

Relazione di consulenza tecnica stragiudiziale 2019

Il sottoscritto geom. Luca Mutti, regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8242 e presso l'albo dei Consulenti del Tribunale di Milano al n. 7653 è stato incaricato dal Dott. Marcello Pollio Commercialista con studio in Genova, di determinare il valore attuale di mercato degli immobili ubicati in Verucchio (RN), di pertinenza della Società **Gruppo CMV snc di CMV Servizi s.r.l.** – C.F. 04047800406 in fallimento, già Soc. Relais Srl, Paradiso Srl e Amalia Golf Club Srl.

Il Dr. Marcello Pollio ha ricevuto l'incarico dal Collegio dei Curatori del fallimento CMV di redigere la stima della Società alla data attuale, la presente è un contenuto tecnico economico a supporto della relazione d'ufficio,

I beni oggetto della presente relazione sono pervenuti alla Società Gruppo CMV per fusione con altre società del gruppo, nel dettaglio i beni che fanno riferimento al Golf Club di Verucchio (RN) e precisamente:

- a) Porzione di terreno della superficie di complessivi mq. 54.489, ubicato nel Comune di Verucchio località Villa Verucchio ed identificato catastalmente al foglio 1 mappali 87,88,72,73,74,75,83,86 e 89, conferita dalla Società Paradiso s.r.l.
- b) Area sviluppata per una superficie catastale di complessivi mq. 42.235 sempre all'interno dell'area del Campo Golf di Verucchio ed identificata catastalmente al foglio 4 mappale 8,10,45,64,66,68,73,75,1168,1167 e 67 ed al catasto urbano al foglio 4 mappale 67 cat. D/7, conferita dalla Società Relais s.r.l.
- c) Valutazione campo da golf nel Comune di Verucchio – Località Villa Verucchio contratto di concessione demaniale con la Società Amalia Golf club srl

0.1 Iter e stato delle concessioni demaniali e delle convenzioni comunali

L'iter che ha portato alla realizzazione del Campo da golf e gli impegni successivi con le pubbliche amministrazioni sono stati i seguenti:

A. in data 15 ottobre 1987 con atto Dr. Domenico Guastamacchia, notaio in Rimini è stata stipulata una convenzione di attuazione pubblica, per avviare il piano particolareggiato di iniziativa pubblica n. 1 tra il Comune di Verucchio, l'Associazione Amalia Golf Club Villa Verucchio Srl" e la "Società Gebo di Alessandro Savazzi e C s.a.s.", oggetto dell'intervento prevedeva:

- a. la realizzazione e conseguente cessione al Comune senza corrispettivo alcuno, delle opere di urbanizzazione primaria; realizzazione delle strade residenziali, degli spazi di sosta e parcheggio e a verde primario, terreno per mq. 712 destinato a strade, terreno di mq. 9140 destinato a parcheggio pubblico, terreno di mq. 4420 destinato a verde pubblico;
- b. la realizzazione della rete fognaria, distribuzione di energia elettrica, gas, pubblica illuminazione, dell'acquedotto e delle canalizzazioni per le deviazioni telefoniche
- C. la cessione di terreno di mq. 19.670 destinato a verde pubblico.

La convenzione prevedeva inoltre la costruzione delle opere e dei singoli edifici per stralci funzionali ovvero:

1° stralcio – progetto esecutivo del campo da golf con sistemazione del terreno e la modifica degli invasi esistenti e le opere di urbanizzazione primaria in forza della concessione edilizia rilasciata in data 24/10/1987 al n. 36/87

2° stralcio costruzione di edificio da destinarsi a club house e relativi servizi

3° costruzione della foresteria con locali di servizio

Solo ad avvenuta costruzione del campo da golf, delle opere di urbanizzazione primaria, della club house e della foresteria, si sarebbe potuta presentare la richiesta di concessione edilizia per la realizzazione di una palazzina turistica con alloggi.

B. Che a seguito della Concessione demaniale stipulata il 29/06/1989 dall'Intendenza di Finanza di Forlì rep. 669 prot. 17786/89 e successivamente rettificato in data 28/08/1990 rep. 672 prot. 28437/90, in data 12/04/1991 rep. 674 prot. 10630/91 ed in data 16/12/1991 rep. 675 prot. 46143/91/3°, della durata di 19 anni a partire dal 1°/02/1993 (data di consegna dell'area), è stato concesso l'utilizzo di mq 635 mila circa di terreno in corrispondenza della sponda destra del fiume Marecchia in località Villa Verrucchio;

C. In data 8/4/1992 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 15/92 relativa agli interventi di urbanizzazione del campo da golf a 18 buche.

D. In data 8 aprile 1992 è stata sottoscritta una convenzione sempre con i medesimi soggetti giuridici, che prevedeva la realizzazione dell'incrocio su via Tenuta e l'asfaltatura della strada Via Molino bianco.

E. In data 30/9/1994 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 31/94 per la realizzazione di 6 buche executive, in concomitanza nel fabbricato esistente di proprietà della “Società Relais Villa Verrucchio Srl “ è stata realizzata la club house, intervento regolarizzato a seguito della presentazione di una pratica in sanatoria, in ragione della riapertura dei termini di condono edilizio ai sensi del D.M. 724/93.

F. Alla data della stipula della seconda convenzione sottoscritta il 22/05/2001 avanti al Prof. Umberto Zia Notaio in Rimini (rif. rep. n. 96.232 di racc. 8.962), tra il Comune e le Società “Amalia Golf Club Villa Verrucchio Srl”, “Relais Villa Verrucchio Srl”, “Il Melograno Srl” e la “Società Gebo di Alessandro Savazzi e C s.a.s.” le parti hanno concordemente dichiarato che il campo da golf di 18 buche e le 6 buche executive, risultavano completati e regolarmente funzionanti, così come l’asfaltatura della Via Molino Bianco, mentre l’incrocio di Via Tenuta era stato realizzato direttamente dal Comune.

In quest’ultimo documento, la Relais Villa Verrucchio Srl e la Amalia Golf Club Villa Verrucchio Srl sono risultate concessionarie per le unità di intervento n. 1, ovvero si sono impegnate alla realizzazione di un albergo ed una Club House, alla realizzazione della viabilità, ed alla costruzione di parcheggi pubblici, della rete fognaria, dell’illuminazione pubblica e del verde pubblico attrezzato; la Melograno Srl come previsto per l’intervento n. 2, si sarebbe impegnata a costruire le residenze, la viabilità, i parcheggi ad uso pubblico, la rete fognaria di sua competenza, così come l’illuminazione pubblica, il verde pubblico attrezzato e la parte della via Molino Bianco di sua competenza. Gebo di Savazzi Alessandro & C. s.a.s. quale proprietaria di alcuni terreni interessati dalle opere di urbanizzazione da cedere al Comune, è stata coinvolta per la cessione delle succitate aree.

La convenzione ha previsto che i concessionari si sarebbero impegnati a restituire l’equivalente del costo sostenuto dal Comune per realizzare lo svincolo stradale Via Tenuta, al versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, a completare le urbanizzazioni della pista ciclabile lungo la Via Molino bianco, a completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi nel termine massimo di 4 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione.

Nel caso di inadempienza l’accordo ha stabilito la sospensione dei titoli edilizi sino alla decadenza parziale e/o totale della richiamata convenzione.

A garanzia degli accordi sono state richieste fidejussioni bancarie e/o assicurative per L. 239.506.500. riferito al 1° intervento, di L. 386.095.000 per il 2° intervento ed € 413.806.000 relative alle opere per la sede stradale e comune agli interventi 1 e 2, ad oggi non è dato sapere se tali garanzie sono state rilasciate.

La convenzione è scaduta il 31/01/2012, prorogata in via provvisoria fino al 30/04/2013 come da nota del servizio prot. PG 2013/43551 del 18/02/2013 e coobbligata con altre società del gruppo CMV in merito alla convenzione sottoscritta con il Comune, ad oggi la convenzione risulta scaduta. Risulta invece essere stata rinnovata dalla procedura fallimentare il 26/06/2017 la concessione demaniale in atti prot. AET-AMB-2017-3309 del 26/06/2017, per le aree al foglio 1 antistante i mappali 1-98-25; fg. 2, antistante i mappali 3,9,8,266, fg. 4, 55/parte e antistanti per mq 635.260, e come meglio specificato nella allegata concessione, la scadenza della concessione è stata fissata per il 31/12/2028, ad un canone annuo di € 89.678,37, adeguato ai sensi dell'art. 8, L.R. 2/2015.

0.2 Situazione catastale beni in proprietà

I beni identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto risultano attualmente di proprietà delle società del **gruppo CMV**, in ambito della struttura golfistica sono:

Catasto Fabbricati

- foglio 1, mappale 87, Z.C. 2, Cat. D/1, Via Molino Bianco, snc, piano T, RC€ 154,94

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 89, 88, 86, 74 ed ancora ragione al mapp. 89

- foglio 1, mappale 88, Z.C. 2, Cat. D/1, Via Molino Bianco, snc, piano T, RC€ 185,92

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 89, 83, 87 ed ancora ragione al mapp. 89

- foglio 4, mappale 67, sub. 1, Z.C. 2, Cat. D/6, Via Molino Bianco, n. 109, RC€ 5.130,00

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 49, 64, 8, altro mappale su altro foglio, ragione ai mappali 68, 66 ed ancora ragione al mapp. 49

- foglio 4, mappale 77, sub. 1, Cat. D/7, Via Molino Bianco, RC€ 1.800,00

- foglio 4, mappale 78, sub. 1, Cat. D/7, Via Molino Bianco, RC€ 558,00

Catasto Terreni

- foglio 1, mappale 72, semin. Arbor., cl. 2, ha. 1.28.54, RDE 83,25, RA€ 82,98

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 73, 74, mappale su altro foglio su due lati, ed ancora ragione al mapp. 73

- foglio 1, mappale 73, semin. Arbor., cl. 2, ha. 1.05.36, RDE 68,24, RA€ 68,02

Coerenze in corpo ed in contorno: canale, ragione ai mappali 75, 72, mappale su altro foglio ed ancora canale.

- foglio 1, mappale 74, semin. Arbor., cl. 2, ha. 0.54.29, RDE 35,16, RA€ 35,05

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 75, 83, 89, 87, 86, mappale su altro foglio, ragione al mappale 72 ed ancora ragione al mapp. 75

- foglio 1, mappale 75, semin. Arbor., cl. 2, ha. 0.38.87, RDE 25,18, RA€ 25,09

Coerenze in corpo ed in contorno: canale, ragione ai mappali 83, 74, 72 ed ancora canale.

- foglio 1, mappale 83, semin. Arbor., cl. 2, ha. 2.12.58, RDE 137,69, RA€ 137,24

Coerenze in corpo ed in contorno: canale, ragione ai mappali 90, mappale su altro foglio, ragione ai mappali 88, 86, 89, 74, 75 ed ancora canale.

- foglio 1, mappale 86, vigneto, cl. 2, ha. 0.03.93, RDE 3,72, RA€ 3,65

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 87, 83, mapp. Su altro foglio, ragione al mapp. 74 ed ancora ragione al mapp. 87

- foglio 1, mappale 89, vigneto, cl. 2, ha. 0.01.32, RDE 1,25, RA€ 1,23

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 74, 83, 87 ed ancora ragione al mapp. 74.

- foglio 4, mappale 75, semin. Arbor., cl. 2, ha. 0.00.17, RDE 0,11, RA€ 0,11

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 76, mappale su altro foglio, ragione al mapp. 73 ed ancora ragione al mapp. 76

- foglio 4, mappale 8, area rurale, ha. 0.04.54

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 64, mappale su altro foglio, ragione al mapp. 67 ed ancora ragione al mapp. 64

- foglio 4, mappale 10, semin. Arbor., cl. 2, ha. 0.26.98, RDE 17,96, RA€ 17,42

Coerenze in corpo ed in contorno: canale, ragione al mapp. 68, mappale su altro foglio ed ancora canale.

- foglio 4, mappale 45, semin. Arbor., cl. 3, ha. 0.63.78, RDE 26,13, RA€ 34,59

Coerenze in corpo ed in contorno: mappale su altro foglio ragione ai mappali 46, 50, 49 ed ancora mappale su altro foglio

- foglio 4, mappale 64, semin. Arbor., cl. 2, ha. 0.33.05, RDE 22,00, RA€ 21,34

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 49, 73,75, mappale su altro foglio, ragione ai mappali 8, 67 ed ancora ragione al mapp. 49

- foglio 4, mappale 66, semin. Arbor., cl. 2, ha. 0.08.25, RDE 5,49, RA€ 5,33

Coerenze in corpo ed in contorno: canale, ragione ai mappali 67, 68 ed ancora canale.

- foglio 4, mappale 73, f.u. d'accert., ha. 0.04.42

Coerenze in corpo ed in contorno: canale, ragione ai mappali 74, 76, 75, mappale su altro foglio, ragione al mapp. 64 ed ancora canale.

- foglio 4, mappale 68, uliveto, ha. 0.64.41, RDE 32,99, RA€ 26,61

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 66, 67, mappale su altro foglio, ragione al mapp. 10, ed ancora ragione al mapp. 66

- foglio 5, mappale 1168, semin. Arbor., cl. 1, ha. 1.95.80, RDE 151,21, RA€ 141,57

Coerenze in corpo ed in contorno: altro mappale su altro foglio, ragione ai mappali 1167, 1169, 177, 1234, 1220, 1219 ed ancora mappale su altro foglio

- foglio 5, mappale 1167, uliveto, cl. 1, ha. 0.03.40, RDE 1,82, RA€ 1,41

Coerenze in corpo ed in contorno: altro mappale su altro foglio, ragione ai mappali 1166, 1169, 1168 ed ancora mappale su altro foglio

Diversamente da quanto indicato nel rinnovo di convenzione i terreni ed i fabbricati al foglio 4 mappale 77 e mappale 78 sub. 1 non sono presenti in banca dati dell'agenzia delle entrate.

0.3 Situazione ipotecaria

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare sono emerse le seguenti formalità in carico alla Società

Gruppo CMV Snc di CMV servizi srl

1. trascrizione a favore del 17/01/2013 - Registro Particolare 531 Registro Generale 732 Pubblico ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 33347/14872 del 20/12/2012 atto tra vivi - conferimento in società immobili siti in Morciano Di Romagna (RN), Rimini (RN), Verucchio (RN)

2. trascrizione a favore del 08/05/2013 - Registro Particolare 3913 Registro Generale 6646 Pubblico ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 33798/15127 del 22/04/2013 atto tra vivi - conferimento in società immobili siti in Morciano Di Romagna (RN), Rimini (RN)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 6136 del 19/07/2013
2. Trascrizione n. 6136 del 19/07/2013
3. trascrizione a favore del 08/05/2013 - Registro Particolare 3917 Registro Generale 6650 Pubblico ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 33799/15128 del 22/04/2013 atto tra vivi - conferimento in società immobili siti in Verucchio (RN)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 6125 del 18/07/2013
4. trascrizione a favore del 08/05/2013 - Registro Particolare 3919 Registro Generale 6652 Pubblico ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 33801/15130 del 22/04/2013 atto tra vivi - conferimento in società immobili siti in Verucchio (RN)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 6119 del 18/07/2013
5. trascrizione a favore del 09/05/2013 - Registro Particolare 3940 Registro Generale 6692 Pubblico ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 33802/15131 del 22/04/2013 atto tra vivi - conferimento in società immobili siti in Rimini (RN)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 6138 del 19/07/2013
6. trascrizione a favore del 09/05/2013 - Registro Particolare 3944 Registro Generale 6697 Pubblico ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 33804/15133 del 22/04/2013 atto tra vivi - conferimento in società immobili siti in RIMINI (RN)
7. trascrizione a favore del 09/05/2013 - Registro Particolare 3945 Registro Generale 6698 Pubblico ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 33805/15134 del 22/04/2013 atto tra vivi - conferimento in società immobili siti in Rimini (RN), Verucchio (RN)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 6114 del 18/07/2013
2. Trascrizione n. 6114 del 18/07/2013
8. trascrizione a favore del 09/05/2013 - Registro Particolare 3960 Registro Generale 6713 Pubblico ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 33803/15132 del 22/04/2013 atto tra vivi - conferimento in società immobili siti in Rimini (RN)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 6137 del 19/07/2013

9. trascrizione a favore del 15/05/2013 - Registro Particolare 4099 Registro Generale 6892 Pubblico ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 33797/15126 del 22/04/2013 atto tra vivi - conferimento in società immobili siti in Bellaria-Igea Marina (RN), Rimini (RN), Verucchio (RN)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 6113 del 18/07/2013

2. Trascrizione n. 6113 del 18/07/2013

3. Trascrizione n. 6113 del 18/07/2013

10. trascrizione a favore del 18/07/2013 - Registro Particolare 6113 Registro Generale 9888 Pubblico ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 34030/15274 del 02/07/2013 atto tra vivi - atto di conferma immobili siti in Bellaria-Igea Marina (RN), Rimini (RN), Verucchio (RN)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4099 del 2013

11. trascrizione a favore del 18/07/2013 - Registro Particolare 6114 Registro Generale 9889 Pubblico ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 34031/15275 del 02/07/2013 atto tra vivi - atto di conferma immobili siti in Verucchio (RN)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3945 del 2013

12. trascrizione a favore del 18/07/2013 - Registro Particolare 6119 Registro Generale 9895 Pubblico ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 34032/15276 del 02/07/2013 atto tra vivi - atto di conferma immobili siti in Verucchio (RN)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3919 del 2013

13. trascrizione a favore del 18/07/2013 - Registro Particolare 6125 Registro Generale 9902 Pubblico ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 34033/15277 del 02/07/2013 atto tra vivi - atto di conferma immobili siti in Verucchio (RN)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3917 del 2013

14. trascrizione a favore del 19/07/2013 - Registro Particolare 6136 Registro Generale 9924 Pubblico ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 34034/15278 del 02/07/2013 atto tra vivi - atto di conferma immobili siti in Morciano Di Romagna (RN), Rimini (RN)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3913 del 2013

15. trascrizione a favore del 19/07/2013 - Registro Particolare 6137 Registro Generale 9925
Pubblico ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 34035/15279 del 02/07/2013 atto tra vivi -
atto di conferma immobili siti in Rimini (RN)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3960 del 2013

16. trascrizione a favore del 19/07/2013 - Registro Particolare 6138 Registro Generale 9927
Pubblico ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 34036/15280 del 02/07/2013 - atto tra vivi -
atto di conferma immobili siti in Rimini (RN)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3940 del 2013

17. trascrizione contro del 11/10/2013 - Registro Particolare 8182 Registro Generale 13103
Pubblico ufficiale Tribunale Di Rimini Repertorio 14 del 03/07/2013 atto giudiziario - decreto di
ammissione concordato preventivo immobili siti in Bellaria-Igea Marina (RN), Morciano Di
Romagna (RN), Rimini (RN), Verucchio (RN)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 172 del 29/01/2018 (restrizione dei beni)

2. Annotazione n. 172 del 29/01/2018 (restrizione dei beni)

3. Annotazione n. 172 del 29/01/2018 (restrizione dei beni)

4. Annotazione n. 172 del 29/01/2018 (restrizione dei beni)

18. trascrizione contro del 12/03/2014 - Registro Particolare 2439 Registro Generale 3458 -
Pubblico ufficiale Bosi Tomaso Repertorio 66105/13033 del 10/03/2014 atto tra vivi -
compravendita immobili siti in Rimini (RN) soggetto venditore

19. trascrizione contro del 06/05/2015 - Registro Particolare 3418 Registro Generale 5250 Pubblico
ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 36114/16754 del 28/04/2015 atto tra vivi -
compravendita immobili siti in Verucchio (RN) soggetto venditore

20. trascrizione contro del 30/12/2015 - Registro Particolare 10361 Registro Generale 16614
Pubblico ufficiale Bosi Tomaso Repertorio 67492/13861 del 17/12/2015 atto tra vivi -
compravendita immobili siti in Rimini (RN) soggetto venditore

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

21. trascrizione contro del 22/03/2017 - Registro Particolare 2271 Registro Generale 3804 Pubblico ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 38742/18569 del 14/03/2017 - atto tra vivi - compravendita immobili siti in Rimini (RN) soggetto venditore

22. trascrizione contro del 19/01/2018 - Registro Particolare 463 Registro Generale 670 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Rimini Repertorio 82/2017 del 20/07/2017 atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento immobili siti in Bellaria-Igea Marina (RN), Morciano Di Romagna (RN), Rimini (RN), Verucchio (RN) - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 254 del 2018

- risulta costituita una servitù di passaggio del gasdotto SNAM Rete Gas sul mappale al foglio 5 mappale 1168, nello strumento urbanistico ma non ancora realizzata, da indicazioni del tecnico comunale, dovrebbe essere installato il condotto nella parte periferica del terreno, si precisa che in base alle normative vigenti è vietata nella normalità nella misura di 20.

Stante i progetti originari depositati previsti nel P.I.I. originario, l'area edificabile non è interessata dall'attraversamento della servitù

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in carico alle seguenti Società:

1. **Amalia Golf Club Villa Verucchio (Rimini) s.r.l.**- con sede in Bologna (BO)-C.F. 91011610408

2. **Amalia Golf Club Villa Verucchio srl** - con sede in Verucchio (RN) - C.F. 91011610408

3. **Amalia Golf Club Villa Verucchio srl** - con sede in Bologna (BO) - C.F. 91011610408

4. **Societa' Amalia Golf Club Villa Verucchio** - con sede in Verucchio (RN) - C.F. 91011610408

sono emerse le seguenti formalità:

1. trascrizione a favore del 15/01/1992 - Registro Particolare 1232 Registro Generale 1326 - Pubblico ufficiale Guastamacchia Domenico Repertorio 61633/4413 del 31/12/1991 - atto tra vivi - compravendita - soggetto acquirente

2. trascrizione contro del 20/02/1992 - Registro Particolare 2796 Registro Generale 3191 - Pubblico ufficiale Guastamacchia Domenico Repertorio 62535/4498 del 10/02/1992 - atto tra vivi - compravendita - soggetto venditore

3. trascrizione contro del 30/07/1992 - Registro Particolare 5562 Registro Generale 7347 - Pubblico ufficiale Segretario Comunale Repertorio 937 del 16/04/1992 - atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio

4. trascrizione a favore e contro del 21/10/1992 - Registro Particolare 6832 Registro Generale 9139 Pubblico ufficiale Intendenza Di Finanza Repertorio 0 del 24/09/1992 - atto tra vivi - atto tra vivi

5. trascrizione a favore del 07/08/1995 - Registro Particolare 4697 Registro Generale 7796 - Pubblico ufficiale Zara Monica Repertorio 19268 del 12/07/1995 - atto tra vivi - locazione ultranovennale

6. trascrizione contro del 22/06/2000 - Registro Particolare 5091 Registro Generale 7856 - Pubblico ufficiale Guastamacchia Domenico Repertorio 149406 del 31/05/2000 - atto tra vivi - costituzione di vincolo di destinazione - Immobili siti in Verucchio(RN)

7. trascrizione contro del 20/06/2001 - Registro Particolare 5016 Registro Generale 7276 - Pubblico ufficiale Zio Umberto Repertorio 96232 del 22/05/2001 - atto tra vivi - convenzione edilizia - Immobili siti in Verucchio(RN)

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in carico alle seguenti Società:

1. **Paradiso srl** - Con sede in Verucchio (RN) – C.F. 02534930405

2. **Societa' Paradiso s.r.l. ***** - Con sede in Verucchio (RN) – C.F. 02534930405 *

sono emerse le seguenti formalità:

1. trascrizione a favore del 27/08/1997 - Registro Particolare 5801 Registro Generale 8092 - Pubblico ufficiale Fontana Alfiero Repertorio 78527/4097 del 01/08/1997 - atto tra vivi -- compravendita - Immobili siti in Verucchio(RN) - soggetto acquirente

2. trascrizione a favore del 18/10/1997 - Registro Particolare 6636 Registro Generale 9428 - Pubblico ufficiale Pennino Giannantonio Repertorio 21852 del 18/09/1997 - atto tra vivi -- compravendita - Immobili siti in Verucchio(RN) - soggetto acquirente

3. trascrizione a favore del 06/05/1998 - Registro Particolare 3096 Registro Generale 4296 - Pubblico ufficiale Pennino Giannantonio Repertorio 22971 del 08/04/1998 - atto tra vivi -- compravendita - Immobili siti in Verucchio(RN) - soggetto acquirente

4. trascrizione contro del 02/07/1998 - Registro Particolare 4703 Registro Generale 6627 - Pubblico ufficiale Zio Umberto Repertorio 90528 del 15/06/1998 - atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio - Immobili siti in Verucchio(RN)
5. trascrizione contro del 29/01/1999 - Registro Particolare 699 Registro Generale 1056 - Pubblico ufficiale Plescia Mauro Repertorio 14168 del 13/01/1999 - atto tra vivi - compravendita - Immobili siti in Verucchio(RN) - soggetto venditore
6. trascrizione a favore del 30/11/2001 - Registro Particolare 9230 Registro Generale 13304 - Pubblico ufficiale Di Mauro Stefania Repertorio 25151 del 27/11/2001 - atto tra vivi - compravendita - Immobili siti in Verucchio(RN) - soggetto acquirente
7. trascrizione a favore del 11/02/2002 - Registro Particolare 1463 Registro Generale 2042 - Pubblico ufficiale Di Mauro Stefania Repertorio 26024 del 06/02/2002 - atto tra vivi - compravendita - Immobili siti in Verucchio(RN) - soggetto acquirente
8. trascrizione contro del 05/07/2005 - Registro Particolare 6003 Registro Generale 11323 - Pubblico ufficiale Pennino Giannantonio Repertorio 34765/5538 del 04/07/2005 - atto tra vivi - compravendita - Immobili siti in Verucchio(RN) - soggetto venditore
9. trascrizione a favore del 30/12/2010 - Registro Particolare 11720 Registro Generale 20543 - Pubblico ufficiale Pennino Giannantonio Repertorio 40414/9221 del 21/12/2010 - atto tra vivi - fusione di società per incorporazione - Immobili siti in Verucchio(RN)
10. trascrizione contro del 04/04/2012 - Registro Particolare 3367 Registro Generale 5119 - Pubblico ufficiale Turchetti Stefania Repertorio 16799/9680 del 12/01/2012 - atto tra vivi - compravendita - Immobili siti in Verucchio(RN) - soggetto venditore
11. trascrizione contro del 08/05/2013 - Registro Particolare 3917 Registro Generale 6650 - Pubblico ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 33799/15128 del 22/04/2013 - atto tra vivi - conferimento in società - Immobili siti in Verucchio(RN)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 6125 del 18/07/2013
12. trascrizione contro del 18/07/2013 - Registro Particolare 6125 Registro Generale 9902 - Pubblico ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 34033/15277 del 02/07/2013 - atto tra vivi - atto di conferma - Immobili siti in Verucchio(RN)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3917 del 2013

13. trascrizione contro del 11/01/2018 - Registro Particolare 254 Registro Generale 368 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Rimini Repertorio 82/2017 del 20/07/2017 - atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento - Immobili siti in Verucchio(RN)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 463 del 19/01/2018

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in carico alle seguenti Società:

1. **Relais Villa Verucchio s.r.l.** - Con sede in Verucchio (RN) – C.F. 10041890152

2. **Relais Villa Verucchio s.r.l.** - Con sede in Milano (MI) – C.F. 10041890152

3. **Società Relais Villa Verucchio S.R.L.** - Con sede in Verucchio (RN) – C.F. 10041890152

sono emerse le seguenti formalità:

1. trascrizione a favore del 20/02/1992 - Registro Particolare 2796 Registro Generale 3191 - Pubblico ufficiale Guastamacchia Domenico Repertorio 62535/4498 del 10/02/1992 - atto tra vivi – compravendita - soggetto acquirente

2. trascrizione contro del 07/08/1995 - Registro Particolare 4697 Registro Generale 7796 - Pubblico ufficiale Zara Monica Repertorio 19268 del 12/07/1995 - atto tra vivi - locazione ultranovennale

3. trascrizione a favore e contro del 08/01/1997 - Registro Particolare 150 Registro Generale 199 - Pubblico ufficiale Guastamacchia Domenico Repertorio 109421 del 21/12/1996 - atto tra vivi – permuta - Immobili siti in Verucchio(RN)

4. trascrizione contro del 20/11/1997 - Registro Particolare 7340 Registro Generale 10466 - Pubblico ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 5984/1868 del 29/10/1997 - atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Immobili siti in Verucchio(RN)

5. trascrizione contro del 30/12/1997 - Registro Particolare 8523 Registro Generale 12110 - Pubblico ufficiale Zio Umberto Repertorio 88926/7467 del 19/12/1997 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Verucchio(RN) - soggetto venditore

6. trascrizione contro del 20/06/2001 - Registro Particolare 5016 Registro Generale 7276 - Pubblico ufficiale Zio Umberto Repertorio 96232 del 22/05/2001 - atto tra vivi - convenzione edilizia

Immobili siti in Verucchio(RN)

7. iscrizione contro del 24/12/2004 - Registro Particolare 4651 Registro Generale 19106 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Rimini Repertorio 712/2004 del 03/05/2004 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Immobili siti in Verucchio(RN) - **SOGGETTO DEBITORE**

A favore di Banca di Credito Cooperativo Valmarecchia S.C.A.R.L.

Contro: Relais Villa Verucchio s.r.l.

Ipoteca: € 3.150.000,00 – Capitale € 3.137.665,10

8. iscrizione contro del 24/08/2005 - Registro Particolare 4300 Registro Generale 14530 - Pubblico ufficiale Tribunale Forli Sezione Cesena Repertorio 838/2005 del 19/08/2005 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Immobili siti in Verucchio(RN) - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1545 del 20/05/2011 (cancellazione totale)

9. trascrizione contro del 23/11/2005 - Registro Particolare 10273 Registro Generale 19967 - Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 3068/2005 del 02/11/2005 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Immobili siti in Verucchio(RN)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3671 del 14/11/2008 (cancellazione)

10. iscrizione contro del 23/08/2007 - Registro Particolare 3540 Registro Generale 14448 - Pubblico ufficiale Equitalia CE.FO.RI. S.P.A. Repertorio 21251/2007 del 09/08/2007 - ipoteca legale derivante da Art. 16 del D. LGS. N. 46 DEL 26/02/1999 - Immobili siti in Verucchio(RN) - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 903 del 02/04/2010 (cancellazione totale)

11. iscrizione contro del 24/08/2009 - Registro Particolare 3179 Registro Generale 14951 - Pubblico ufficiale Equitalia Romagna S.P.A. Repertorio 1699/2009 del 05/08/2009 - ipoteca legale derivante da Art. 16 del D. LGS. N. 46 DEL 26/02/1999 - Immobili siti in Verucchio(RN) - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 841 del 24/03/2010 (cancellazione totale)

12. trascrizione a favore e contro del 26/07/2011 - Registro Particolare 6312 Registro Generale 11079 - Pubblico ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 31079/13407 del 08/07/2011 - atto tra vivi – permuta - Immobili siti in Verucchio(RN)

13. trascrizione contro del 08/05/2013 - Registro Particolare 3919 Registro Generale 6652 - Pubblico ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 33801/15130 del 22/04/2013 - atto tra vivi - conferimento in società - Immobili siti in Verucchio(RN)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 6119 del 18/07/2013

14. trascrizione contro del 18/07/2013 - Registro Particolare 6119 Registro Generale 9895 - Pubblico ufficiale bernardi fabbrani pietro Repertorio 34032/15276 del 02/07/2013 - atto tra vivi - atto di conferma - Immobili siti in Verucchio(RN)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3919 del 2013

0.4 Provenienza

Gli immobili identificati al fg. 1, mapp. 87, 88, 72, 73, 74, 75, 83, 86 e 89 sono pervenuto alla Società Gruppo CMV snc di CMV Servizi srl, con atto di conferimento in società del 22/04/2013, del Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini Rep. 33799/15128, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 08/05/2013 ai numeri 3917/6650.

Precedentemente la società Il Melograno srl ha acquistato detti immobili dalla Società Relais Villa Verucchio srl con atto n. 88926 del 19/12/1997, del Notaio Umberto Zio, trascritto il 30/12/1997 all’articolo 8523 e successivo atto di fusione, mediante incorporazione della società “Il Melograno srl” a socio unico in Società Paradiso srl giusto atto notarile n. 40.414 del 21/12/2010, registrato a Rimini il 29/12/2010 al n. 16482/1° T.

Con atto in data 27/02/1997, del Notaio Vincenzo Santoro, n. 73235 La Società Melograno srl ha acquistato gli immobili sopra menzionati dalla Società Golf Club Villa Verrucchio srl.

Gli immobili identificati al fg. 4, mapp. 67, 8, 10, 45, 64, 66, 68, 73, 75, fg. 5, mappali 1168 e 1167 sono pervenuti alla Società Gruppo CMV snc di CMV Servizi srl, con atto di conferimento in società del 22/04/2013, del Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini Rep. 33801/15130, trascritto

presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 08/05/2013 ai numeri 3919/6652.

Precedentemente la società Il Melograno srl ha acquistato detti immobili dalla Società Relais Villa Verucchio srl con atto n. 88926 del 19/12/1997, del Notaio Umberto Zio, trascritto il 30/12/1997 all'articolo 8523 e successivo atto di fusione, mediante incorporazione della società "Il Melograno srl" a socio unico in Società Paradiso srl giusto atto notarile n. 40.414 del 21/12/2010, registrato a Rimini il 29/12/2010 al n. 16482/1° T.

Con atto in data 27/02/1997, del Notaio Vincenzo Santoro, n. 73235 La Società Melograno srl ha acquistato, gli immobili sopra menzionati, dalla Società Golf Club Villa Verrucchio srl.

0.5 Descrizione

Ubicazione

Il complesso immobiliare risulta ubicato in zona periferica rispetto all'abitato di Verucchio, in frazione di Villa tra le Vie Molino Bianco e Tenuta Amalia. Gli insediamenti presenti nella zona sono limitati e si tratta principalmente di tenute agricole e strutture ricettive tipo agriturismo. La viabilità nella zona è scorrevole, nella vicinanza del complesso immobiliare si trova la Strada Provinciale che collega Verucchio a Rimini.

Il complesso immobiliare è costituito da una struttura sportiva campo da golf a 18 buche, oltre ad un campo per principianti a 7 buche. Adiacente si trova una costruzione ex agricola, trasformata in bar ristorante con giardini e cortili esterni ed un ampio parcheggio.

In prossimità del campo da golf vi sono aree libere, in parte urbanizzate e sulle quali insistono diritti edificatori per una superficie residenziale complessiva di circa 5.000 mq.

0.6 Situazione comunale urbanistica-amministrativa

Gli strumenti urbanistici attuativi in essere sono il PSC piano strutturale Comunale ed il RUE regolamento edilizio comunale, approvati rispettivamente il 14/12/2010 ed il 15/12/2010, in seguito nel 2015 e 2016 hanno subito delle varianti.

Il POC piano operativo comunale è stato approvato con delibera di Consiglio comunale n. 22 il 29.04.2013 ed è diventato efficace dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna avvenuta il 19/06/2013.

Preliminarmente il Gruppo CMV depositava in data 18/4/2011 la “proposta di intervento” relativa all’ambito classificato nel PSC come POLO FUNZIONALE GOLFISTICO per l’inserimento della proposta nel POC ai sensi dell’Art. 30 comma 10 della L.R. 20/2001, e per gli effetti dell’approvazione del PUA, di cui all’art. 48 delle norme del PSC.

La richiesta fu corredata da un progetto completo costituito da tavole rappresentative dell’ipotesi progettuale con i seguenti parametri edificatori:

SUPERFICI UTILI DI PROGETTO

Comparto	destinazione	S.U. mq.
Comparto 1	club house albergo	2000
Comparto 2	Albergo	2400
club house - albergo		4400
Comparto 3	Residenza	4500
Comparto 4	Residenza	600
Residenza		5100

SUPERFICI UTILI IN ZONA DI TUTELA

comparto	destinazione	S.U. mq.
Comparto 1	club house albergo	2000
Comparto 4	Albergo	600
totale		2600

STANDARDS DA NORME

destinazione	S.U. mq.	Standards	mq.
Club House	1500	P.P. 1,500X45%	675
		V.P. 1,500X55%	825
albergo	2900	P.P. 2,900X75%	2175
		V.P. 2,900X25%	725
albergo residenziali	2900	P.P. 5,100X45%	2295
		V.P. 5,100X55%	2805
residenza	5100	P.P.	5145
totale standards da norme		P.P.	5145

	P.V.	4355
--	------	------

TIPOLOGIE RESIDENZIALI				
tipologia	sup. fondiaria mq.	n. unità immobiliari	n. abitanati insediabili (n)	S.U. mq.
A	15.176	17	31	686
B		14	24	581
C		11	18	478
D		14	24	581
E		14	24	581
F		17	26	670
G		13	13	533
H		8	16	390
I	48.685	2	8	200
L		2	8	200
M		2	8	200
Totale	63871	117	210	5100

Le caratteristiche tecniche ed architettoniche del Progetto preliminare proposto dal Gruppo

CMV erano le seguenti:

le destinazioni ammesse dallo strumento urbanistico vigente prima della richiesta di variazione del POC erano le seguenti:

- attrezzature per lo sport e il tempo libero che non comportino manufatti edilizi e parco naturale
- pubblici esercizi e ritrovi
- alberghi residenziali come definiti e disciplinati dalla L.R. 3011111981 n. 42
- residenza ,impianti, attrezzature e spazi di servizio strettamente indispensabili alla funzionalità del complesso sportivo e ricreativo.

La potenzialità edificatoria del polo golfistico era definita e perimetrata nella tav. 08 del P.S.C.

Il progetto nel suo complesso ha previsto:

Nell'area prospiciente l'attuale Club House (perimetrata e indicata come zona A) sono localizzate la parte più consistente delle volumetrie :

- internamente alla perimetrazione di cui all'art 5 del PTCP 2007 mq 2000 con destinazione a club House servizi connessi all'attività golfistica e albergo e/o albergo residenziale.
- esternamente al suddetto perimetro mq 6.900 di cui 4500 di residenza e 2.400 a albergo e/o albergo residenziale.

Nell'area lungo la via Molino Bianco e prospiciente il ristorante E Croin (perimetrata e indicata come zona B):

- mq 600 di residenza.

Rispetto ai piani precedenti il nuovo PSC riduce drasticamente la previsione di edificazione nell'area lungo la via Molino Bianco (zona B) trasferendo la superficie ivi prevista nella zona dell'attuale Club House (zona A) dove viene concentrato il polo dei servizi dell'impianto golfistico.

L'area lungo la via Molino Bianco prospiciente il ristorante E Croin (zona B) Detta area è situata lungo la Strada Molino Bianco in direzione verso Rimini all'altezza del ristorante E Croin. Dalla via Molino Bianco si estende verso il campo da golf con il quale confina, a monte della strada invece, il paesaggio è quello agricolo tipico della pianura circostante.

L'area è più delicata dal punto di vista paesaggistico essendo in zona di aperta campagna punteggiata soltanto dalla presenza delle case rosse tipiche del luogo.

Allo stato attuale però è caratterizzata dalla presenza di una rete viabile di lottizzazione già realizzata corrispondente al piano già approvato che prevedeva la realizzazione di n. 18 case abbinate composta da una strada inclinata di circa 60° alla via Molino Bianco che ricalca una preesistente carraia che conduce alla casa esistente di altra proprietà, un ulteriore ingresso dalla Via Molino Bianco che conduce a una sottostrada parallela alla stessa via dalla quale partono due strade di penetrazione a fondo cieco che individuavano i lotti edificabili.

Lo stato delle opere di urbanizzazione è complessivamente discreto considerando che le stesse sono state realizzate da diversi anni ed oggi prive di manutenzione.

Il nuovo PUA ad oggi ancora in essere, prevede una drastica riduzione edificatoria di questo comprensorio riducendo la volumetria a n. tre case delle dimensioni simili a quelle delle case rosse e lo smantellamento di un gran parte delle opere di urbanizzazione già realizzate, per conservare

quanto di storico è presente; in particolare il sito oggetto dell'intervento è caratterizzato dalla presenza di testimonianze storiche importanti del territorio, come il complesso della tenuta Amalia e la presenza delle circostanti case poderali dei coloni definite come case rosse.

Il vicino complesso della Tenuta Amalia è una tenuta padronale che risale all'800, detta anche "La Rossa" per il colore che da sempre affresca l'antica villa padronale ; prende il nome da Carolina Amalia di Brunschwic moglie di Giorgio IV re di Inghilterra che vi dimorò. La Villa trovò il suo massimo fulgore agli inizi del 900 grazie a Gea della Garisenda famosa cantante dell'epoca. Oggi la tenuta produce vini, degustazione, e ristorazione ed è un punto di riferimento importante nel circuito agrituristico e enogastronomico della zona.

Il complesso architettonico della tenuta Amalia vede la presenza di una parte riservata al palazzo vero e proprio con annessa una cappella ed una parte destinata a servizi agricoli.

L'impianto volumetrico è semplice, l'architettura esterna è sobria e non ostenta modanature e decorazioni. La parte più rappresentativa del palazzo emerge per tre piani fuori terra e torna con le altre parti più basse e gli ambienti di servizio una corte interna alla quale si accede da un ampio androne passante aperto verso la strada che funge da ingresso principale e mette in comunicazione l'esterno con la corte interna.

La vera emergenza del complesso è rappresentata dalla torre che termina con una loggia aperta su tutti i lati da una trifora con archi a tutto sesto, posta su mensole sporgenti.

Compreso gli aggregati e i servizi, il complesso ha una notevole dimensione come bene si può vedere dalla documentazione fotografica.

Le case rosse sono la tipologia storica della zona erano le case poderali dei coloni dei primi del 900, queste case si caratterizzano oltre che per il colore rosso porpora intenso, anche per la semplicità dei volumi: un rettangolo allungato a due piani coperto a due falde con abbinato un ampio portico laterale e/o frontale.

Un'altra caratteristica delle case rosse ed in generale delle case coloniche in zona agricola è rappresentata dalla presenza dell'aia o corte che è quello spazio aperto nel quale si svolgeva una parte dell'attività lavorativa e attorno alla quale si ponevano sia la casa che gli ambienti di servizio quali cantine o ricoveri degli attrezzi.

Una lettura geomorfologica del territorio mette in evidenza due realtà paesaggistiche rappresentate una, dal territorio agricolo caratterizzato dalla tessitura dei campi e da case agricole sparse, l'altra dal paesaggio tipico dell'alveo del fiume Marecchia caratterizzato da laghetti e da un maggiore naturalità del paesaggio.

Un leggero declivio parallelo alla via Molino Bianco, è l'elemento separatore di questi due paesaggi.

Il campo da golf rappresenta il naturale completamento o l'estensione del paesaggio fluviale, la tenuta Amalia e le case rosse fanno parte del paesaggio agricolo.

Oltre all'analisi storico culturale del territorio il progetto fa riferimento anche a uno studio che, partendo dall'analisi dei dati dell'esistente, da indicazioni scaturite dai dati economici e, soprattutto dopo aver visionato direttamente altri Golf Club in Italia e all'estero, ha fornito quelle indicazioni per potere dare una risposta adeguata ai tempi all'impianto golfistico soprattutto in tema di offerta dei servizi necessari.

Le principali indicazioni emerse da questo studio sono state identificate in :

a) I servizi golfistici

Gli spogliatoi e servizi annessi, la club house, i servizi strettamente diretti al golfista dovranno essere dimensionati non solo per il campo attuale 18 buche ma in prospettiva per un campo a 27 buche, e divisi fra servizi per i soci e per gli esterni, avendo questo campo una vocazione turistica e dovendo quindi rispondere alle esigenze e alle aspettative sia dei soci che del fruitore – turista; il tutto secondo uno standard di dotazioni internazionali.

b) Strutture per il wellness

E' emersa anche l'esigenza di strutture per wellness: una piscina, una piccola palestra, un centro benessere, aree di ristoro, salette riunioni, necessità imprescindibili dei circoli di livello internazionale. Solo così si potrà arricchire il calendario dei tornei e delle manifestazioni.

c) Ospitalità

E' emerso che l'ospitalità deve essere un punto di forza distintivo: occorre un albergo di comfort superiore, una ristorazione in linea con le aspettative e delle residenze che qualificano la ricettività.

A livello più generale la linea guida del progetto si può sintetizzare nella seguente enunciazione:

- coniugare natura, cultura e territorio enfatizzando la qualità dei servizi.

Queste del resto sono le aspettative di oggi: natura, ecologia, comfort elevato, wellness cultura e territorialità.

Questi non sono solo i principi guida della nuova gestione, ma anche del progetto che deve in qualche modo recepire ed esprimere nell'immagine architettonica.

Il tema della compatibilità con l'ambiente e il paesaggio circostante, il rispetto della tradizione e della cultura locale dovranno essere il punto di forza del progetto.

L'obbiettivo è quello di dare al golf una nuova immagine a partire proprio dal comparto dei servizi che rappresenta l'ingresso e la carta da visita dell'impianto golfistico.

Questi elementi storico culturali sono stati la fonte principale di ispirazione per definire l'immagine e il progetto del comprensorio Golf, che deve essere in completa armonia con il territorio circostante e la vocazione agro turistica del sito: elementi che bene si combinano con l'offerta turistica del Golf

a) Il polo dei servizi dell'attività golfistica e la struttura ricettiva alberghiera (zona A)

Il progetto delle nuove strutture a servizio del golf è collocato a fianco dell'attuale struttura di servizio al golf, nella parte alta al bordo del declivio che delimita l'area del campo da golf sul quale ha un'ampia visione.

Il nuovo progetto prevede di intervenire più a monte, in modo che durante la sua realizzazione l'attuale struttura della Club House possa rimanere in funzione. In seguito alla realizzazione del nuovo intervento parte dell'attuale Club House verrà demolita rimanendo soltanto l'edificio della casa rossa (edificio che ha un interesse storico documentale).

Il complesso della tenuta Amalia è stato il riferimento principale del progetto, che ne riprende i concetti tipologici e volumetrici.

In particolare il progetto ripropone, anche se in modo diverso, i seguenti elementi concettuali:

- la creazione di volumetrie semplici che formano una corte interna
- l'identificazione dell'ingresso con un androne che mette in comunicazione l'esterno con la corte interna.
- la presenza di una torre come punto saliente dell'intervento.
- l'identificazione del complesso con il tipico colore rosso della zona.

Questi elementi concettuali sono gli elementi di mimesi che il progetto si è imposto riservandosi una maggior libertà di espressione nei particolari, demandando alla soluzione del dettaglio il ruolo interpretativo e la contemporaneità del progetto.

Con questa scelta si è anzitutto marcata una priorità che è quella dell'inserimento del complesso nel paesaggio: questo tipo di lettura è ben visibile dalla planimetria con inserimento fotografico dall'alto dell'intervento, che mostra come i nuovi volumi siano del tutto compatibili e in giusto rapporto di scala con l'insediamento storico della tenuta Amalia.

Del piano già approvato il progetto mantiene la posizione attuale dell'ingresso e del parcheggio pubblico, lo schema di viabilità che consiste nella bretella che dalla via Tenuta si ricongiunge alla via Molino Bianco dopo un intervallo di circa 250 mt.

L'ingresso avviene dal parcheggio principale riorganizzato ed ampliato fino a lambire la costruzione attuale della Club - House che viene demolita creando un nuovo piazzale di ingresso.

L'immagine che viene riproposta nel nuovo fronte più arretrato di circa 40 metri rispetto all'esistente non si discosta completamente da quella attuale ; un volume a due piani delle proporzioni di una casa colonica con accostato un edificio a un piano allungato verso il campo da golf che ospita la Club House che termina con un pergolato che si affaccia sul campo da golf. Questo volume viene integrato con i volumi della struttura alberghiera (a due e tre piani) e del ristorante (ad un piano) che si affaccia verso il golf e forma un corte interno.

Un 'androne passante (ripreso dalla edificio storico della Tenuta Amalia) collega il piazzale antistante con la corte interna e diviene l'ingresso alla struttura ; da questo il visitatore accede da una parte al bar - Club House e al ristorante e dall'altra alla reception e infine viene introdotto nella corte interna sulla quale si affacciano il ristorante , l'albergo e il centro wellness:

Dalla reception tramite un ampia scala si accede agli spogliatoi per i golfisti con relativi servizi e docce, divisi per ospiti e soci i quali occupano lo spazio interrato della corte.

Nell'interrato trovano posto oltre agli spogliatoi, il deposito delle sacche e il ricovero dei golf cart, oltre a tutti i vani tecnici di servizio.

Nell'ala sinistra invece sono collocati il pro-shop per la vendita di attrezzature golfistiche e il locale del Caddy Master che è collegato con il sottostante deposito delle sacche. Sul retro dell'ala sinistra è

stato ricavata una rampa coperta che permette l'accesso al deposito dei golf-cart e al deposito sacche.

La corte di ingresso è il luogo dove avviene lo smistamento dei percorsi esterni delle funzionalità legate all'attività sportiva del golf: ritiro delle sacche, e dell'eventuale golf cart, e accesso al campo da golf, il tutto sotto la supervisione del Caddy Master.

Il bar della Club House termina con un pergolato aperto verso il campo da golf la Club House dispone inoltre di spazi più privati al piano primo con un ampio terrazzo con vista panoramica sul campo da golf, idoneo anche a sala riunioni e piccoli convegni.

Dall'androne di ingresso si accede alla corte interna sulla quale si affacciano l'albergo ed il ristorante, quest'ultimo legato alla struttura ricettiva da un portico e caratterizzato da un volume aperto; un loggiato chiuso da ampie vetrate che lo connettono sia alla corte interna che al vista sul campo da golf.

Si crea così un continuo di spazi autonomi ma legati fra di loro che si affacciano su uno spazio a chiostro che diventa il fulcro dell'intervento e l'elemento più caratterizzante del progetto.

L'architettura che definisce questa corte-chiostro è molto diversificata e vuole ricreare l'ambito di una corte sulla quale si affacciano diversi edifici che pur dialogando fra i loro, mantengono la propria individualità.

La club house è un edificio in parte a un piano e in parte a due piani caratterizzato dalla buca della dell'androne e da una scala murata esterna tipica delle case coloniche che conduce ad alcune salette gioco o riunioni per i soci al piano primo.

L'albergo è l'edificio più importante con parti a due piani e parti a tre piani caratterizzato dalla presenza della torre che si affaccia proprio sulla corte.

Al piano terra dell'albergo sono collocati la reception, i servizi dell'albergo e il centro benessere che si affaccia con la parte esterna sullo spazio della piscina. Le camere della struttura ricettiva sono poste ai vari piani e sopra il centro benessere delimitando una struttura a L che definisce il corpo dell'albergo.

Le stanze si affacciano in parte sul campo da golf e in parte con vista verso Verucchio; la torre ospita invece una suite a due piani con vista panoramica sul campo da golf e su Verucchio.

Alla congiunzione della forma ad L il corpo dell'albergo lascia spazio ad un quercia esistente che diventa il fulcro dell'ingresso della struttura ricettiva che si affaccia con un'ampia vetrata attorno alla presenza della quercia.

Il ristorante è un volume a un piano collegato al corpo dell'albergo dove sono collocati la cucina e gli ambienti di servizio è caratterizzato da un portico aperto sul campo da golf e con la sua trasparenza completa la corte interna del chiostro.

Dopo la corte interna sul lato opposto si ricrea un'altra spazio aperto con al centro la piscina scoperta.

Su questo spazio si affaccia il centro benessere che si sviluppa sia al piano terra che al piano interrato dove trovano spazio gli spogliatoi le saune, il bagno turco etc.

Continuando verso sud est nella parte soprastante del crinale il progetto prevede l'inserimento di un campo da tennis, e di seguito gli spazi previsti dei parcheggi privati per le residenze in parte a raso e in parte interrati realizzati anche nella parte sottostante al campo da gioco.

Altri parcheggi privati sono invece ricavati nella parte interrata dell'albergo con accesso mediante una rampa accessibile dal breve tratto di strada ex via Molino Bianco declassata a strada privata fra la casa Rossa del Golf e quella dei Savazza.

Da qui si accede anche in modo carrabile alla corte centrale, mentre l'accesso ai servizi dell'albergo cucine e centro benessere avviene dalla parte opposta utilizzando sempre parte della carreggiata della ex Via Molino Bianco ricompresa all'interno dell'area di intervento.

b) La residenza (zona A)

La residenza prevista all'interno del polo golfistico è suddivisa in due aree come indicato dal P.S.C. e nella premessa di questa relazione

La residenza nella zona A è contigua all'area destinata a struttura alberghiera e servizi golfistici, l'area ricompresa all'interno della nuova viabilità che collega la via Tenuta alla via Molino Bianco.

In quest'area sono concentrati la maggior parte della capacità edificatoria residenziale : mq. 4500 di S.U.

Il P.S.C. precisa che la destinazione residenziale con vocazione residenziale-turistica non definisce una tipologia funzionale ma una indicazione di tipologia edilizia riconducibile al tipo del "Resort".

In quest'ottica l'intervento propone tipologie di taglio piccole, bilocali e monolocali, e soprattutto per il complesso delle abitazioni propone una organizzazione dell'urbanizzazione concepita come villaggio recintato e non accessibile dalle auto (fatta eccezione per l'accessibilità in alcuni punti strategici ai mezzi di soccorso). Le auto saranno parcheggiate nei parcheggi esterni e interrati realizzati nella zona sud est, mentre le abitazioni saranno raggiungibili da una rete di percorsi pedonali, detti percorsi sono pensati come percorribili eventualmente anche dai Carri Elettrici in modo da creare un servizio che si integra appieno con la struttura golfistica.

Le residenze nella zona A si integrano completamente con la struttura alberghiera e la Club House, non solo per la contiguità e la connessione funzionale dei percorsi, ma anche nella composizione planivolumetrica che lo identifica come un unico complesso.

L'assetto urbanistico è organizzato in modo da comporre volumi a due piani coperti a due acque che per dimensione e immagine siano riconducibili alla tipologia della casa colonica, dei fienili, che accostati in modo vario compongono delle "aie" o delle corti più o meno strutturate come nei complessi agricoli più importanti.

Tutto il progetto si può leggere come una serie e sequenza di corti, e la corte è l'espressione più tipica delle costruzioni in territorio agricolo: dalla casa colonica isolata nella quale si crea un dialogo fra il volume della casa con quello dei servizi, agli aggregati più importanti come la Tenuta Amalia, ed è proprio a questi spazi vuoti che il progetto si richiama.

b) La residenza (zona B)

Nella zona B l'area situata lungo la Strada Molino Bianco all'altezza del ristorante E. Croen come già detto nella premessa vi è stata una riduzione dell'edificazione prevista dal precedente piano.

Il progetto prevede in primo luogo una drastica riduzione dell'urbanizzazione già realizzata eliminando le strade di lottizzazione e mantenendo soltanto la strada che corrispondeva alla carraia preesistente all'intervento che conduce ad una casa rossa di altra proprietà e la collocazione dei parcheggi pubblici paralleli alla via Molino Bianco.

Sempre lungo la via Molino Bianco si è mantenuta la previsione di una fascia di verde pubblico di circa ml. 11 estendendola per tutta l'area, in parte mantenendo il movimento a rilievo del terreno che funge da barriera anche acustica e visiva dalla strada e opportunamente piantumata con essenze autoctone.

La volumetria prevista è stata divisa in soli tre edifici a due piani di forma allungata coperti a due falde di dimensioni planimetriche di circa mt 9x16 con ampi portici che per forma e dimensione riprendono più fedelmente la tipologia delle case rosse tipiche della zona di cui si è parlato nel capitolo "riferimenti storici culturali del sito".

Si è cercato anche di ricostruire il tema dell'aia tipico della zona agricola individuando uno spazio ampio intorno alla casa che ne individua le pertinenza.

Si è inoltre deciso di non realizzare garages interrati con i relativi scivoli, ma di individuarli come volumi fuori terra bassi ad un piano, che come i pro servizi nella casa agricola, contribuiscono a definire lo spazio dell'aia nel caso di corpi distaccati, o si presentano come corpi minori aggregati alla casa principale.

Le costruzioni così individuate si inseriscono perfettamente nel paesaggio agricolo circostante, opportunamente distanziate e variamente collocate si configurano come se fossero dei volumi preesistenti.

Il progetto infatti è partito dalle volumetrie delle antiche case rosse non facendosi condizionare dalle dimensioni delle unità immobiliari di oggi, ma adattando le nuove esigenze come se si trattasse di un intervento di recupero dell'esistente.

Il progetto prevede inoltre un intervento di naturalizzazione dell'area con un intervento ed una fusione del paesaggio dell'adiacente golf che già in parte occupa l'area.

Se da una parte la definizione delle tipologie e dei volumi si rifanno al paesaggio agricolo, per le aree verdi si è invece fatto riferimento al paesaggio più naturalistico dell'adiacente golf, che si collega al paesaggio dell'alveo fluviale, fatto di laghetti e movimenti di terreno.

Nelle tavole del piano oltre alle indicazioni per le essenze son riportate anche indicazioni per le masse principali della vegetazione in modo da creare complessivamente concentrazioni ma anche radure e ampi spazi a prato.

In conclusione si può dire che progetto riporta al suo interno le suggestioni derivanti da entrambi i paesaggi del territorio circostante : quello agricolo e quello dell'alveo fluviale.

La Tipologia e i materiali

Il P.U.A disciplina i contenuti formali e l'aspetto esterno di massima degli edifici che sono vincolanti per la disposizione dei volumi e per i materiali di finitura esterna da utilizzare, le divisioni interne devono invece intendersi come indicative.

La tavola della tipologia e la normativa tecnica danno le indicazioni e le prescrizioni per i singoli progetti edilizi, con la definizione di quei particolari e finiture che concorrono alla uniformità formale del complesso.

In particolare la tinteggiatura dovrà far riferimento a quella tipica delle case rosse che sono il motivo unificante di tutto il comprensorio golf; in sede esecutiva prima della realizzazione dovrà essere definito anche il tipo di superficie in relazione ai supporti utilizzati e non dovrà essere comunque corrugata. Gli infissi esterni saranno in legno naturale.

Il manto di copertura sarà realizzato con soluzione in cotto per consentire l'unità cromatica tra tutti gli edifici, alcune parti di copertura sono previste in rame come la copertura della torre dell'albergo, la torre belvedere, e l'edificio del centro benessere.

La struttura di copertura dei portici dovrà essere realizzata in legno; l'indicazione della struttura in legno è data anche per tutte le coperture dell'ultimo piano dei fabbricati, albergo, club house, ristorante ,anche con l'utilizzo di capriate.

Anche i cornicioni dovranno essere realizzati in legno secondo una tipologia indicata; le grondaie e i pluviali saranno in rame.

Ulteriori indicazioni saranno date per le pavimentazioni esterne anche per la parte privata: per il piazzale antistante "la corte di ingresso" e per i percorsi si prevede l'uso di una pavimentazione in betonelle tipo pietra o pavimentazione continua realizzata c.l.s. con additivi e ghiaio a vista, per lo spazio della corte centrale si prevede invece una pavimentazione a selciato in pietra, per il pergolato della piscina si prevede una pavimentazione in listoni di legno, altri percorsi sono invece previsti in ghiaio naturale. Sotto i portici o i marciapiedi si prevede invece una pavimentazione tipo cotto.

Le recinzioni saranno realizzate con reti ricoperte da siepi, mentre per i cancelli di ingresso si allegano particolari dei singoli cancelli realizzati in ferro e legno e relative colonne di sostegno.

Gli spazi verdi saranno sistemati a prato e piantumate con la messa a dimora di piantumazioni autoctone tipo querce, roverelle e aceri campestri.

Le opere di urbanizzazione previste sono sostanzialmente il parcheggio antistante la struttura della Club House con la relativa area verde annessa e la nuova strada che delimita a sud est il comprensorio golf per ricongiungere la via Tenuta con la via Molino Bianco.

Per la nuova strada è previsto l'uso dell'asfalto mentre il parcheggio di ingresso è previsto con una pavimentazione delle corsie in betonelle tipo selciato ed i posti auto realizzati in green park.

E' previsto anche la messa a dimora di piante ad alto fusto (querce o frassini) per ombreggiare il parcheggio.

Per l'ingresso al parcheggio si prevede la realizzazione di un cancello che può essere chiuso nelle ore notturne, di cui si allega il disegno.

Particolare rilievo si vuole dare a questo ingresso in quanto diviene l'accesso principale alla struttura del Golf Club, e anche per questo vi è un riferimento al vecchio ingresso della Tenuta Amalia di cui sono rimaste le due colonne dalla parte opposta della via Molino Bianco.

Infine si prevede anche di segnalare la struttura golfistica con una apposita segnaletica visibile dalla via Tenuta di cui si allega particolare.

Per le opere di urbanizzazione, illuminazione pubblica e sottoservizi si fa riferimento alle specifiche tavole di progetto allegate.

Il presente progetto conferma, come già previsto nel Piano Particolareggiato approvato, la sdemanializzazione di parte dell'attuale via Molino Bianco nel tratto dalla via Tenuta Amalia verso monte per circa 250 ml.

Tale sdemanializzazione si dovrà esplicare con la seguente tempistica:

- realizzazione nuova strada di Piano Particolareggiato e apertura della medesima al transito;
- cancellazione catastale della porzione di strada da sdemanializzare;
- esecuzione degli interventi privati ivi previsti

oooooooo

In ragione della richiesta presentata nel 2011 veniva approvato il 29/04/2013 con atto di consiglio n. 22 il POC piano operativo comunale ed integrato nel documento la bozza di convenzione già formalmente predisposta, mantenendo in sostanza in essere le volumetrie proposte ad eccezione di alcune residenze nel comparto 4 (lotto Melograno).

L'art. 8 stabiliva quanto segue:

la S.U complessiva pari a mq. 9.500 di cui mq. 4.400 per funzioni alberghiere e ristorante e mq. 5.100 per funzioni residenziali, di cui mq. 2.900 realizzabili solo al realizzo di almeno 50% della struttura alberghiera e della club house.

Attuale condizione

La situazione attuale prevede che strumento in essere approvato è il POC (2013), e lo strumento attuativo risulta essere il PUAL (Piano Urbanistico Attuativo), il quale è entrato in vigore nel 2013.

Per l'attuazione del P.U.A. è necessario definire una nuova convenzione che dovrà definire e/o riconfermare gli indici volumetrici e gli accordi per le attività a scomuto con i relativi costi per oneri di urbanizzazione), realizzazione di opere a standard urbanistico.

Nel P.U.A. è prevista la realizzazione di capacità edificatoria sul mappale 1168, in ragione della costituenda servitù del gasdotto SNAM (ad oggi non risulta ancora realizzato), la cui distanza è di 20 mt, dalla mezzeria del condotto.

I tempi per l'approvazione di una nuova convenzione comunale con l'approvazione dei progetti di riqualificazione edilizia, sia stimabile in non meno di 1 anno, gli indici edificatori non avendo documentazione a supporto, vengono indicati quelli previsti nella convenzionamento depositato ed approvato nel 2013, salvo diverse disposizioni che potrebbe applicare la pubblica amministrazione.

La convenzione verrà rilasciata, purché venga garantita la permanenza della struttura golfistica.

Le tempistiche di attuazione del progetto edilizio l'iter sono state sinteticamente stimate come segue:

1) periodo di un anno per il rinnovo della convenzione e per la definizione delle superfici edificabili, con rilascio delle fidejussioni a garanzia delle opere a scomuto;

Nelle tempistica prevista per il rinnovo della convenzione è compreso il tempo necessario per ripresentare i progetti architettonici ed esecutivi della strutture residenziali e di supporto al campo da golf.

2) Tempistiche per la realizzazione delle infrastrutture a scomuto, 8-12 mesi dall'approvazione della convenzione.

3) tempistiche per la realizzazione dei fabbricati 2-3 anni in quanto si dovranno costruire con il criterio di lottizzazione.

4) tempistica complessiva per lo sviluppo dell'acquisizione dell'area 4-5 anni.

0.7 Criteri di stima

Dovendo procedere alla valorizzazione di un progetto di trasformazione di un campo da golf in residenziale, e si è ritenuto applicare il metodo analitico o di trasformazione, confacente al tipo di bene da stimare.

Il metodo prevede che l'equivalente monetario di un bene sia ottenuto considerando la sua presunta trasformazione secondo uno specifico progetto, ottenuto per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'opera a trasformazione avvenuta ed i costi da sostenersi per lo sviluppo dell'iniziativa.

Nel caso di specie il valore di mercato così determinato con tale metodo è da considerarsi realistico, in quanto il progetto su cui si fondano i conteggi economici è stato approvato a tutti gli effetti con la definizione in convenzione di tutti i parametri.

Si ricorre al suddetto metodo quando si deve determinare il valore di un bene immobile che, solo se trasformato, potrà produrre reddito.

La disamina estimativa considera sia i più probabili proventi conseguenti alla messa in vendita del prodotto immobiliare supposto finito, sia i più probabili costi da sostenersi per l'ipotizzata trasformazione, tra cui: costi di urbanizzazione, progettazione, demolizione e costruzione, direzione lavori, commercializzazione, accessori e, non ultimo, l'utile del promotore; nel caso di specie molti dei costi sono certi. Ricavi e costi sono analizzati anno per anno e i vari flussi di cassa risultanti vengono attualizzati alla data della stima, ad un opportuno tasso. Nel caso in esame, considerata l'entità del progetto e la previsione di realizzo in un contesto temporale in cui gli indici di attualizzazione dei rischi/costi sono minimi, non si è ritenuto applicare l'attualizzazione.

Ovviamente, qualora non esista un'ipotesi progettuale messa a disposizione del perito, questi potrà svilupparne una propria sulla base degli elementi urbanistici ricavabili dalla documentazione ufficiale messa a disposizione del pubblico; in tal caso il perito dovrà prendere le cautele del caso specificando chiaramente di aver operato in assenza di dati messi a disposizione dalla committenza.

Nel caso di specie, come già menzionato, i parametri sono definiti da un progetto urbanistico, che ha identificato esattamente le superfici realizzabili per tipo di destinazione d'uso (residenziale, accessori e box)

Analisi della potenzialità

L'analisi della potenzialità (attraverso il "metodo della trasformazione)", consente di non ignorare la possibilità che il bene in oggetto abbia in se una potenzialità inespressa e ciò in ossequio all'analisi del "massimo e migliore possibile utilizzo", meglio conosciuta con la definizione anglosassone "higher and best use".

In altre parole, ciò che a volte si presenta come "un qualcosa", in realtà potrebbe essere "qualcosa di diverso", magari di maggior pregio o valore (caso di un capannone fatiscente che però, grazie a recenti modifiche di pianificazione urbanistica può essere considerato un prezioso terreno edificabile).

Quindi, è assolutamente consigliabile non limitarsi a "guardare" ciò che appare più immediato, ma "vedere" verificando ogni possibile diversa ipotesi di utilizzo.

Questo tipo d'analisi prevede l'esame dello stato di fatto dei luoghi e caratteristiche della zona, la ricerca commerciale dei valori unitari di mercato, l'evidenziazione delle tipologie più gradite dal mercato, la verifica delle possibilità "fisiche" dell'eventuale operazione immobiliare, l'analisi della situazione urbanistica e le intenzioni della pubblica amministrazione in merito alla zona interessata.

L'incrocio dei suddetti fattori crea, come in un problema trigonometrico, lo "spazio" entro il quale potersi muovere. All'interno di tale recinto si dovranno individuare i diversi valori attuali del bene.

Si raccomanda di operare con concretezza le simulazioni relative ad eventuali utilizzi diversi del bene, ossia di calarsi nella realtà di quello specifico bene e considerare con obiettività i vari fattori afferenti l'intervento (effettiva realizzabilità, tipologia delle parti coinvolte e loro esigenze, insieme dei costi, aspetti collaterali).

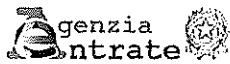
Si tenga presente che la verifica della potenzialità è di norma volta ad individuare l'eventuale presenza di un "maggior valore" del bene dovuta ad un possibile miglior utilizzo, aspetto che spesso rientra negli interessi del committente. Inoltre, con questa metodologia si perviene ad una conoscenza più approfondita del bene in oggetto da cui potrebbe evidenziarsi un maggior valore o un miglior utilizzo o limiti inizialmente non evidenti. Nello specifico si sono analizzate le voci che compongono il metodo di stima analitico ed in dettaglio specificate:

1. Ricavi attesi

Si tratta del presumibile realizzo economico dalla vendita del complesso residenziale, con le relative pertinenze; tale voce tiene in considerazione l'oggetto della vendita, il prezzo di partenza ed il periodo economico in cui si intende realizzare l'opera.

Per logica, considerando l'attuale momento economico sfavorevole e la crisi del mercato immobiliare, si è supposta la possibilità di realizzare e contestualmente vendere tutto il complesso edilizio (ad esclusione degli immobili in edilizia convenzionata ed i box da trasferire al suolo pubblico) entro tre anni, attraverso un listino prezzi aggressivo, in modo da raccogliere sufficienti prenotazioni e caparre, atte a ridurre l'esposizione finanziaria, ipotizzandola totalmente a debito. Per gli immobili in edilizia libera i prezzi accertati in zona sono i seguenti:

Quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: RIMINI

Comune: VERUCCHIO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, LATO POGGIO BERNI

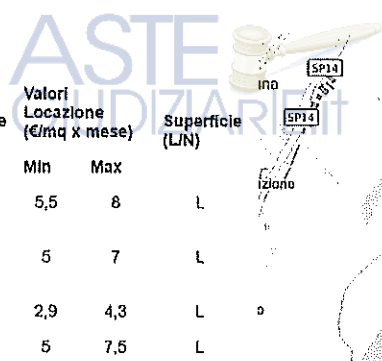
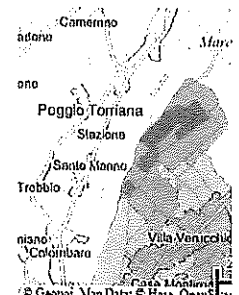
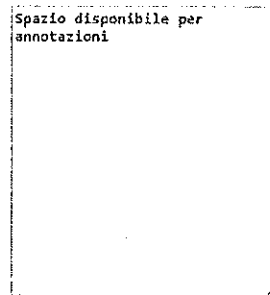
Codice zona: R4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2300	L	5,5	8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	2000	L	5	7	L
Box	Normale	700	1050	L	2,9	4,3	L
Ville e Villini	Normale	1550	2300	L	5	7,5	L



Quotazioni tratte dagli annunci sui siti internet

1) Agenzia Immobiliare Il Tesoro

Villa Verucchio, prossima realizzazione in Via Tenuta Amalia, proponiamo prestigioso appartamento con ingresso indipendente ed ampio terrazzo. Posto al piano primo di una villetta quadrifamiliare, la soluzione si sviluppa su due piani ed è composta da soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, terrazzi, garage e splendido lastrico solare di mq 32. Realizzato con l'esperienza di una consolidata ditta edile del luogo, l'intervento è caratterizzato dalla qualità degli



elementi costruttivi e dalla possibilità di personalizzare gli spazi interni. Particolare attenzione a livello progettuale è stata posta alla vivibilità abitativa e alla privacy.

Superficie complessiva mq 120 – Prezzo richiesto € 270.000 – pari ad €/mq 2.250,00

2) Agenzia Immobiliare Il Tesoro

Villa Verucchio, prossima realizzazione in Via Tenuta Amalia, proponiamo appartamento con ingresso indipendente e giardino di mq 250. Posto al piano terra di una villetta quadrifamiliare, si compone di ampio soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e garage. Realizzato con l'esperienza di una consolidata ditta edile del luogo, l'intervento è caratterizzato dalla qualità degli elementi costruttivi e dalla possibilità di personalizzare gli spazi abitativi. Particolare attenzione viene posta al risparmio energetico e all'abbattimento delle spese di gestione.

Superficie complessiva mq 87 – Prezzo richiesto € 235.000 – pari ad €/mq 2.700,00

3) Agenzia Studio Mercurio srl

Quadrilocale ottimo stato, ultimo piano, Verucchio

Villa Verucchio: In zona residenziale vicina al centro del paese, appartamento all'ultimo piano in palazzina di sole cinque famiglie.

Entrando dall'ampio ingresso si accede alla zona giorno composta da luminoso soggiorno di 27 mq, cucina abitabile separata di 15 mq e bagno con box doccia; il soggiorno è servito da un ampio terrazzo che circonda due lati della casa.

Tramite disimpegno si accede alla zona notte composta da ampia camera matrimoniale, due camere e bagno finestrato con vasca.

Completa l'appartamento un garage al piano terra.

La soluzione si presenta in ottimo stato sia interno che esterno, è stata infatti completamente ristrutturata nel 2011, inserendo infissi in PVC con doppio vetro, porte nuove, aria condizionata, nuovi sanitari e sostituiti tutti gli impianti. La palazzina esterna è stata anch'essa tutta ristrutturata, è stato sistemato il tetto, la facciata, la pavimentazione esterna e sostituite le grondaie ed è stato inserito un ascensore interno comodo per raggiungere l'ultimo piano.

Superficie complessiva mq 132 – Prezzo richiesto € 205.000 – pari ad €/mq 1.550,00

2. Costi da sostenere

Sono tutti gli oneri necessari per realizzare e commercializzare l'opera, oltre al rischio dell'imprenditore.

2.1 costo di costruzione

E' il costo necessario per realizzare la costruzione, nel caso di specie dovendo preventivare la realizzazione di residenze fattivamente vendibili e quindi in classe energetica A o parificato, il cui costo di costruzione oscilla da un minimo di €/mc. 380,00 ad un massimo di €/mc. 420,00, Per l'indicazione di prezzo si sono consultate le maggiori imprese edili milanesi.

2.2 Oneri

Si tratta di dell'esborso economico richiesto dal Comune a pagamento degli oneri di urbanizzazione ed in base al contributo del costo di costruzione da corrispondere per la parte residenziale

2.3 Progettazione

Trattasi dei costi professionali che sono stati preventivati dal professionista in merito alla realizzazione dei progetti, e ridefinizione della convenzione e del P.U.A., alla direzione lavori, al collaudo e per tutta l'attività conseguente l'ottenimento della convenzione

2.4 interessi passivi

Avendo ipotizzato l'intervento edilizio totalmente finanziato dagli istituti bancari, si è predisposto un piano di ammortamento che, in ragione dei prezzi di commercializzazione concorrenziali, presumibilmente permetterà già al terzo anno di azzerare gli interessi passivi.

Si è stimata una tempistica di 3 anni per realizzare le opere edilizie oltre ad 1 anno per realizzare le infrastrutture a scomputo per queste ultime è stato previsto un calcolo degli interessi passivi nell'arco temporale di 3 anni dal momento della partenza del cantiere.

L'ipotesi di vendita nel triennio facilita una riduzione considerevole degli interessi passivi dal conto economico, la ridotta tempistica dovrebbe ridurre i rischi dell'operazione immobiliare, dovuti ai notevoli costi per la realizzazione del parcheggio ad uso pubblico, che non ha ritorni economici per l'investitore o, quanto meno, nell'immediato.

2.5 Intermediazione immobiliare

Trattasi dell'attività affidata ai professionisti delle vendite nel settore immobiliare, che nella normalità percepiscono dal venditore un importo in % sul valore di vendita, che oscilla da un minimo dell'1% ad un massimo del 3%

2.6 utile dell'imprenditore

Si tratta del valore attribuito al rischio dell'imprenditore, ossia la somma riconosciuta a chi ha progettato tutta l'operazione immobiliare.

La capacità di impresa viene quantificata in termini percentuali sul totale della somma ottenuta dalla vendita del "prodotto" finito. La percentuale oscilla da un minimo del 10% ad un massimo del 30%; nel primo caso si fa riferimento ad operazioni in zone periferiche delle città o in provincia, mentre gli indici massimi si possono realizzare in zone cittadine di notevole pregio e nei centri delle grandi città, dove la differenza tra costo di costruzione e prezzi di vendita delle unità immobiliari è notevole. Nel caso di specie, considerati gli enormi impegni economici previsti dalla convenzione si è ritenuto applicare un saggio prudenziale rispetto al valore di presunto realizzo.

Valutazione beni immobili

Rif.	Lotto Melograno (ex. soc. Paradiso srl)			€/mq	
	Superficie utile villette	mq	600	€ 3.000,00	€ 1.800.000,00
	superficie accessoria villette	mq	600	€ 1.500,00	€ 900.000,00
	superficie utile da trasferire alla soc. Relais	mq	600	€ 3.000,00	€ 1.800.000,00
	Valore in ipotesi di trasformazione				€ 4.500.000,00
A	Costo di costruzione				
	Volumetria edificabile	mc	1.800	€ 420,00	€ 756.000,00
	Superficie accessoria	mq	600	€ 700,00	€ 420.000,00
	Volumetria da trasferire alla Società Relais	mc	1.800	€ 420,00	€ 756.000,00
					€ 1.932.000,00
B	Urbanizzazioni				
	superficie realizzabile	mq	1.200	€ 200,00	€ 240.000,00
	contributo costo di costruzione	6%		€ 756.000,00	€ 45.360,00
					€ 285.360,00
C	Progettazione e direzione lavori	7%		€ 1.932.000,00	€ 135.240,00
D	Interessi passivi calcolati in 1 anno				
	Voci A B C	3,5%		€ 2.352.600,00	€ 82.341,00

E	Assistenza alla vendita				
	Accatastamenti	nr.	8	€ 2.000,00	€ 16.000,00
	APE	nr.	8	€ 300,00	€ 2.400,00
	Allacciamenti	nr.	8	€ 800,00	€ 6.400,00
					€ 24.800,00
F	Oneri per vendite intermediazioni	2%		€ 4.500.000,00	€ 90.000,00
G	Utile imprenditore	15%		€ 4.500.000,00	€ 675.000,00
				Totale costi	€ 3.224.741,00
	Valore dell'area per differenza tra ricavi attesi e costi sostenuti				€ 1.275.259,00
	Che si arrotonda in				€ 1.300.000,00
Rif.	Lotto Melograno (ex soc. Paradiso srl)			€/mq	
	Superficie residenziale	mq	3.900	€ 3.000,00	€ 11.700.000,00
	superficie residenziale accessoria	mq	3.900	€ 1.500,00	€ 5.850.000,00
	Valore in ipotesi di trasformazione				€ 17.550.000,00
A	Costo di costruzione				
	Volumetria edificabile	mc	11.700	€ 420,00	€ 4.914.000,00
	Superficie accessoria	mq	3.900	€ 700,00	€ 2.730.000,00
					€ 7.644.000,00
B	Urbanizzazioni				
	superficie realizzabile	mq	3.900	€ 200,00	€ 780.000,00
	contributo costo di costruzione	6%		€ 4.914.000,00	€ 294.840,00
					€ 1.074.840,00
C	Progettazione e direzione lavori	6%		€ 7.644.000,00	€ 458.640,00
D	Interessi passivi calcolati in 1 anno				
	Voci A B C	3,5%		€ 9.177.480,00	
	1° anno	50%	3,5%	€ 4.588.740,00	€ 160.605,90
	2° anno	100%	3,5%	€ 9.177.480,00	€ 321.211,80
					€ 481.817,70

E	Assistenza alla vendita				
	Accatastamenti	nr.	55	€ 2.000,00	€ 110.000,00
	APE	nr.	55	€ 300,00	€ 16.500,00
	Allacciamenti	nr.	55	€ 800,00	€ 44.000,00
					€ 170.500,00
F	Oneri per vendite intermediazioni	2%		€17.550.000,00	€ 351.000,00
G	Utile imprenditore	18%		€17.550.000,00	€ 3.159.000,00
				Totale costi	€ 13.339.797,70
	Valore dell'area per differenza tra ricavi attesi e costi sostenuti				€ 4.210.202,30
				Che si arrotonda in	€ 4.200.000,00

Il valore complessivo dei beni immobili stimati ad oggi è di € 5,5 milioni di euro.

In merito alla valorizzazione della concessione demaniale, stante gli obblighi previsti dall'accordo sottoscritto nel 2017, considerato il canone annuale di € 89.000,00, preso atto della possibile variazione della capacità edificatoria in sede di rinegoziazione della convenzione, la gestione del campo da golf e la relativa concessione sono state considerate come un costo aggiuntivo a supporto degli obblighi della nuova convenzione.

Per i costi gestionali per i rischi relativi alla conferma o meno del rinnovo dei medesimi parametri edificatori si ritiene che il valore della concessione sia da valutare come un costo in "assorbimento" che dovrà accollarsi chi intende presentare il progetto di riqualificazione.

Non è possibile ad oggi attribuire un valore alla concessione demaniale a causa della totale mancanza dei servizi necessari a garantire una redditività certa, in quanto non è dato sapere se verrà o meno riconfermata la potenzialità edificatoria approvata nel 2013 ed ora decaduta.

La stima dei beni fa riferimento all'unica situazione urbanisticamente certa ovvero i termini edificatori previsti nella convenzione del 2013, il rischio di riduzione della volumetria in approvazione con la nuova convenzione è "compensato" nella presente valutazione avendo ritenuto di escludere la valorizzazione della concessione demaniale che avrà una durata di ancora nove anni (scadenza 2028), come bonus a compensazione della eventuale riduzione delle volumetrie edificabili, dato che ad oggi non è possibile valutare.

Si è confermo comunque l'interesse da parte della pubblica amministrazione, nel voler portare avanti il rinnovo della convenzione, in quanto il campo da golf è un'infrastruttura su cui il Comune ha sempre riposto un interesse particolare, stante la capacità di ritorno economico e di immagine.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la piena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano 3 aprile 2019

