

ON. TRIBUNALE DI FORLI' - CESENA

Procedura: n. 17/2015 C.P.

Oggetto: Concordato Preventivo "S.C.O.T. Società Costruzioni Ofelio Torri SRL in liquidazione". Beni immobili intestati alla società partecipata "ALBERGO RISTORANTE AL PIANO Srl" con sede in Mercato Saraceno (p. iva 0184668401).

---

#### RELAZIONE PERITALE

Io sottoscritto [REDACTED], libero professionista con studio tecnico in Cesena in [REDACTED].

[REDACTED] sono stata incaricata in data 02.07.2015 dall'III.mo Giudice del Tribunale di Forlì Dott. Alberto Pazzi di effettuare la stima dei beni immobili di proprietà delle società partecipate dalla società S.C.O.T. Società Costruzioni Ofelio Torri SRL in liquidazione".

Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa ho iniziato la perizia richiesta. Al termine delle operazioni espongo come segue i risultati ai quali sono pervenuta.

Il primo sopralluogo nei beni di proprietà della soc. "Albergo-Ristorante al Piano srl" è stato fatto in data 21 luglio 2015 alla presenza del sig. [REDACTED] della società SCOT SRL.

#### **BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA:**

Complesso di immobili storici e di recente costruzione adibiti ad **albergo con ristorante** e siti in comune di Mercato Saraceno (FC), loc. Casalecchio in Via San Martino, 23.



### **1.1 Descrizione del bene**

Oggetto della perizia è un insieme di edifici di antica e nuova costruzione - originariamente denominato Palazzo del Piano - già residenza dei conti Bernardini Della Massa tra il XVI ed il XVIII secolo ed attualmente adibito ad albergo-ristorante.

Il nome dell'edificio deriva da quello del terreno in cui sorge (Il Piano) che, assieme ad altri adiacenti, costituiva il feudo di Casalecchio dei Bernardini.

L'origine nobiliare dei Bernardini risale al XV secolo ed il feudo rimase in loro possesso fino al passaggio di Napoleone quando la soppressione di tutti i feudi indusse il proprietario dell'epoca (conte Carlo) a cedere gli edifici in oggetto ed altri due poderi all'arcidiacono di Sarsina don Angelo Biordi. Casalecchio è infatti, attualmente, una frazione del Comune di Sarsina – cittadina della Valle del Savio di origine umbre divenuta possedimento romano nel III secolo a.C. – distante da questa meno di tre chilometri.

Il complesso immobiliare in oggetto appartiene dunque ad un contesto sia storico (assieme al vicino Castello dei Bernardini rappresenta l'edificio di maggior rilievo della zona) che naturalistico (si erge su un terreno fluviale che scende dolcemente verso l'alveo del fiume Savio) di pregio.

Il nucleo centrale del palazzo comitale ha origini cinquecentesche mentre le ali dell'edificio furono aggiunte nel corso del '700. Settecentesco è anche il portone d'ingresso, in legno incorniciato da bugne in pietra serena (da cui si accede al piano terreno della struttura) e alcune delle porte interne.

Dall'atrio/disimpegno – lungo e stretto con soffitto a volta – si accede alle (attuali) sale da pranzo dell'albergo/ristorante e alle scale che conducono al piano interrato e ai piani superiori dell'edificio principale.



Attraversandolo si arriva al retro del palazzo e – da qui – ad una loggia vetrata che funge a sua volta da disimpegno per la parte del complesso di recente costruzione (aggiunta probabilmente nel corso degli anni sessanta del '900), adibita principalmente ad albergo.



Il pavimento dell'atrio del palazzo antico presenta ancora, visibili, alcune larghe botole che un tempo servivano per calare il mosto nei capienti tini della sottostante cantina (a dimostrazione dell'antica tradizione viti-vinicola della zona).

Tutte le stanze del pianterreno, d'impianto cinquecentesco, hanno soffitti a crociera, a volta e ad archetti poggiati su peducci finemente scolpiti con le figure dell'aquila e della rovere (i simboli araldici dei conti Bernardini). Le stanze aggiunte con l'ampliamento settecentesco hanno soffitti in legno con travi e tavolato a vista.



Al piano terra di questo edificio – ma con ingresso dalla corte esterna – troviamo anche una cappelletta costruita nel 1733 dal conte Ferrante (su struttura preesistente). Sopra l'altare è posta una tela raffigurante una *Madonna con bambino* di autore anonimo.



Complessivamente al piano terra troviamo dunque un atrio-disimpegno, sette stanze da pranzo, una stanza di servizio e la cappelletta (per quanto attiene l'edificio storico) oltre ad una loggia/disimpegno, una sala/bar, una cucina di oltre 100 mq., dieci camere d'albergo con bagno ed i servizi igienici in uso al ristorante (nell'edificio moderno).

Dalle scale prospicienti l'atrio/disimpegno (oltre che da due scale esterne) si accede al piano interrato del palazzo comitale, originariamente adibito a cantina e oggi trasformato in brasserie-

---

enoteca (già utilizzato come punto vendita di vini ed altri prodotti locali di pregio). Dall'antico spazio sono stati infatti ricavate cinque salette ed una zona preparazione con soffitti a volta in mattoni e pietra a vista.



Come per il piano terreno alla parte “storica” è stata aggiunta una parte moderna destinata ad una pluralità di funzioni (dispensa, preparazione, sala macchine, wc, spogliatoi, ripostigli) e dotata a sua volta di un accesso interno ed uno esterno.

Il piano primo gravita intorno ad una grande sala centrale con le originali decorazioni settecentesche ancora ottimamente conservate (nel corso degli anni gli affreschi e le decorazioni presenti in questa e nelle altre stanze – così come i mobili, le porte, le volte e lo stemma araldico - furono oggetto di un attento restauro svolto con il controllo del Ministero dei Beni Culturali).



---

Accanto ad essa troviamo tre sale da pranzo di minori dimensioni e – ai lati estremi del piano – due loggette che consentono di godere di viste panoramiche, rispettivamente, sulla Valle del Savio e sull'antico castello di Casalecchio. Nella parte retrostante del palazzo antico troviamo infine tre camere da letto, tra le quali la cosiddetta "Alcova" (dotata anche di un piccolo bagno) che rappresenta l'ambiente di maggior pregio artistico dell'edificio. Le pareti della stanza ospitano infatti tre scene bibliche dipinte a tempera dal pittore cesenate Vincenzo Giovannini nel 1755.



Attraverso la loggia vetrata che funge da disimpegno si accede (in quota) alla parte moderna dell'edificio in cui sono stati ricavate la hall dell'albergo, otto camere con bagno ed un doppio wc ad uso comune.



---

Al secondo piano dell'edificio storico (che un tempo ospitava le stanze della servitù) si trovano oggi sei accoglienti camere mansardate con bagno ed un ampio locale di servizio.



Nella corte adiacente ai fabbricati sono stati inoltre installati una tensostruttura a cupole – collegata con un passaggio alla sala/bar dell'edificio moderno e adibita a sua volta a sala da pranzo e bar- ed un chiosco posto di fronte all'edificio antico..



---

Il complesso di edifici è circondato da un ampio parco di querce secolari di propria pertinenza (di 27.291 mq.) che può essere anche in parte utilizzato anche per pranzi all'aperto ed altre attività intrattenitive.



Il complesso dispone degli impianti tecnologici necessari al suo funzionamento come ristorante/albergo tra i quali un proprio impianto di depurazione.

La parte più antica del complesso si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione, con materiali e rifiniture di pregio mentre quella più recente ha bisogno di un intervento di ammodernamento: in particolare le camere e i relativi servizi che mantengono in larga parte tipologie e dettagli dell'epoca del primo impianto.

### **1.2 Dati Catastali**

All'UTE di Ravenna la ditta intestataria degli immobili risulta la società:

**Albergo Ristorante al Piano s.r.l.** con sede in Mercato Saraceno, p.iva 01846680401, proprietaria per 1/1.

Il complesso di fabbricati è censito al **Catasto Fabbricati** di Forlì, al **Foglio 48** del comune di Sarsina con i seguenti mappali e subalterni:

- **Part.IIa 29 sub. 5**, Z.C. 2, categoria B/7 di classe U di mq 93, R. C. € 52,83;
- **Part.IIa 29 sub. 6** graffata con **Part.IIa 162 sub. 6**, R. C. € 44.344,00;
- **Part.IIa 29 sub. 8**, BCNC (ripostiglio);



- 
- [REDACTED]
- **Part.IIa 29 sub. 11**, Z.C. 2, categoria D/2, R. C. € 1.188,00;
  - **Part.IIa 29 sub. 12**, Z.C. 2, categoria D/2, R. C. € 244,00;
  - **Part.IIa 29 sub. 13**, BCNC (corte);
  - **Part.IIa 376** (BCNC) corte comune al mappale 29 sub. 5, al mappale 29 sub. 6 graffato con mappale 162 sub. 6.

La corte di pertinenza dei fabbricati è distinta al Catasto Terreni a Partita 1 al fg 48 part.IIa 29 di mq 6.696, qualità Ente Urbano e part.IIa 376 di mq 127, qualità Ente Urbano oltre ai proporzionali diritti sulle part.IIe 162 e 377.

Tra le pertinenze del complesso risultano due particelle di **terreno** adibite **a parco e a pascolo** così distinte al Catasto Terreni, al **Foglio 48** del Comune di Sarsina, Sezione Sarsina:

- **Part.IIa 26**, pascolo di classe 1 di mq 2.367, R.D. € 1,10, R. A. € 1,22;
- **Part.IIa 361**, bosco ceduo di classe 4 di mq 27.291, R. D. € 8,46, R. A. € 7,05.

Superficie catastale complessiva dei terreni **mq 29.658,00**.

#### **A.1.3 Intestazione dei beni**

La società "ALBERGO RISTORANTE AL PIANO Srl" con sede in Mercato Saraceno è proprietaria del bene, come risulta dall'atto pubblico per trasformazione di società e cessione di quota redatto dal Notaio [REDACTED] di Forlì in data 21.12.2005 rep. n. 13.679.

#### **Concessioni edilizie e/o in sanatoria**

La parte storica del complesso immobiliare è stata realizzata tra i secoli sedicesimo e il diciottesimo la parte più recente nei primi anni '60, gli interventi più recenti risultano autorizzati con i seguenti atti:

- Concessione Edilizia n. 1256/1999 rilasciata al sig. [REDACTED] per opere di restauro e ristrutturazione.
- Concessione Edilizia n. 1383/02 rilasciata alla società "Albergo Ristorante al Piano di Pieraccini Paolo & C. S.a.s." per opere di ristrutturazione, con cambio di destinazione d'uso di un vano scala a camera di albergo.

- 
- [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 1313V2/02, in variante alla Concessione **Edilizia n. 1313**, rilasciata alla società Albergo Ristorante al Piano di [REDACTED] & Co S.a.s. per l'ampliamento dell' Albergo Ristorante al Piano.
  - Decreto di Agibilità del Comune di Sarsina n° 192, prot. n° 12703 del 11.11.2003.
  - Denuncia di Inizio Attività ( D.I.A) Prot. n. 5177 e n. 5179 del 09.05.2003 per la realizzazione di un gazebo di arredo e di una struttura leggera a cupole.
  - Comunicazione di fine lavori per le DIA del punto precedente depositata in Comune di Sarsina in data 24.04.2004.
  - DIA n. 79 e 80 del 31.08.2006 per il cambio di destinazione d'uso delle due strutture.

Il PRG del Comune Sarsina fa ricadere gli immobili di proprietà della società "ALBERGO RISTORANTE AL PIANO Srl" in parte nella zona per attrezzature turistico- ricettive, in parte nella zona agricola ed in parte in zona di rispetto fluviale.

#### Regolarità edilizia

Al CTU non sono state richieste verifiche della conformità dello stato di fatto ai progetti allegati alle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Ravenna.

#### **1.4 Trascrizioni e iscrizioni nel ventennio**

Al CTU non sono state richieste verifiche sulle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio.

#### **1.6 Stima del bene**

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si ritiene opportuno scegliere per l'immobile da stimare il metodo del market comparison approach (MCA), metodo di stima sintetico pluriparametrico, come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi. Il bene da stimare è composto di un complesso di parti di diversa natura e tipologia, in questo caso - disponendo di un numero ridotto di immobili di confronto, ciascuno con proprie caratteristiche quantitative e qualitative – si procede utilizzando i prezzi marginali per singole parti, ottenendo un risultato valido.

---

Le ricerche effettuate nel mercato immobiliare e la determinazione dei prezzi marginali portano ai seguenti valori unitari delle singole parti:

- € 2.300,00/mq per la porzione di **fabbricato di valore storico, architettonico e artistico** destinata a ristorante e in piccola parte ad albergo;
- € 60.00,00 a camera per la porzione di **fabbricato** ad uso albergo **di recente realizzazione** ma da rimodernare;
- € 1.500,00/mq per il **piano interrato** della parte **di fabbricato più recente** destinata a servizi in quanto eccedente la superficie media dei fabbricati ad uso albergo;
- € 400,00/mq per le **strutture leggere** destinate a sala da pranzo e bar;
- € 200,00/mq per la porzione di **corte dei fabbricati**;
- € 28,00/mq per la porzione di terreno con il **parco** di pertinenza dell'albergo ristorante;
- € 2,00/mq per la **parte agricola** del terreno di proprietà.

Trattandosi di immobili ad uso civile, **la superficie** commerciale - rettificata da coefficienti di differenziazione - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie.

Per gli immobili in oggetto è stato applicato il coefficiente 0,50 alla superficie delle logge e della parte interrata della porzione di recente realizzazione e al piano secondo della parte storica il coeff. di piano 0,90.

La **superficie commerciale lorda** e il numero delle camere risultano:

▪ <b><u>Fabbricato di valore storico- architettonico e artistico</u></b>			
Piano interrato:	Mq 282,00 x coeff. 1=	Mq	282,45
Piano terra:	Mq 347,00 x coeff. 1=	Mq	347,20
Piano primo:	Mq 299,00 x coeff. 1=	Mq	312,00
Logge al p. primo:	Mq 35,20 x coeff. 0,50=	Mq	17,60
Piano secondo mansardato	Mq 279,00 x coef.0.90=	<u>Mq</u>	<u>251,10</u>
<b>Totale</b>		<b>Mq</b>	<b>1.210,35</b>

▪ <b><u>Fabbricato di recente realizzazione</u></b>		
Piano interrato: Mq 564,42 x coeff. 0,50 =	<b>Mq</b>	<b>282,42</b>
Camere d'albergo distribuite al piano terra e al piano primo =		<b>n. 18</b>
▪ <b><u>Strutture leggere accessorie</u></b>		
Struttura leggera ad uso sala pranzo =	Mq	306,40
Gazebo suo bar =	Mq	31,70
<b>Totale</b>	<b>Mq</b>	<b>338,10</b>
▪ <b><u>Terreno destinata a parco</u></b>		
Particella 29 =	Mq	6.696,00
Particella 376 =	Mq	127,00
<b>Totale</b>	<b>Mq</b>	<b>6.823,00</b>
▪ <b><u>Terreno agricolo</u></b>		
Particella 26 =	Mq	2.367,00
Particella 361=	Mq	27.291,00
<b>Totale</b>	<b>Mq</b>	<b>29.658,00</b>

Si procede quindi al calcolo del **valore complessivo del complesso immobiliare** sommando i valori delle singole parti che risulta:

▪ <b><u>Fabbricato di valore storico- architettonico e artistico</u></b>		
Mq 1.210,35 x € 2.300,00/mq =~	€	2.784.000,00
▪ <b><u>Fabbricato di recente realizzazione</u></b>		
Mq 282,42 x € 1.500,00/mq =~	€	424.000,00
n. 18 camere x 60.000,00 cad.=	€	1.080.000,00
▪ <b><u>Strutture leggere accessorie</u></b>		
Mq 338,10 x € 400,00/mq =~	€	135.000,00
▪ <b><u>Terreno a parco</u></b>		



---

Mq 6.823,00 x €28,00/mq =~ € 191.000,00

▪ **Terreno agricolo**

Mq 29.658,00 x €2,00/mq =~ € 59.000,00

**Stima complessiva del complesso Albergo-Ristorante** € **4.673.000,00**

**(Euro quattromilioneisecentosettantatremila)**

NOTA.

Nella libera contrattazione per la vendita, il valore di stima sin qui ricavato può essere facilmente soggetto ad una variazione nella percentuale del 10% in più o in meno.

Lì, 31 agosto 2015

Il CTU

Arch. 

ALLEGATI:

1. documentazione fotografica
2. visure aggiornate