



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

TRIBUNALE ORDINARIO di FORLÌ

Procedimento n. ----- R.G.

G.I. Dott.ssa VALENTINA VECCHIETTI

Attori

Convenuti

Consulenza Tecnica d'Ufficio

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Forlì, 27 Luglio 2022

La C.T.U.

Geometra Barbara Mazzoni

(firmata digitalmente)

COLLEGIO PROVINCIALE
GEOMETRI e G. I.
geometra
BARBARA MAZZONI

1



INDICE

PREMESSA	pag. 3
1) QUESITI	pag. 4
2) PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA	pag. 6
2.1) OPERAZIONI PERITALI SVOLTE	pag. 6
2.2) INDIVIDUAZIONE CATASTALE COMPENDIO IMMOBILIARE	pag. 7
3) RISPOSTE AI QUESITI	pag. 19
a.1 DESCRIZIONE GRAFICA	pag. 20
a.2 DESCRIZIONE FOTOGRAFICA	pag. 22
a.3 DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 33
a.4 VALORE ATTUALE DI MERCATO	pag. 41
b PROVENIENZA DEI BENI E QUOTE	pag. 44
c ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI sui beni	pag. 45
d REGOLARITA' URBANISTICA dei beni	pag. 46
d.1 beni immobili	pag. 46
d.2 DESTINAZIONE URBANISTICA DEL CESPITE IN DIVISIONE	pag. 53
e ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE con lo stato di fatto dei beni	pag. 54
e.1 Beni Immobili	pag. 54
e.2 Beni Terreni Agricoli	pag. 56
e.3 VALORE DI STIMA FINALE	pag. 57
f. Valutazione comoda divisibilità	pag. 58
f.1 PROGETTO DIVISIONALE	pag. 60
f.2 OSSERVAZIONI Ctp Attori	pag. 60
f.3 RISPOSTA alle Osservazioni	pag. 61
f.4 OSSERVAZIONI Ctp Convenuti	pag. 61
f.5 RISPOSTA alle Osservazioni	pag. 62
g. Accertata non comoda divisibilità	pag. 62
h. CONCLUSIONI	pag. 63
i. ALLEGATI	pag. 63



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

- TRIBUNALE ORDINARIO di FORLÌ -

III^o Ill.mo Sig. Giudice Istruttore Dott.ssa VALENTINA VECCHIETTI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

nella Procedimento per

“SCIOGLIMENTO COMUNIONE EREDITARIA”

Numero di **Ruolo Generale** -----

Promossa dai Signori

- ----- - Attori - rappresentati e difesi dall'Avv. ----- di -----
-----, i quali hanno nominato loro Consulente Tecnico di Parte CTP il -----
----- **di** -----;

Contro

- ----- - Convenuti, rappresentati e difesi dagli Avv. -----
di -----, i quali hanno nominato loro Consulente Tecnico di Parte CTP il CTP -----
-----di -----;

PREMESSA

Con Verbale d'Udienza per la causa del 05.10.2021 l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale Ordinario di Forlì incaricava me sottoscritta **Geom. Barbara Mazzoni**, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì-Cesena al n.1595 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Forlì al n.142, con Studio in Forlì, Via Cervese n.53 ed ivi domiciliata, quale consulente tecnico di ufficio.

Il giorno 14/10/2021 la sottoscritta, accettato il mandato, prestava il giuramento di rito al Giudice che, in data 15.10.2021 concedeva termine di 180 giorni decorrenti dall'inizio delle operazioni peritali, con inizio fissato per il giorno 27.10.2021, e comprensivi dei termini intermedi disposti.

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 27.10.2021 alle ore 09:00 presso l'immobile oggetto di causa **(All.01)**.

Il 27.10.2021 hanno quindi avuto regolarmente inizio le operazioni peritali in loco da parte della ctu .

Il giorno 18.03.2022 la ctu ha depositato istanza di proroga motiva al Giudice di ulteriori 90 gg. che è stata autorizzata come richiesta in data 23.03.2022.

Ad oggi la ctu, ritenendo di avere svolto le necessarie e opportune verifiche, redige la propria PERIZIA, come previsto nell'incarico.



La presente relazione si suddivide nelle seguenti parti :

- Quesiti (Rif. Verbale di Udienza del 30.07.2021).
- Perizia Tecnico-Estimativa in risposta ai Quesiti.
- Operazioni peritali svolte personalmente dalla ctu.
- Individuazione catastale attuale del compendio immobiliare in comunione fra le Parti.
- Risposte ai Quesiti.

1) QUESITI

a) descrivere il bene immobile (o i beni immobili) oggetto di divisione e determinarne il valore attuale, tenuto conto che la stima deve avvenire secondo il valore venale del bene, cioè in riferimento agli attuali prezzi di mercato inerenti beni di simile ubicazione e consistenza;

b) descrivere i titoli di provenienza attestanti la consistenza della massa e le quote di pertinenza di ciascuna delle parti;

c) accertare l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di divisione, idonee a coprire il ventennio antecedente alla trascrizione della domanda di divisione e, quindi, relative al de cuius ed ai suoi danti causa (se il primo ha acquistato nel ventennio), nonché agli attuali comproprietari (per questi ultimi dalla data di apertura della successione a quella di trascrizione della domanda di divisione);

d) accertare la regolarità urbanistica del bene da dividere ai sensi della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e:

a. qualora si tratti di opera realizzata prima del 17 marzo 1985, nel caso di riscontrata inesistenza del titolo edificatorio (o della concessione rilasciata in sanatoria) o della domanda di sanatoria (corredata dalla prova dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di legge) o della dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che la costruzione dell'opera è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967), oppure

b. qualora si tratti di opera la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, nel caso di riscontrata assenza del permesso di costruire, del permesso in sanatoria o di segnalazione certificata di inizio attività relativa agli interventi edilizi realizzati ai sensi dell'art. 23, co. I del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e/o

c. qualora si tratti di terreno, nel caso di riscontrata assenza di certificato di destinazione urbanistica, non proseguire oltre nell'indagine e rimetta gli atti al giudice per ogni opportuno provvedimento



e) solo ove sia accertata la regolarità urbanistica del bene, accertare la conformità dello stato di fatto ai dati catastali ai sensi dell'art. 29 della l. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificato dall'art. 19, co. XIV del d.l. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in l. 30 luglio 2010, n. 122:

a. valutando se le eventuali difformità riscontrate siano di rilevante entità e tali, cioè, da incidere sullo stato, la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe (ad esempio, comportando un aumento del numero dei vani e/o della superficie calpestabile e/o una rilevante redistribuzione degli spazi interni e/o una modifica dell'uso di superfici scoperte e/o un cambio di destinazione d'uso anche parziale del bene ed una correlativa modifica della rendita catastale), e

b. in caso di difformità di rilevante entità nei termini anzidetti, non prosegua oltre nell'indagine e rimetta gli atti al giudice per ogni opportuno provvedimento;

f) solo ove sia accertata la regolarità urbanistica e catastale del bene, predisporre, laddove si ritenga possibile la comoda divisibilità del cespite, un progetto di divisione in natura tenendo conto delle rispettive porzioni di pertinenza delle parti e rammentandosi che, a tal fine, rileva non tanto la mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, quanto la sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi a ciascun partecipante un bene che, perdendo il minimo possibile dell'originario valore indotto dall'essere elemento di una entità unitaria, non abbia a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti, evitando, per contro, che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore del cespite o che ai partecipanti vengano assegnate porzioni inidonee alla funzione economica dell'intero o, ancora, che la divisione in natura comporti rilevanti operazioni e lavori materiali con elevato aggravio di costi;

g) in caso di accertata non comoda divisibilità, valuti eventuali istanze di assegnazione o l'esistenza di un maggior quotista, quantificando l'eccedenza da addebitarsi al richiedente in favore degli altri comunisti o dei minori quotisti;

h) il tutto, corredando l'elaborato con i rilievi grafici e fotografici ritenuti idonei al caso concreto;

i) con esplicito divieto di acquisizione, nell'espletamento del mandato, di atti e/o documenti dalle parti;

j) con esplicito mandato alla conciliazione delle parti,



2) PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA IN RISPOSTA AI QUESITI

Io sottoscritta **Geometra Barbara Mazzoni**, regolarmente iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1595, con Studio in Forlì, Via Cervese n. 53, a seguito dell'incarico conferitomi dal Tribunale di Forlì quale C.T.U. per il procedimento r.g. -----, allo scopo di giungere alla Divisione dei beni in comunione fra le parti sciogliendo la stessa, redigo la relazione tecnico estimativa rispondendo ai quesiti del GIUDICE.

2.1 – OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

- Scaricata la documentazione agli atti del fascicolo telematico con Polisweb;
- Reperimento telematico dei documenti catastali relativi a tutti i beni in divisione;
- Lettura generale dei documenti e studio dei fascicoli telematici nel PCT agli atti di causa e preparazione verbale di visita;
- Inizio Operazioni Peritali con sopralluogo presso l'immobile in oggetto per presa visione dall'esterno del contesto immobiliare complessivo in data 27.10.2021;
- Ricerca dei precedenti edilizi/titoli autorizzativi depositati presso il Comune di Cesena;
- Richiesta di Accesso agli Atti – Archivio del Comune di Cesena – per il reperimento di copia delle pratiche edilizie rinvenute;
- Ricerca dei precedenti edilizi/titoli autorizzativi depositati presso l'Archivio di Stato di Cesena;
- Accesso agli Atti – Archivio di Stato di Cesena – per il reperimento di copia delle pratiche ed elementi storici ritenuti di interesse per i beni;
- Accesso agli atti del Bustone Catastale;
- Accesso agli atti presso Ex-Conservatoria dei Registri Immobiliari (Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì) per ricerca delle Provenienze dei beni (presa visione delle Note di Trascrizione di interesse);

NOTE DI TRASCRIZIONE Visionate e Lette:

- Trascrizione Art.----- del ----- – Atto Notaio ----- del -----
- Trascrizione Art.----- del ----- – Atto Notaio -----del -----
- Richiesta e ritiro presso l'Archivio Notarile Distretto di Forlì delle copie Atti di cui sopra.
- Richiesta e ricezione presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì delle copie Successioni di interesse per la provenienza dei beni.
- Richiesta e ricezione dal Comune di Cesena, con PEC, del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni compresi nel compendio oggetto di divisione.
- Proseguo delle operazioni peritali in loco con accesso all'interno ed esterno di tutti i beni, compreso rilievi e misurazioni degli immobili oltre a rilievo fotografico;



- Studio ed elaborazione degli elementi, dati e documentazione vista e raccolta dalla ctu;
- Rilevamento valori di mercato OMI e FIAIP attuali e per la zona di interesse;
- Rilettura dei documenti agli atti integrati dallo studio di tutta la documentazione ed elementi reperiti ed acquisiti dalla ctu nel corso delle proprie operazioni;
- Indagine del mercato on-line dei valori attualmente correnti per le offerte in vendita di beni simili nella zona;
- Stesura BOZZA di Perizia e Invio ai ctp;
- Istanza di 2° PROROGA al Giudice alla luce della comunicazione ricevuta dal Ctp -----
(Convenuti);
- Ricezione dell'accoglimento del Giudice alla proroga;
- Invio Comunicazione PEC ai Cpt del 05.07.2022 per riferire accoglimento istanza come richiesta;
- Ricezione delle Osservazioni;
- Elaborazione PERIZIA finale.

2.2 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE COMPENDIO IMMOBILIARE IN COMUNIONE fra le Parti

Come si rileva dagli atti di causa gli immobili in comunione fra le parti sono attualmente tutti già censiti in catasto. Solo per utilità di lettura della presente perizia, si riportano le attuali unità immobiliari catastali che comprendono quindi l'intero patrimonio in comunione fra le parti.

2.2.1 - Attuale censimento dei beni nel Catasto Terreni del Comune di Cesena (FC)

(Visure Storiche Terreni + Mappa Catasto Terreni):
(All.02)

Tipologia Catastale dei beni	Ubicazione	Dati Catastali - TERRENI -					
		Fg	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)
ELENCO TERRENI AGRICOLI							
T.agricolo	VIA PINEROLO	42	431	SEMIN 1	3.660	42,28	25,52
T.agricolo	VIA PINEROLO	42	643	SEMIN 2	258	2,60	1,67
T.agricolo	VIA PINEROLO	42	644	SEMIN 2	451	4,54	2,91
T.agricolo	VIA PINEROLO	42	755	SEMIN 1	5.795	66,94	40,40
T.agricolo	VIA PINEROLO	42	756	SEMIN 1	970	11,21	6,76
T.agricolo	VIA PINEROLO	42	757	SEMIN 1	1.985	22,93	13,84
T.agricolo	VIA PINEROLO	42	758	SEMIN 1	150	1,73	1,05
T.agricolo	VIA PINEROLO	42	759	SEMIN 2	2.110	20,23	13,62



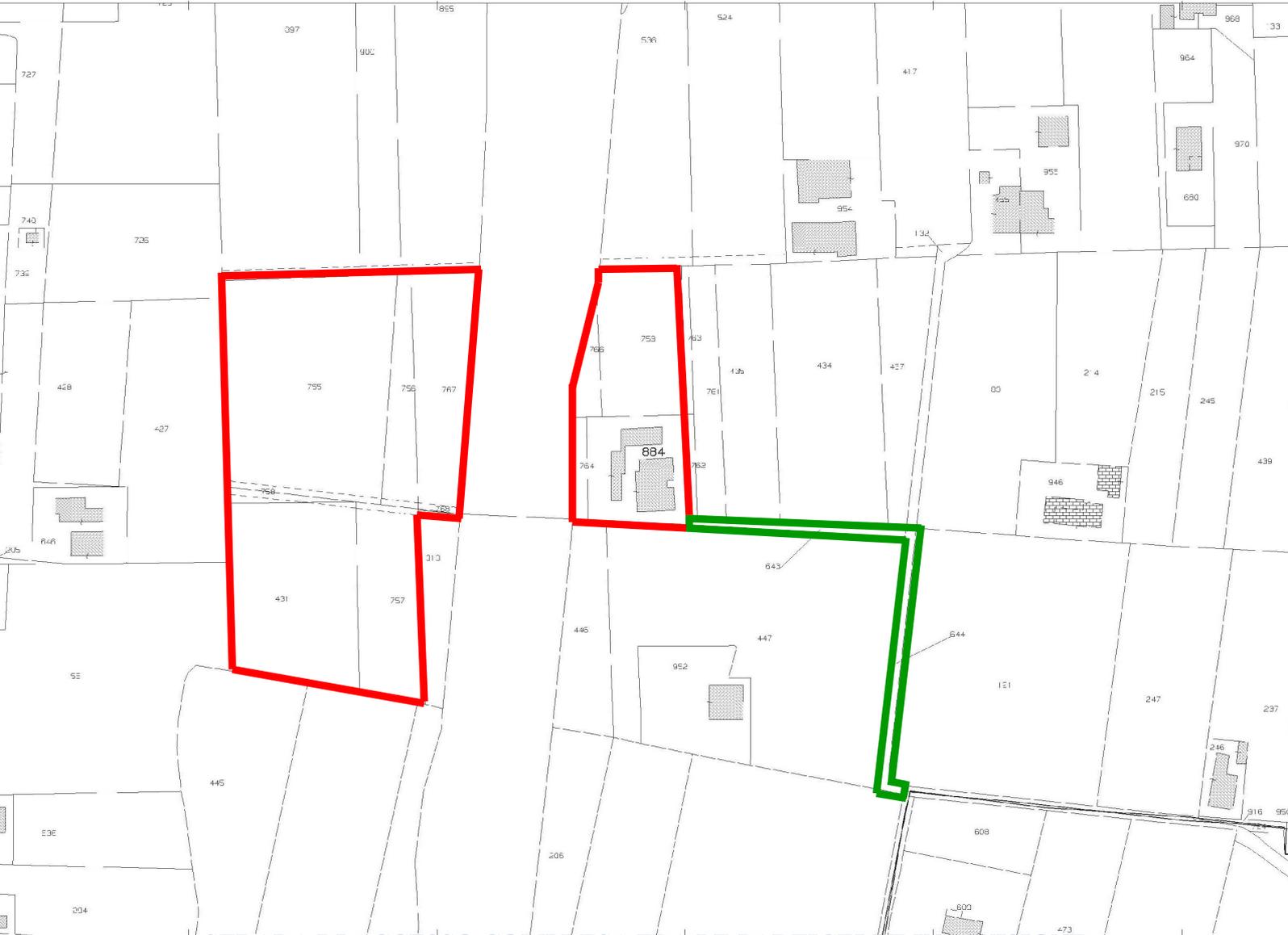
Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

T.agricolo	VIA PINEROLO	42	764	SEMIN 2	248	2,50	1,60
T.agricolo	VIA PINEROLO	42	766	SEMIN 1	368	4,25	2,57
T.agricolo	VIA PINEROLO	42	767	SEMIN 2	2.176	20,86	14,05
T.agricolo	VIA PINEROLO	42	768	SEMIN 2	4	0,04	0,03
ENTE URBANO	VIA PINEROLO	42	884	ENTE URBANO	1.639	-	-
TOTALE SUPERFICIE					19.814	-	-

(Estratto Mappa Catasto Terreni):
(All.03)

Regione Provinciale di Forlì Ufficio Provinciale Territorio Direttore MOLA ANTONIO Vis. tel. (0.90 euro)



STRADA DI ACCESSO COMPRESA FRA LE PARTICELLE IN DIVISIONE

1 Particella: 88

PERIMETRO PARTICELLE IN DIVISIONE OGGETTO DI DIVISIONE



2.2.2 - Attuale censimento dei beni nel Catasto Fabbricati del Comune di Cesena (FC)
(Visure Storiche Fabbricati):

(All.04)

Tipologia del bene	Ubicazione	Piani	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita (€)	
APPARTAMENTO	Comune di Cesena Via Pinerolo n.351	S1-T	42	884	1	-	A/3	3	8,5 vani	724,33	Totale: 202 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 190 m ²
APPARTAMENTO	Comune di Cesena Via Pinerolo n.351	S1-T-1	42	884	2	-	A/3	3	7 vani	596,51	Totale: 155 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 145 m ²
GARAGE	Comune di Cesena Via Pinerolo	T	42	884	8 (ex 3)	-	C/6	3	32 mq.	165,27	Totale 35 mq.
DEPOSITO e RIPOSTIGLIO	Comune di Cesena Via Pinerolo	T	42	884	9 (ex 3)	-	C/2	3	28 mq.	96,89	Totale 31 mq.
GARAGE	Comune di Cesena Via Pinerolo	T	42	884	10 (ex 4)	-	C/6	3	32 mq.	165,27	Totale 35 mq.
DEPOSITI	Comune di Cesena Via Pinerolo	T	42	884	11 (ex 4)	-	C/2	3	28 mq.	96,89	Totale 30 mq.
GARAGE	Comune di Cesena Via Pinerolo	T	42	884	12 (ex 5)	-	C/6	3	32 mq.	165,27	Totale 35 mq.
DEPOSITO	Comune di Cesena Via Pinerolo	T	42	884	13 (ex 5)	-	C/2	3	28 mq.	96,89	Totale 31 mq.
CORRIDOIO E SCALA COMUNI	Comune di Cesena Via Pinerolo n.351	S1-T	42	884	6	-	-	-	-	-	BENI COMUNI NON CENSIBILI AI SUBB. 1 e 2
CORTE COMUNE	Comune di Cesena Via Pinerolo n.351	T	42	884	7	-	-	-	-	-	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB.1, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

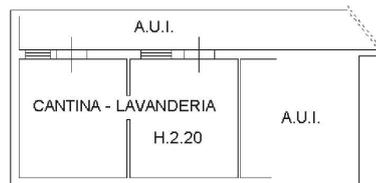
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

2.2.3 – Attuali Planimetrie catastali dei beni

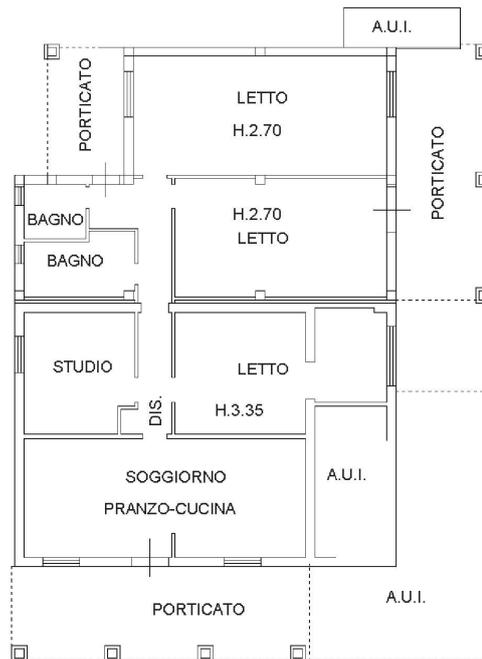
P.lla 884 Sub.1 (AII.05)

Data: 26/10/2021 - n. T470044 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Forlì'	Dichiarazione protocollo n. FO0349144 del 23/11/2011	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Cesena Via Pinerolo civ. 351	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 42 Particella: 884 Subalterno: 1	Compilata da: Callisesi Roberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Forlì' N. 01467
Scheda n. 1	Scala 1:200	



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 26/10/2021 - n. T470044 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2021 - Comune di CESENA (C573) - < Foglio 42 - Particella 884 - Subalterno 1 >
VIA PINEROLO n. 351 Piano S1-T

0



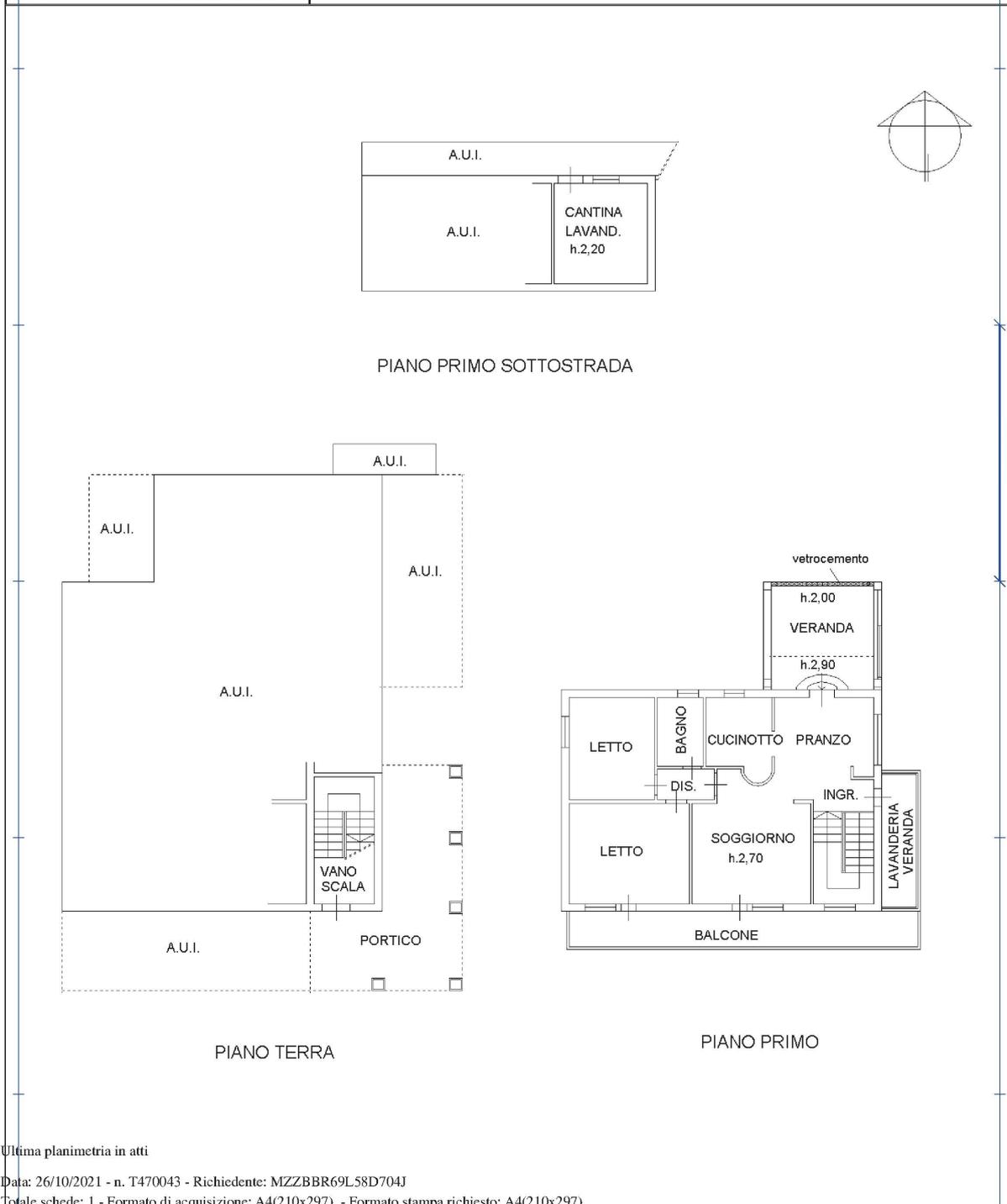
Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

P.lla 884 Sub.2 (All.05)

Data: 26/10/2021 - n. T470043 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Forlì	Dichiarazione protocollo n. FO0014632 del 06/03/2018	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Cesena Via Pinerolo civ. 355	
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	Callisesi Roberto	
Foglio: 42	Iscritto all'albo:	
Particella: 884	Geometri	
Subalterno: 2	Prov. Forlì	N. 1467

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 26/10/2021 - n. T470043 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2021 - Comune di CESENA (C573) - < Foglio 42 - Particella 884 - Subalterno 2 >
VIA PINEROLO n. 355 Piano S1-T-1

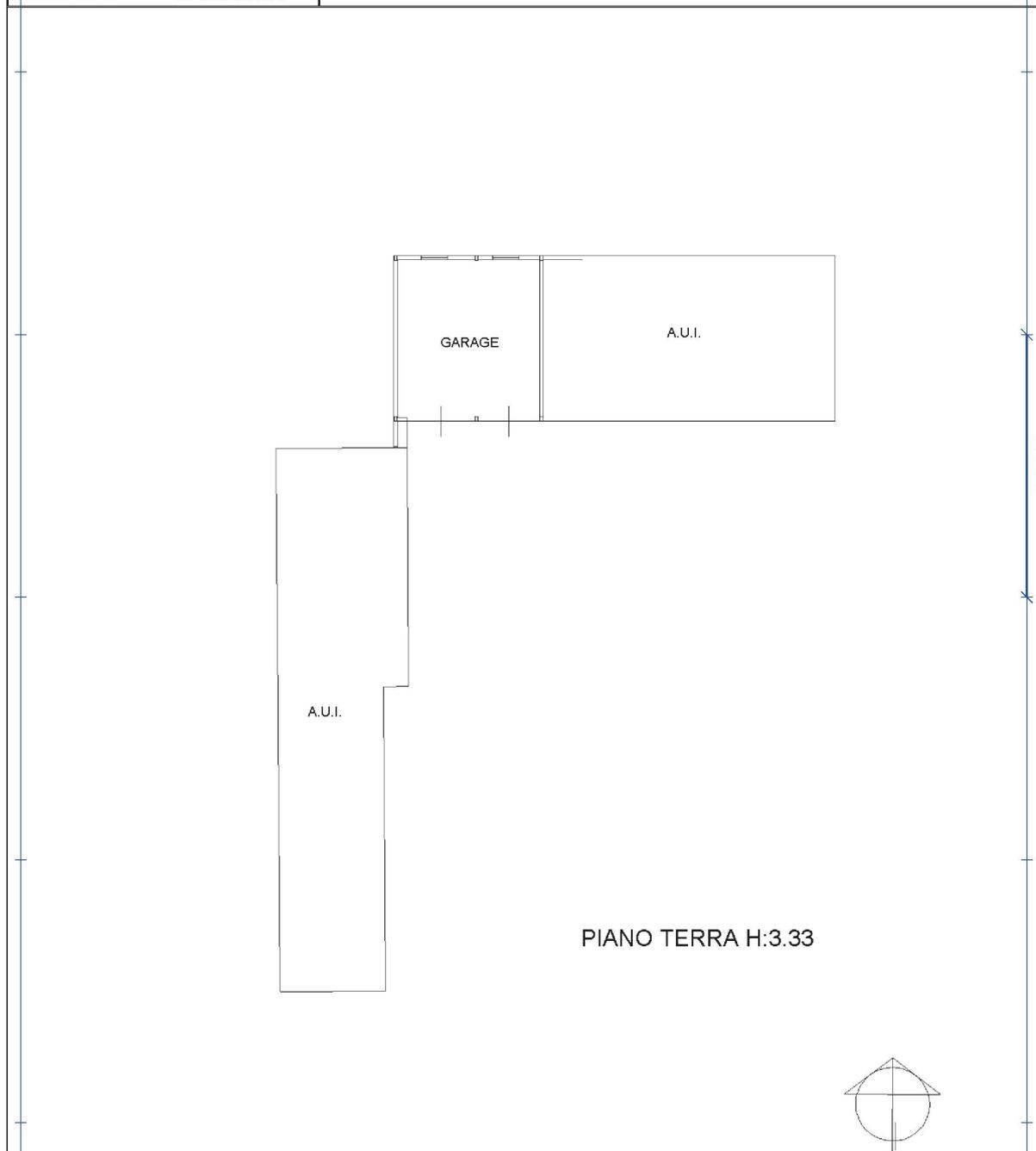


Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

Part.lla 884 Sub. 8 (All.05)

Data: 05/04/2022 - n. T360338 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Forlì	Dichiarazione protocollo n. FO0020142 del 02/04/2020	
	Comune di Cesena Via Pinerolo civ. SNC	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 42 Particella: 884 Subalterno: 8	Compilata da: Callisesi Roberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Forlì' N. 1467



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2022 - Comune di CESENA (C573) - < Foglio 42 - Particella 884 - Subalterno 8 >
VIA PINEROLO n. SNC Piano T

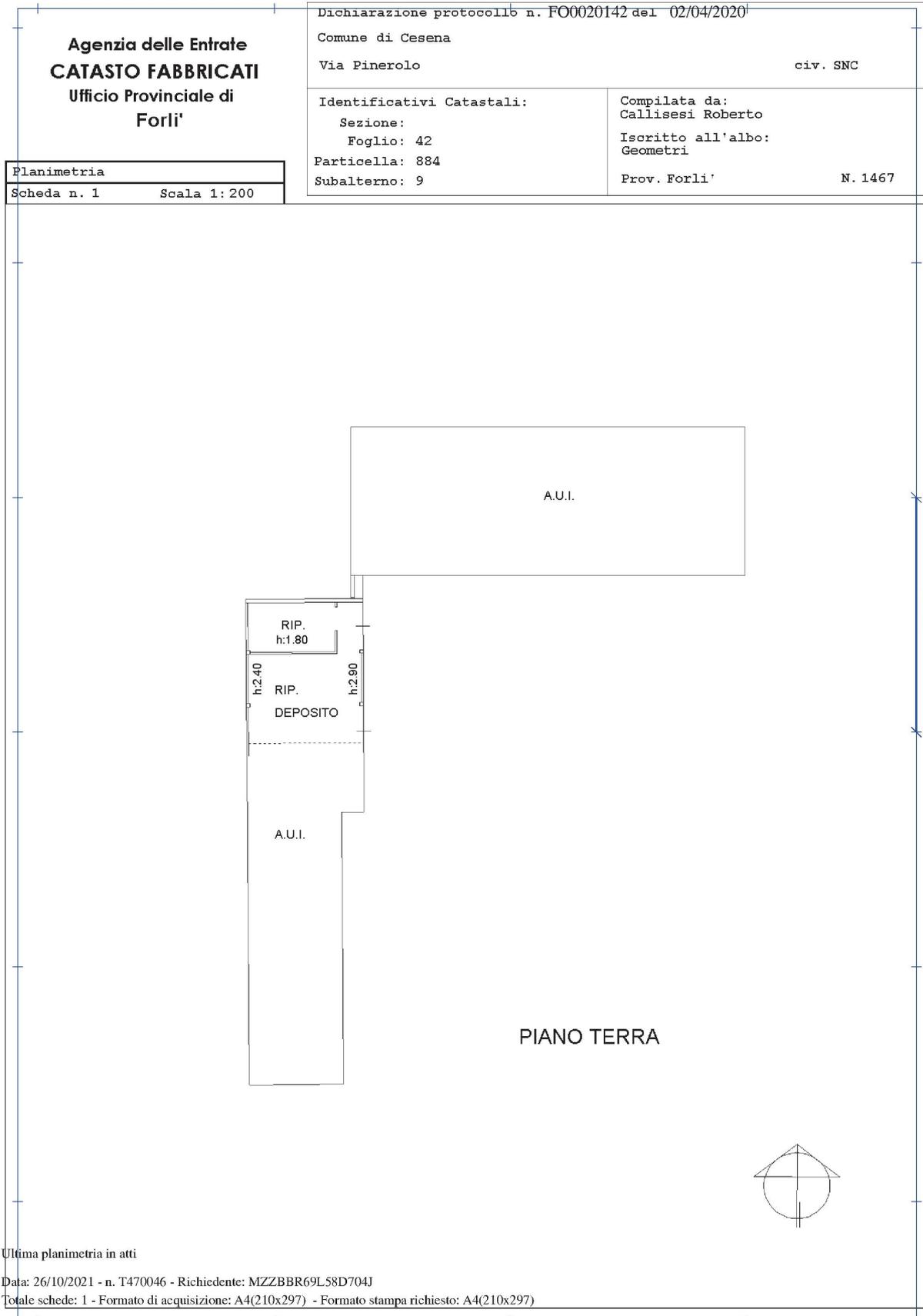




Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

Part.lla 884 Sub. 9 (All.05)

Data: 26/10/2021 - n. T470046 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2021 - Comune di CESENA (C573) - < Foglio 42 - Particella 884 - Subalterno 9 >
VIA PINEROLO n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 26/10/2021 - n. T470046 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

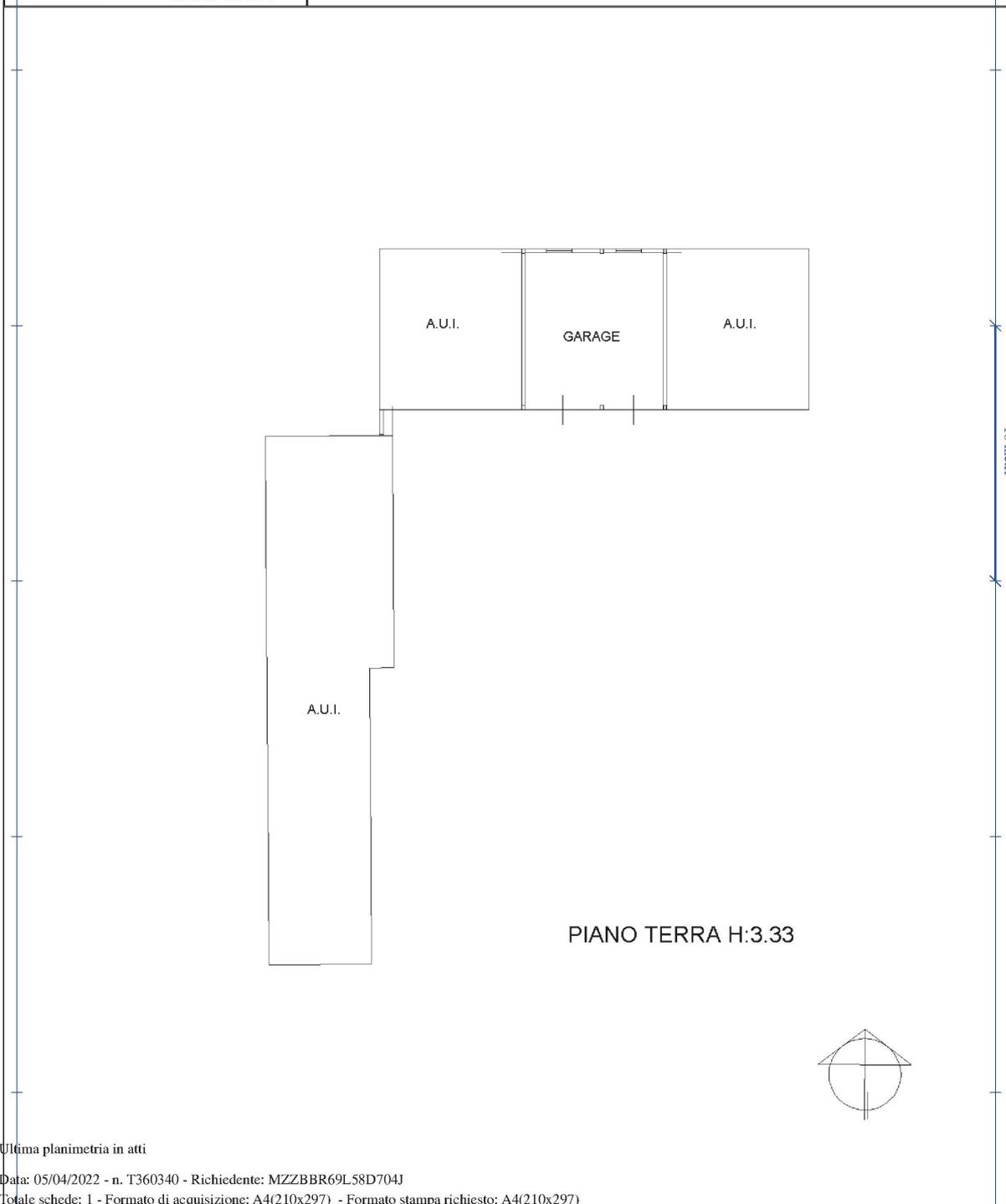


Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

Part.IIa 884 Sub. 10 (All.05)

Data: 05/04/2022 - n. T360340 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Forlì'	Dichiarazione protocollo n. FO0020143 del 02/04/2020	
	Comune di Cesena Via Pinerolo	civ. SNC
Planimetria	Identificativi Catastali:	Compilata da: Callisesi Roberto
Scheda n. 1	Sezione: Foglio: 42	Iscritto all'albo: Geometri
Scala 1:200	Particella: 884	Prov. Forlì' N. 1467
	Subalterno: 10	



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2022 - Comune di CESENA (C573) - < Foglio 42 - Particella 884 - Subalterno 10 >
VIA PINEROLO n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 05/04/2022 - n. T360340 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

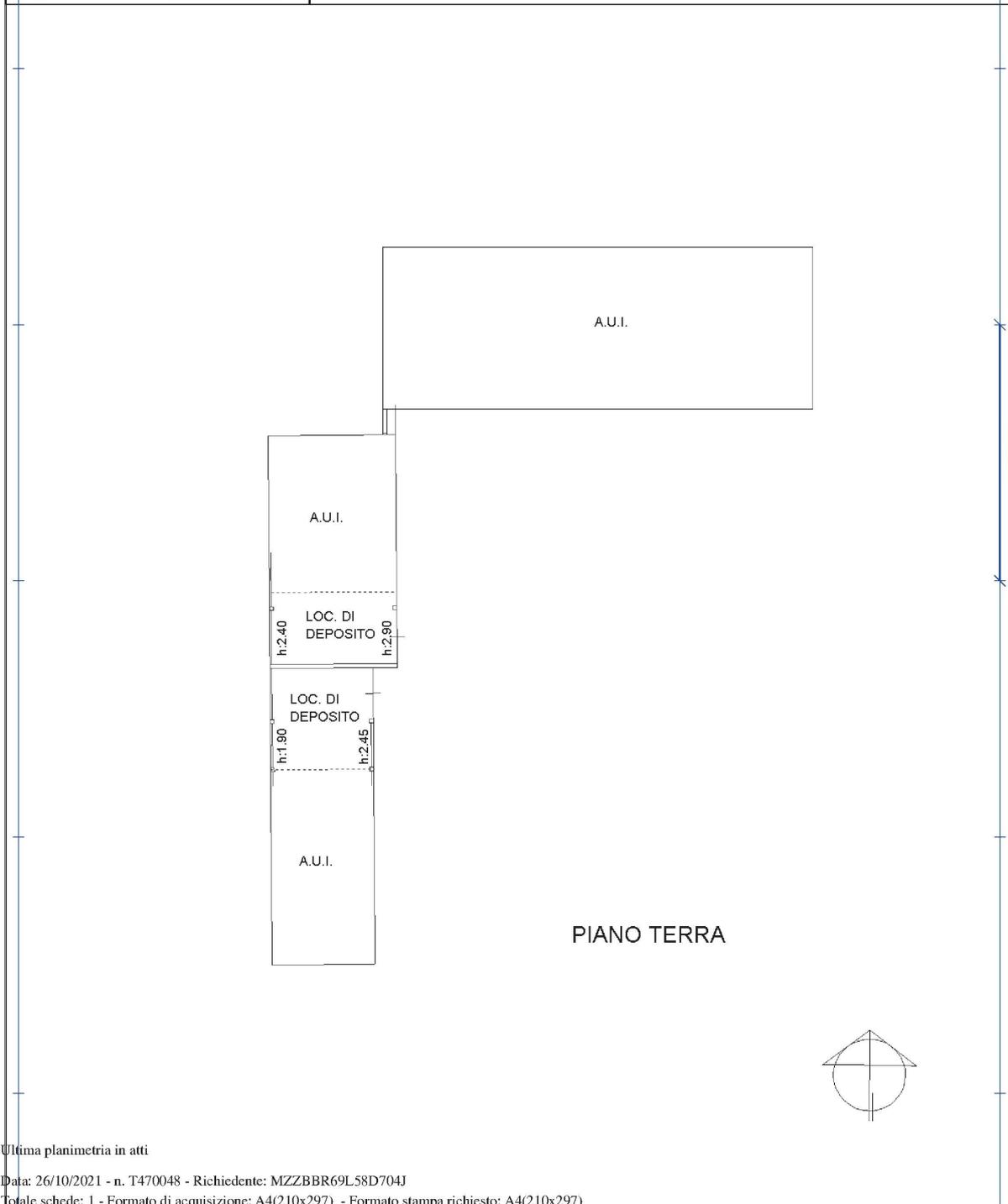


Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

Part.IIa 884 Sub. 11 (All.05)

Data: 26/10/2021 - n. T470048 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Forlì'	Dichiarazione protocollo n. FO0020143 del 02/04/2020	
	Comune di Cesena Via Pinerolo civ. SNC	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Callisesi Roberto
	Sezione: Foglio: 42 Particella: 884 Subalterno: 11	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Forlì' N. 1467



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2021 - Comune di CESENA (C573) - < Foglio 42 - Particella 884 - Subalterno 11 >
VIA PINEROLO n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 26/10/2021 - n. T470048 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

Part.IIa 884 Sub. 12 (All.05)

Data: 26/10/2021 - n. T470065 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Forlì'	Dichiarazione protocollo n. FO0020144 del 02/04/2020	
	Comune di Cesena Via Pinerolo civ. SNC	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Callisesi Roberto
	Sezione: Foglio: 42 Particella: 884 Subalterno: 12	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Forlì' N. 1467

A.U.I. GARAGE

A.U.I.

PIANO TERRA H:3.33

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2021 - Comune di CESENA(C573) - < Foglio 42 - Particella 884 - Subalterno 12 >
VIA PINEROLO n. SNC Piano T



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

Part.IIa 884 Sub. 13 (All.05)

Data: 26/10/2021 - n. T470066 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Forlì'	Dichiarazione protocollo n. FO0020144 del 02/04/2020	
	Comune di Cesena Via Pinerolo civ. SNC	
Planimetria Schema n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Callisesi Roberto
	Sezione: Foglio: 42 Particella: 884 Subalterno: 13	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Forlì' N. 1467

A.U.I.

A.U.I.

LOC. DI DEPOSITO

h:1.90 h:2.45

PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2021 - Comune di CESENA(C573) - < Foglio 42 - Particella 884 - Subalterno 13>
VIA PINEROLO n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 26/10/2021 - n. T470066 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

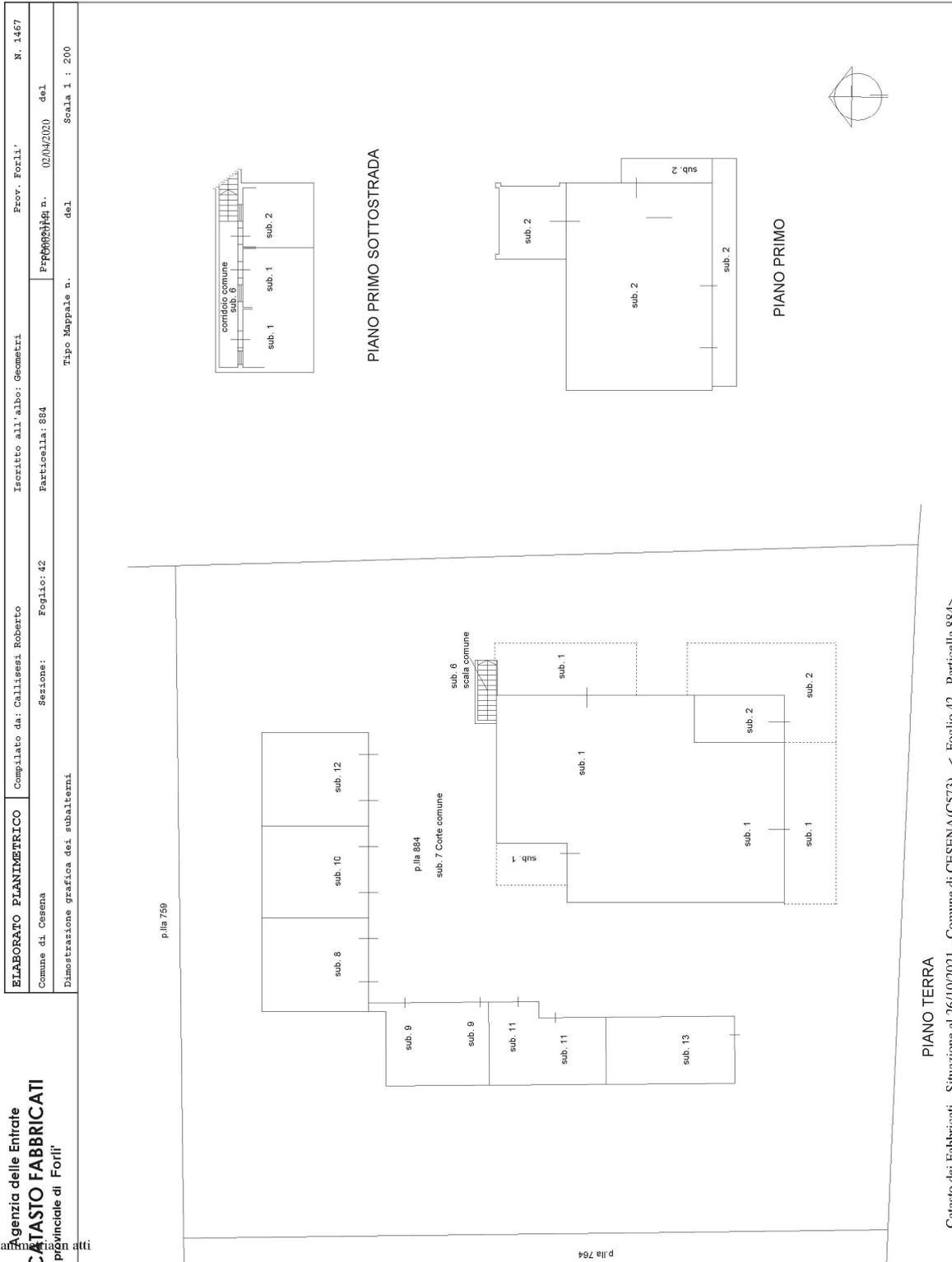
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Barbara Mazzoni geometra
 Via Cervese 53 Forlì FC
 335 6223452 – 0543 721843
 c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

2.2.4 – Attuale Elaborato Planimetrico Catastale + Elenco Subalterni assegnati (All.06)

Data: 26/10/2021 - n. T468690 - Richiedente: Telematico



Ultima planimetria in atti

Data: 26/10/2021 - n. T468690 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 26/10/2021 - Comune di CESENA (C573) - < Foglio 42 - Particella 884 >



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/10/2021
Ora: 22:04:51
Numero Pratica: T468691
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CESENA		42	884		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via pinerolo	351	S1-T			ABITAZIONE
2	via pinerolo	351	S1-T - 1			ABITAZIONE
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6	via pinerolo	SNC	S1-T			B.C.N.C. (CORRIDOIO E SCALA) COMUNE AI SUB.1 E 2.
7	via pinerolo	SNC	T			B.C.N.C. (CORTE) AI SUB.1-2-8-9-10-11-12-13.
8	via pinerolo	SNC	T			AUTORIMESSA
9	via pinerolo	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO
10	via pinerolo	SNC	T			AUTORIMESSA
11	via pinerolo	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO
12	via pinerolo	SNC	T			AUTORIMESSA
13	via pinerolo	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO

3 – RISPOSTE AI QUESITI

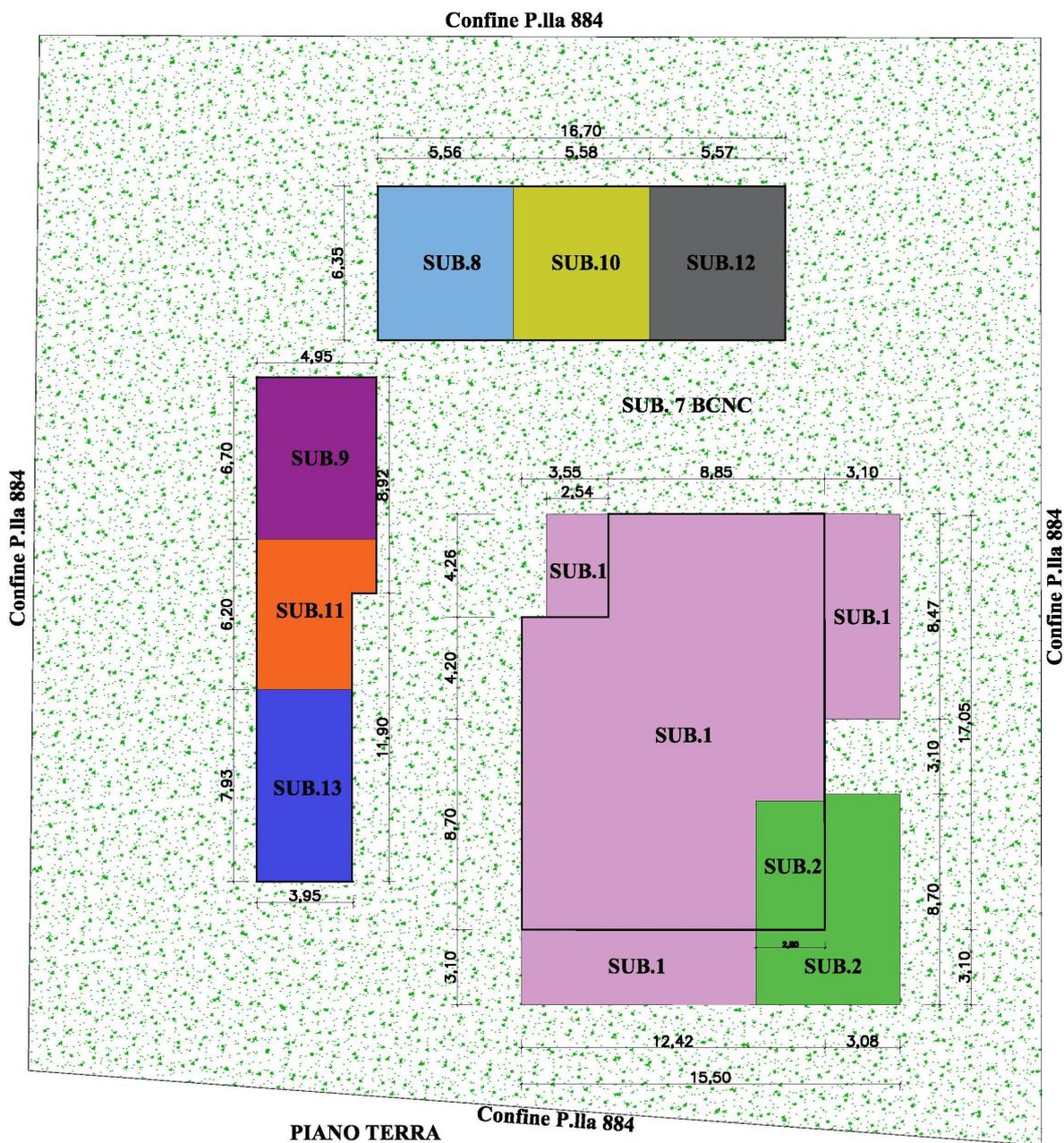
RISPOSTE QUESITO a) descrivere il bene immobile (o i beni immobili) oggetto di divisione e determinarne il valore attuale, tenuto conto che la stima deve avvenire secondo il valore venale del bene, cioè in riferimento agli attuali prezzi di mercato inerenti beni di similare ubicazione e consistenza;

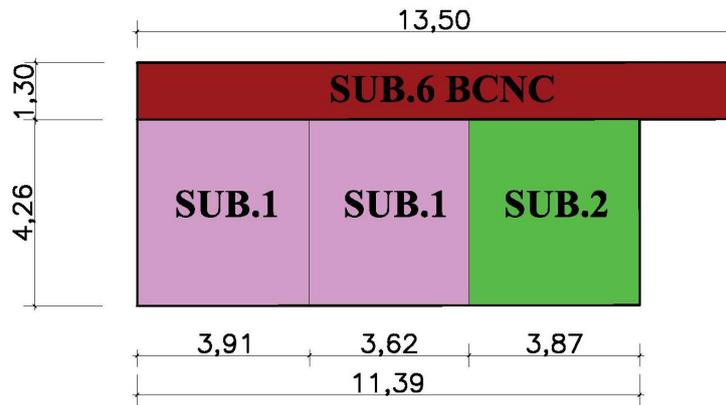


a.1 DESCRIZIONE GRAFICA

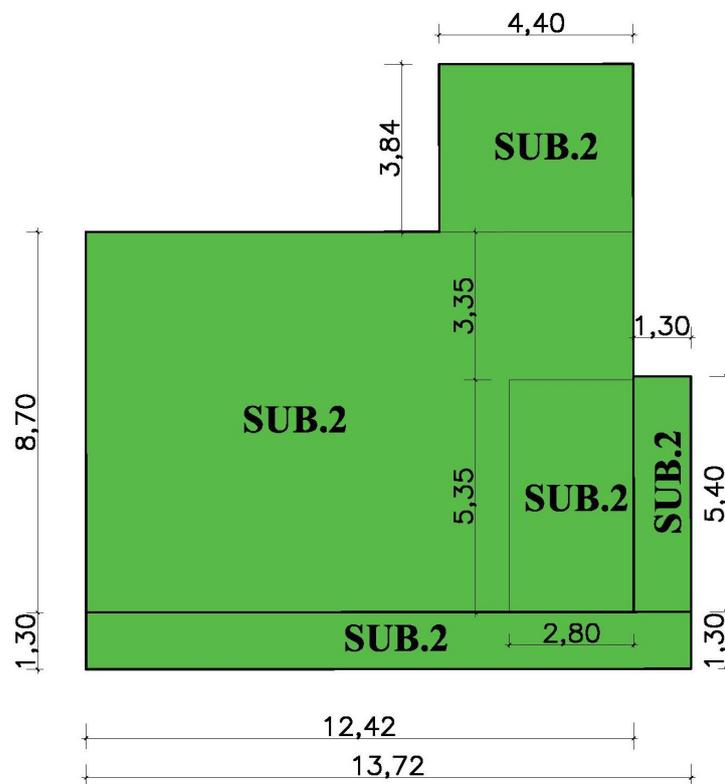
Attraverso il rilievo in loco effettuato in data 17.05.2022, avendo misurato le dimensioni plano-volumetriche degli interne nei locali dell'immobile piano interrato, piano terra e piano primo, la ctu ha potuto elaborare graficamente in formato digitale lo stato di fatto SCHEMATICO ovvero quotato ai fini del calcolo delle superfici commerciali dei beni. Segue quindi elaborato grafico dell'immobile a sua dimostrazione.

Per quanto riguarda la descrizione grafica di tutte le particelle censite al solo Catasto Terreni, si rimanda alla mappa catastale già inserita sopra che la rappresenta.





PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

a.2 – DESCRIZIONE FOTOGRAFICA

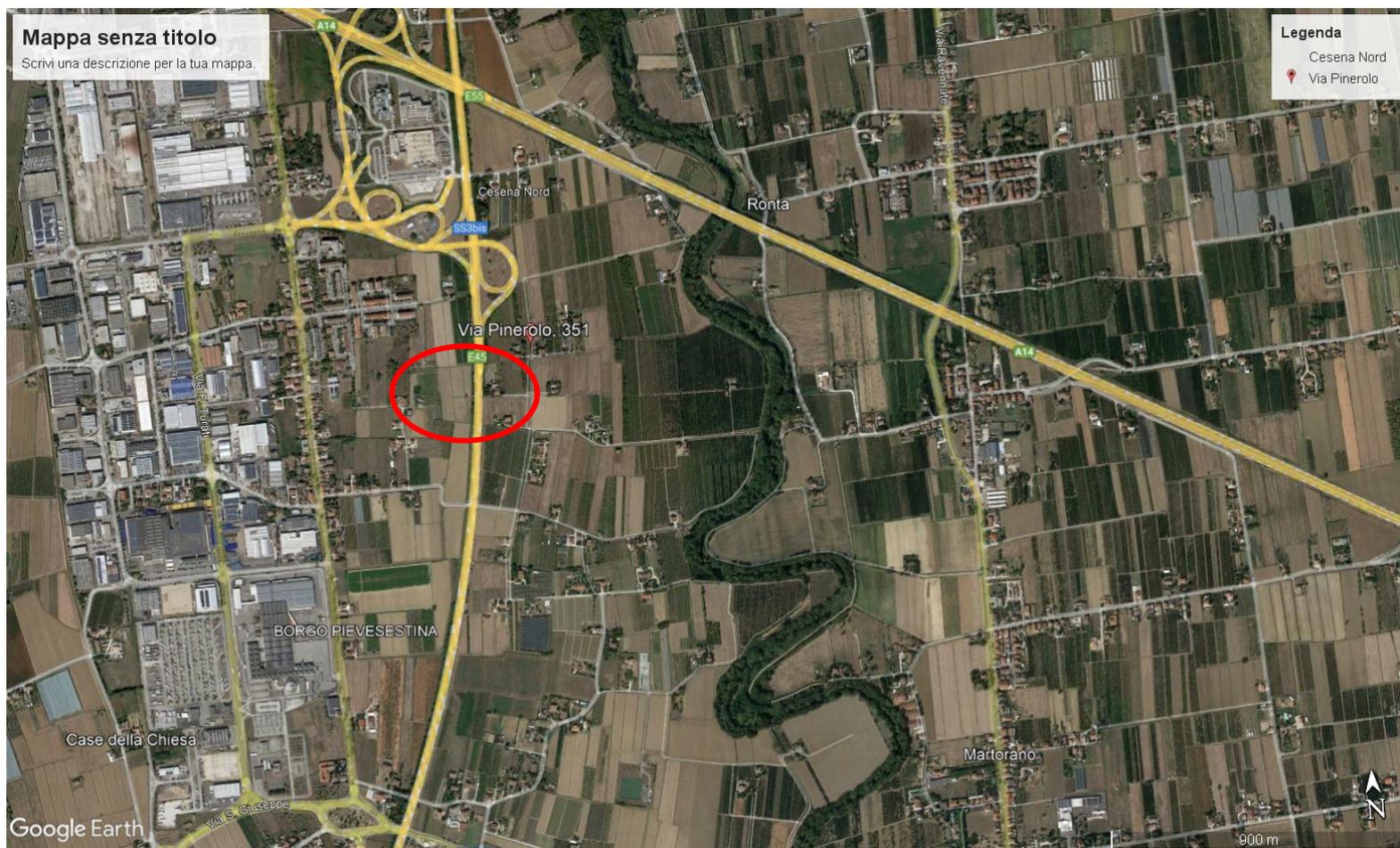


Foto satellitare della posizione beni in divisione



Fronte abitazione



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401



Retro e Fianco Abitazione

Vista Garage e Servizi sul retro





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401



Vista tratto della strada di accesso P.Ila 643



Vista tratto della strada di accesso P.Ila 644



Vista dell'attraversamento sottostrada (E45) per accedere ai terreni agricoli compresi nel compendio (spalle agli immobili)



Vista dell'attraversamento sottostrada (E45) visto dai terreni agricoli compresi nel compendio



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401



Vista terreni agricoli (indicativamente P.lle 756, 767, 768)



Vista terreni agricoli (indicativamente P.lle 431, 757, 758)



Vista terreni agricoli (indicativamente P.lle 755, 758)



Vista terreni agricoli verso Abitazione (spalle a Pievesestina)



Vista terreni agricoli (P.lle 759, 765)



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843

c f MZZBBR69L58D704I – p i 03181830401



Vista terreni agricoli (P.lla 759, 884 sul retro dei Garage)



Vista Soggiorno-Pranzo-Cucina + Letto P.terra Sub. 1



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401



Vista Camere P.terra Sub. 1



Vista Bagni P.terra Sub. 1



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401



Vista Camere P.terra Sub. 1



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401



Vista corridoio interrato comune per accesso alle tre cantine interrato



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401



Vista scala interna esclusiva dell'Appartamento P.1° Sub.2 e Vista zona giorno



Vista Cucinotto



Vista Lavanderia/Veranda p.1° Sub.2



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401



Vista Soggiorno e Vista disimpegno p.1° Sub.2



Vista camera da letto p.1° Sub.2



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401



Vista soggiorno dal disimpegnio e Vista unico bagno p.1° Sub.2



Viste veranda sul retro p.1° Sub.2



Vista balcone p.1° Sub.2



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

Si dà conto in perizia che, estraendo l'allegato fotografico agli atti, reperito presso l'Archivio storico del Comune di Cesena dentro la pratica edilizia del 1976, la casa appaia già datata a quell'epoca (vedi sotto).



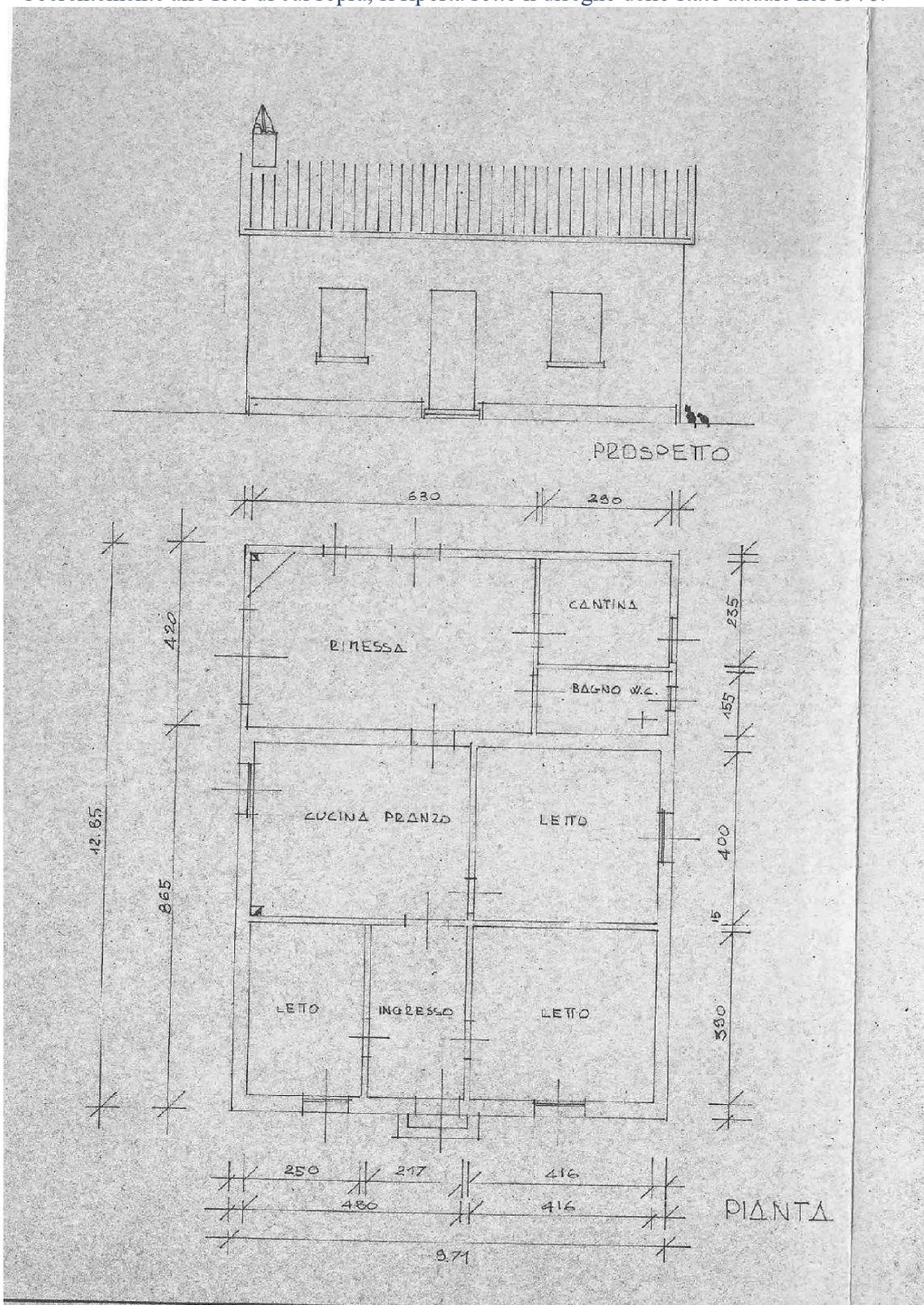
Handwritten signature in black ink.





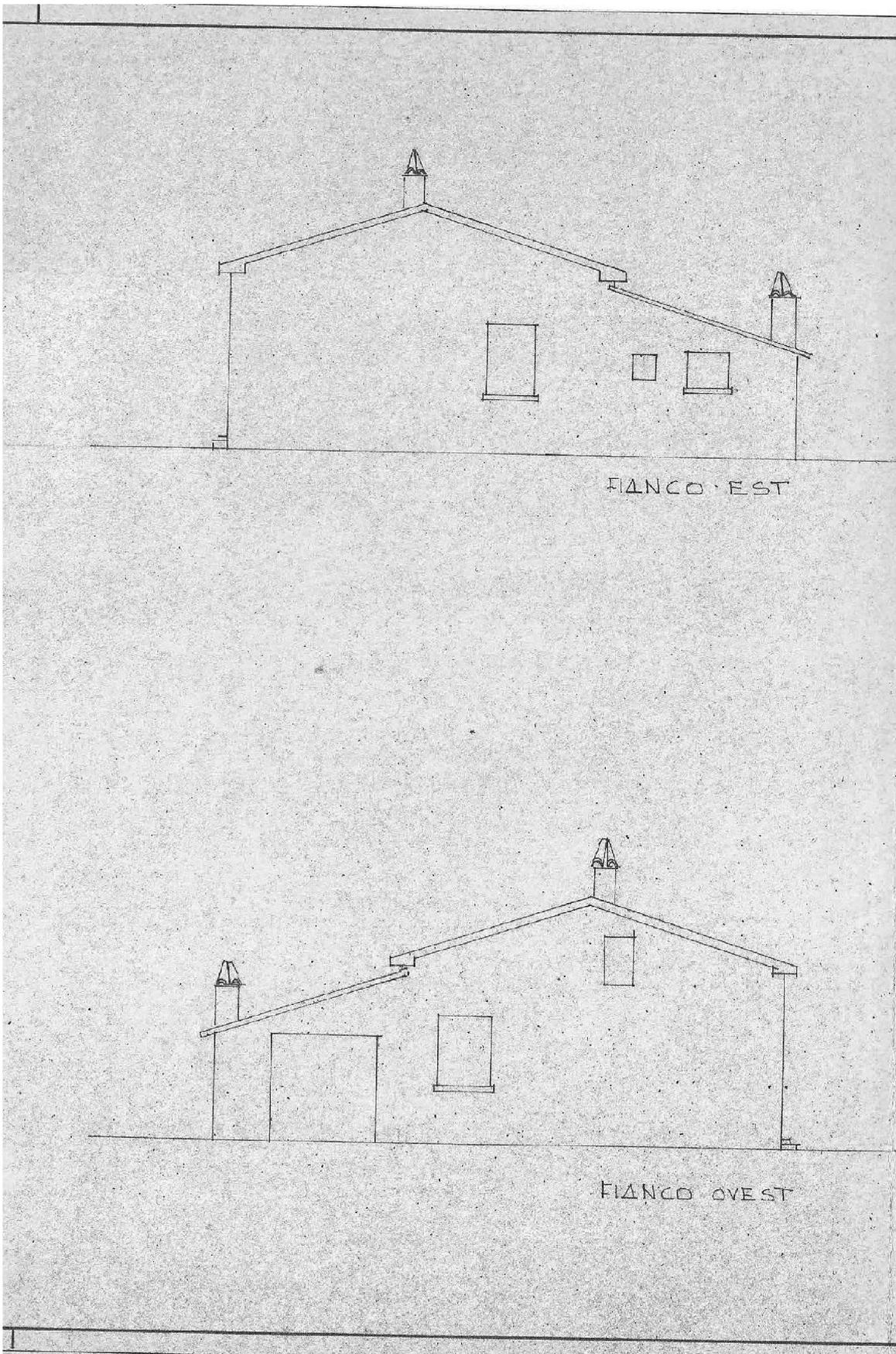
Da tutto ciò si palesa la tipologia costruttiva e architettonica, ovvero struttura in muratura, copertura a falde inclinate, pianta rettangolare con capanna sul retro ad una unica falda, di connotati tipicamente “contadini” come il contesto richiama; i piani originari della porzione abitativa erano quello del piano terra con un piano sottotetto mentre la porzione a servizi sul retro, unicamente sviluppata al solo piano terra.

Coerentemente alle foto di cui sopra, si riporta sotto il disegno dello stato attuale nel 1976.



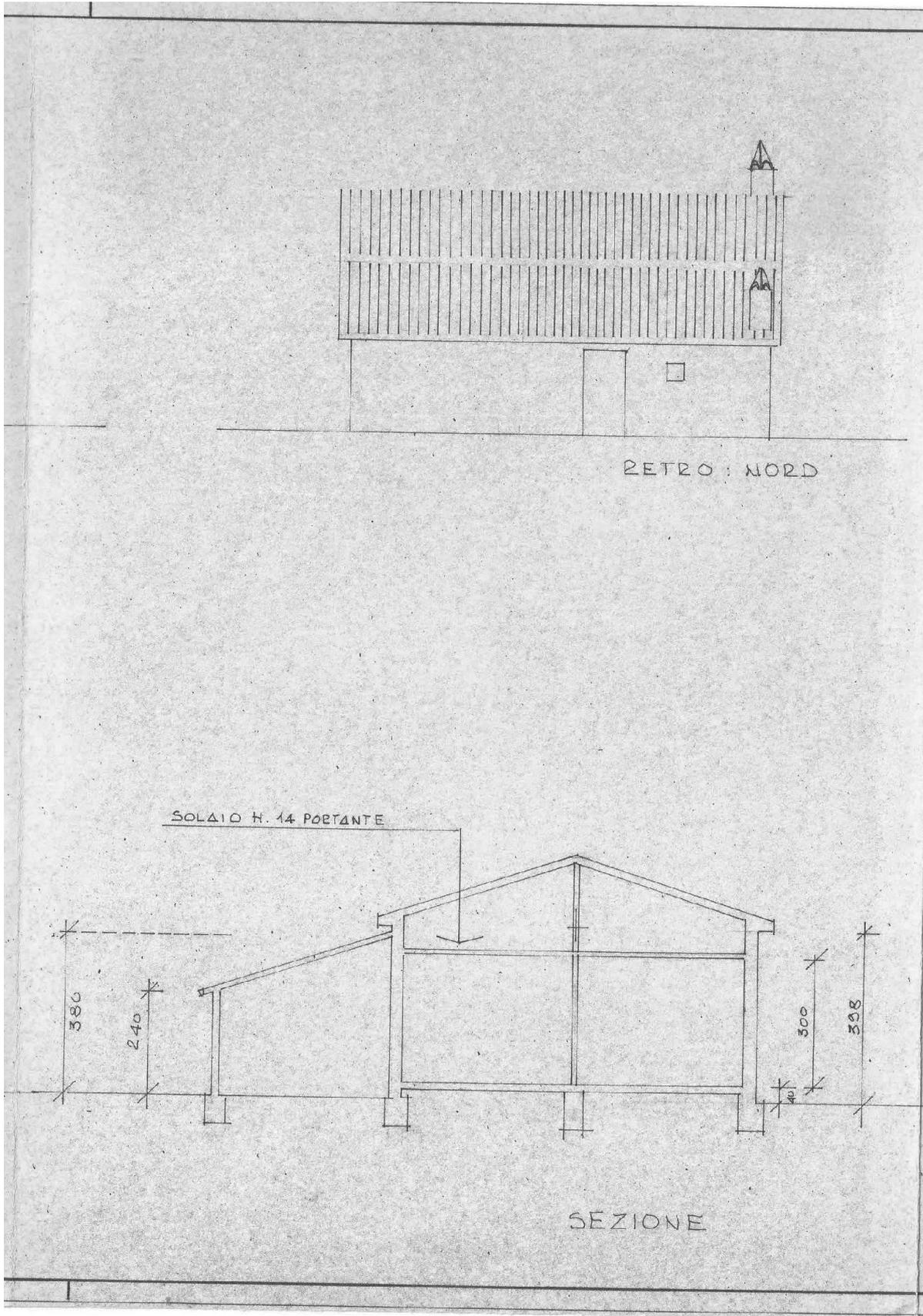


Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401





Dalla sequenza delle pratiche edilizie rinvenute attraverso le ricerche in Archivio del Comune di Cesena si è constatato che a partire dal 1976 la casa colonica è stata oggetto di modifiche, ampliamenti, condoni e sanatorie per cui ad oggi è tutta abitativa e risulta sviluppata su due piani, terra e primo, oltre a cantine nell'interrato; in corpi staccati vi sono rispettivamente i garage (così censiti catastalmente) e servizi.

In particolare nel 1988 fu oggetto di un ampliamento al piano terra, sul retro, che fu realizzato con struttura in cemento armato e solai in latero cemento previa autorizzazione sismica; questa porzione in ampliamento risulta quindi concepita diversa per tipologia costruttiva dato che, ai sensi di legge, si rese necessario realizzarla con giunto sismico rispetto la vecchia porzione già esistente e comprese anche la creazione delle attuali cantine al piano interrato sottostante parte dell'ampliamento.

Ad oggi la casa è sostanzialmente composta da due appartamento con accessi indipendenti; entrambi godono di portici al piano terra; le coperture sono a falde inclinate con manto in tegole di laterizio e lattoneria che raccoglie le acque piovane. Al piano primo sono presenti balconi.

I serramenti sono in legno protetti da persiane avvolgibili in plastica; le facciate esterne risultano solo intonacate per la parte ampliata e tinteggiate per la parte più vecchia; le porta interne all'abitazione sono in legno; i pavimenti e rivestimento sono in ceramica; sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico.

Le cantine risultano accessibili da scala esterna e sono prive di finitura ovvero di intonaci e rivestimenti, dotate del solo impianto elettrico.

I garage, così censiti catastalmente, posti sul retro sono stati regolarmente autorizzati e realizzati con le pratiche del 1988 concluse con abitabilità nel 1995, ma autorizzati come servizio agricolo e non garage (ma di questo aspetto si tratterà nel proseguo della perizia al capitolo dedicato); sono costituiti da struttura a pianta rettangolare, con pilastri in cemento armato prefabbricato e tamponamenti in muratura; apertura di accesso sul lato verso la casa e finestre in ferro sul retro; la copertura è a due falde inclinate con manto in lastre ondulate probabilmente di *Eternit*, ovvero cemento-amianto. Le facciate sono solo intonacate ma prive di tinteggiatura; pavimento interno in cemento. E' presente l'impianto elettrico.

Il secondo corpo staccato, adibito a locali di servizio, è costituito da vecchia costruzione rurale adibita a servizi agricoli, condonata nel 1989 per modifiche eseguite nel 1982, ma dichiarata nel condono come già esistente dal 1970 (ovvero precedente alla costruzione della Superstrada E45), strutturalmente concepita con elementi leggeri ovvero pilastrini in cemento, tamponamenti in parte di forati di laterizio non del tutto intonacati, in parte pannelli leggeri plastici ondulati; copertura ad una falda inclinata coperta con lastre di *Eternit*, ovvero cemento-amianto.

Ad oggi è suddiviso in tre distinte unità immobiliari con destinazione d'uso dichiarata nel condono a rimessa attrezzi e pollaio, censite in catasto a locali di deposito, privi di impianti e finiture.

L'area scoperta del lotto in cui ricadono tutti i beni di cui sopra, ovvero la part.lla 884, è priva di pavimentazioni ovvero connotata da ghiaia nelle zone di percorso carrabile di accesso al lotto stesso e



lateralmente fino e verso i garage sul retro e servizi, prato e giardino nelle porzioni restanti.

La Part.lla 884 è priva di recinzioni che renderebbero materializzati sia i confini di proprietà sia i confini fra il lotto urbano medesimo e le particelle di terreno agricolo sul retro, comprese nel compendio.

La corte scoperta e la scala che accedi al corridoio di accesso alle cantine risultano beni comuni a tutte le unità censite.

Per quanto riguarda le particelle di terreno agricolo si descrive che la n.643 e 644 sono costituite dal percorso carrabile di accesso a tutte le altre particella in divisione; nel merito il primo tratto è asfaltato e il secondo è strada bianca; la superficie catastale complessiva di questo tracciato di accesso è pari a mq. 708,00; non vi sono recinzioni/delimitazioni e/o chiusure lungo questa strada di accesso.

Per quanto riguarda tutti i terreni agricoli oggetto di divisione, la ctu descrive che gli stessi siano costituiti da 2 porzioni divise nettamente fra loro dalla Superstrada E45 infatti risultano comunicanti solo attraverso il varco di sottopasso alla medesima superstrada che nei fatti congiunge direttamente la Part.lla 764 con la Part.lla 768.

La porzione che ricade sul retro e sul lato del lotto urbano, risulta sostanzialmente utilizzato a semplice orto; la restante porzione che ricade al di là della Superstrada è incolta; tutti i terreni citati sono liberi da persone e/o cose, come riscontrato in occasione dei sopralluoghi.

a.3.a) – Descrizione Abitazione P.lla 884 Sub.1 (Piano terra)

Il Sub.1 è costituito dall'appartamento al piano terra con cantina e lavanderia di pertinenza esclusiva al piano interrato; oltre parti comuni come censite (corte, scala esterna).

Questo appartamento si compone da unico ambiente zona giorno con affaccio sul portico, disimpegno, studio, tre camere da letto e due bagni, oltre a due portici anche sui lati; l'altezza da pavimento a soffitto è variabile da ml. 2,70 nella porzione più nuova (quella che fu oggetto di ampliamento) e la zona più vecchia ml. 3,03. Le superfici utili nette dei locali risultano le seguenti, dando conto al rilievo sul posto che ha effettuato la ctu il 17.05.2022 :

- Soggiorno-Pranzo-Cucina mq. 35,50
- Disimpegno mq. 11,40
- Studio mq. 14,40
- Letto mq. 16,80
- Letto mq. 26,80
- Letto mq. 32,25
- Cabina armadio mq. 7,25
- Bagno mq. 6,93
- Bagno mq. 3,60

Superficie utile netta complessiva vani principali mq. 154,93

- Portico fronte mq. 38,50
- Portico lato destro mq. 25,40
- Portico lato sinistro mq. 10,80
- Cantina e lavanderia mq. 25,57 (altezza interrato ml. 2,27)

Superficie utile netta vani accessori e pertinenze esclusive mq. 74,70

L'impianto termico è di tipo autonomo con caldaia a gas nel disimpegno e radiatori in ogni stanza.

Nell'insieme lo stato manutentivo del bene è discreto seppure con qualche evidenza di umidità di risalita nell'immediato livello al di sopra del battiscopa di qualche zona, che essendo un piano terra, risulta



pressochè difficile da eliminare completamente. Nel vano cabina armadio si rilevano segni di muffe da condensa soprattutto nella parete verso l'esterno da ritenersi di non grave entità.

La cantina e lavanderia risultano, per la loro destinazione, in buono stato di conservazione.

a.3.b) – Descrizione Abitazione P.Illa 884 Sub.2 (Piano terra e primo)

Il Sub.2 è costituito dall'appartamento al piano terra e primo con cantina di pertinenza esclusiva al piano interrato; oltre parti comuni come censite (corte, scala esterna).

Questo appartamento si compone da ingresso e vano scale al piano terra, con affaccio sul portico esclusivo, ingresso di arrivo al piano primo con la zona giorno suddivisa fra soggiorno, pranzo e cucinotto, disimpegno, due camere da letto, un bagno, una veranda verso il retro e lavanderia veranda sul fianco oltre balcone sul fronte; l'altezza da pavimento a soffitto è pari a ml. 2,70.

Le superfici utili nette dei locali risultano le seguenti, dando conto al rilievo sul posto che ha effettuato la ctu il 17.05.2022 :

- Zona giorno mq. 36,43
- Disimpegno mq. 2,64
- Letto mq. 19,00
- Letto mq. 13,23
- Bagno mq. 4,80
- Veranda mq. 15,17
- Lavanderia e veranda mq. 6,63

Superficie utile netta complessiva vani principali e accessori diretti mq. 97,90

- Ingresso e Vano scale mq. 11,63
- Portico p. terra mq. 35,50
- Balcone mq. 17,29
- Cantina mq. 13,75 (altezza interrato ml. 2,27)

Superficie utile netta vani accessori e pertinenze esclusive mq. 78,17.

L'impianto termico è di tipo autonomo con caldaia a gas nella lavanderia-veranda e radiatori in ogni stanza.

Nell'insieme lo stato manutentivo del bene è discreto seppure con qualche evidenza del tempo, non particolarmente rilevante e un modesto segno di infiltrazione d'acqua a soffitto nell'angolo del pranzo vicino la finestra.

La cantina risulta, per la sua destinazione, in buono stato di conservazione.

a.3.c) – Descrizione Garage, come censito, P.Illa 884 Sub.8 (Piano terra)

Il Sub.8 è costituito da un unico vano con destinazione a servizio, ovvero catastalmente censito come garage, e la sua superficie utile netta è pari a mq. 31,38 con altezza da minimo ml. 3,55 a massimo di ml. 3,80. Il suo stato di conservazione, per la sua destinazione, risulta buono.



a.3.d) – Descrizione Servizio, P.Illa 884 Sub. 9 (Piano terra)

Il Sub.9 è costituito da due vani con destinazione a servizi, la cui superficie utile netta complessiva è pari a mq. 30,00 con altezza da minimo ml. 2,40 a massimo di ml. 2,90 e il pollaio ml.1,80. Il suo stato di conservazione, per la sua destinazione, risulta mediocre anche per la tipologia costruttiva stessa.

a.3.e) – Descrizione Garage, come censito, P.Illa 884 Sub. 10 (Piano terra)

Il Sub.10 è costituito da un unico vano con destinazione a servizio, ovvero catastalmente censito come garage, e la sua superficie utile netta è pari a mq. 31,91 con altezza da minimo ml. 3,55 a massimo di ml. 3,80. Il suo stato di conservazione, per la sua destinazione, risulta buono.

a.3.f) – Descrizione Servizio, P.Illa 884 Sub. 11 (Piano terra)

Il Sub.11 è costituito da due vani con destinazione a servizi, la cui superficie utile netta complessiva è pari a mq. 24,00 con altezza da minimo ml. 2,40 a massimo di ml. 2,90 e minimo ml.1,90 massimo 2,45. Il suo stato di conservazione, per la sua destinazione, risulta mediocre anche per la tipologia costruttiva stessa.

a.3.g) – Descrizione Garage, come censito, P.Illa 884 Sub. 12 (Piano terra)

Il Sub.12 è costituito da un unico vano con destinazione a servizio, ovvero catastalmente censito come garage, e la sua superficie utile netta è pari a mq. 31,50 con altezza da minimo ml. 3,55 a massimo di ml. 3,80. Il suo stato di conservazione, per la sua destinazione, risulta buono.

a.3.h) – Descrizione Servizio, P.Illa 884 Sub. 13 (Piano terra)

Il Sub.13 è costituito un unico vano con destinazione a servizio, la cui superficie utile netta complessiva è pari a mq. 28,00 con altezza da minimo ml.1,90 a massimo ml. 2,45. Il suo stato di conservazione, per la sua destinazione, risulta mediocre anche per la tipologia costruttiva stessa.

La ctu da conto in perizia che non ha proceduto con l'accesso ai locali dei servizi (escluso i tre garage come censiti) in quanto gli oggetti e le cose in essi accatastati non lo hanno reso agevole, ovvero ha ritenuto sufficiente desumere le superfici e caratteristiche attraverso la visione degli esterni e la documentazione catastale e comunale, oltre che dal proprio schema grafico.

a.4 – VALORE ATTUALE DI MERCATO

Come richiesto dal GIUDICE attraverso la formulazione dei quesiti, tenuto conto della consistenza attuale dei beni, delle loro eventuali criticità strutturali e/o funzionali intese come tipologia costruttiva, stato manutentivo, vetustà, problematiche eventuali legate alla regolarità edilizia, contesto territoriale, destinazione d'uso, andamento del mercato immobiliare di zona per tipologia di beni e tutto quanto meglio



dettagliato in perizia, la ctu a questo punto del lavoro svolto, ritiene di avere gli elementi necessari per stimare il più probabile valore di mercato attuale dei beni in divisione.

a.4.1 – Scelta del criterio di stima (ANALITICO) – STIMA INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE:

- Per quanto riguarda gli immobili, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima sintetica per parametri tecnici, adottando come unità di misura nel caso specifico, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature.

- Per quanto riguarda i terreni agricoli privi di fabbricati essi verranno calcolati in base alla loro superficie catastale moltiplicata per il valore a metro quadrato ufficiale di cui ai “Valori Agricoli Medi (VAM)” della provincia di Forlì-Cesena Annualità 2022 – Pubblicazione sul BUR n. 127 del 06/05/2022 **(All.07)**.

a.4.2 - Determinazione superfici commerciali e valore degli immobili

Le superfici degli immobili sono calcolate dalla ctu graficamente sui disegni elaborati, utilizzando anche la mappa catastale dei terreni in scala 1:2000 “lucidata” con Auto-Cad per la sagoma della part.lla 884, con l’ausilio delle planimetrie catastali in scala 1:200 e anche a seguito del misurazioni eseguite in loco durante il sopralluogo, restituendo delle superfici suddivise ai fini della stima, applicando poi i coefficienti di ragguglio per tutte le pertinenze esistenti, come segue:

Alle superfici verranno moltiplicati i rispettivi coefficienti di ragguglio ove trattasi di pertinenze sia coperte che scoperte e infine moltiplicati per il valore unitario individuato e ritenuto congruo ai beni dalla ctu attraverso ricerca, indagine e riscontro con le quotazioni dei parametri OMI – 2° Semestre 2021 – Cesena – Periferia/PIEVESESTINA **(All.08)** e dei parametri FIAIP – Cesena/PIEVESESTINA Osservatorio Immobiliare 2019 **(All.09)** - e da indagine di mercato on-line dei valori attualmente correnti per le offerte in vendita di beni simili nella zona; infine si tiene conto della qualità e stato di finiture e conservazione generale dei beni valutando con un coefficiente percentuale la vetustà.

Per i terreni saranno considerate le rispettive superfici catastali indentificandole anche con le rispettive superfici commerciali.



Calcoli delle Superfici Commerciali:

Sub.1

Appartamento p.terra mq. (182,95 x 100%) = _____	mq.	182,95
n.3 Portici mq. (66,80 x 30%) = _____	mq.	20,04
Cantina-Lavanderia interrata mq. (32,00 x 20%) = _____	mq.	6,40
Sup. commerciale	mq.	209,39

Sub.2

Appartamento p.1° mq. (131,90 x 100%) = _____	mq.	131,90
n.1 Portico mq. (35,50 x 30%) = _____	mq.	10,65
Cantina interrata mq. (16,50 x 20%) = _____	mq.	3,30
Sup. commerciale	mq.	145,85

Sub.8

Servizio/Garage mq. (35,29 x 40%) = _____	mq.	14,12
---	-----	-------

Sub.9

Servizio mq. (32,80 x 20%) = _____	mq.	6,56
------------------------------------	-----	------

Sub.10

Servizio/Garage mq. (35,40 x 40%) = _____	mq.	14,16
---	-----	-------

Sub.11

Servizio mq. (26,40 x 20%) = _____	mq.	5,28
------------------------------------	-----	------

Sub.12

Servizio/Garage mq. (35,35 x 40%) = _____	mq.	14,14
---	-----	-------

Sub.13

Servizio mq. (31,10 x 20%) = _____	mq.	6,22
------------------------------------	-----	------

Sub.6 + Sub.7 (Beni Comuni)

Corte scoperta* mq. (1.639 – 513,75) x 5% = _____	mq.	56,26
---	-----	-------

*(Alla sup. catastale del lotto si detrae la superficie coperta)

Scala esterna e corridoio interrato mq. (17,40 x 20%) = _____	mq.	3,48
---	-----	------

Superficie commerciale complessiva = _____	mq.	475,56
---	------------	---------------

Calcoli Valore dei beni:

mq. (475,56 x €/mq. 1.250,00) = € 594.450,00

Vetustà per l'età, qualità e stato manutentivo 0,80

€ (594.450,00 x 0,80) = € 475.560,00*

La ctu da conto in perizia che il valore di stima finale degli immobili verrà elaborato nel proseguo della perizia al Capitolo e.3.



a.4.3 - Determinazione superfici commerciali e valore dei terreni agricoli

Si considera la superficie commerciale dei terreni escluso la P.lla 884 che è lotto urbano.

Sup. catastale P.lle 431, 643, 644, 755, 756, 757, 758, 759, 764, 766, 767 e 768 = __ mq. 18.175,00

Valore coltivo seminativo (Rif. VAM 2022) = €/mq. 3,20

Valore terreni agricoli € (3,20 x 18.175,00) = € 58.160,00

RISPOSTE QUESITO b) descrivere i titoli di provenienza attestanti la consistenza della massa e le quote di pertinenza di ciascuna delle parti;

b – PROVENIENZA DEI BENI E QUOTE

- **Successione di** ----- apertasi in ----- il ----- n.-----
Vol. ----- registrata a ----- il ----- e trascritta a Forlì il -----
all'Art. ----- con cui i Sigg.ri ----- (moglie) e i figli -----
----- ereditarono i beni caduti in successione fra cui tutti quelli di cui alla
presente causa di divisione.

- **Atto di Rinunzia pura e semplice ad usufrutto e Assegnazione quota a stralcio ai rogiti del Notaio** ----- di ----- del ----- Rep. -----
-- Raccolta ----- trascritto a ----- il ----- Reg.Part.----- con
la Sig.ra ----- rinunciava al proprio diritto di usufrutto sui beni e i fratelli -----
----- assegnavano alla loro sorella ----- che accettava in via di
attribuzione a stralcio definitivo e totale i loro rispettivi diritti di comproprietà del terreno distinto in
Catasto rustico di Cesena al Fg.42 P.lla 16 di Ha 02.41.64 **(All.10)**.

- **Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio** ----- di -----
----- del ----- Rep. ----- Raccolta ----- trascritto a -----
----- il ----- Reg.Part.----- con il quale la Sig.ra -----
(come sopra) nata a ----- il -----, possidente, vendeva ai Sigg.ri -----
-----, nato a ----- il ----- e a -----,
nata a ----- il ----- per la quota di 1/2 ciascuno indiviso, il seguente
immobile: Podere con sovrastante casa colonica, di recente costruzione, in frazione Pievesestina di
Cesena, Fg. 42 P.lla 16 di Ha 02.41.64 ovvero tutti i beni oggetto di causa di divisione **(All.11)**.

- **Denuncia di Successione di** ----- **deceduto il** -----
Denuncia n.---- Volume -----, registrata a ----- in data ----- e
trascritta a Forlì il ----- Reg.Part.-----Reg.Gen.-----, con cui
divennero Eredi la moglie ----- per la quota di 1/3 e i 3 figli -----

----- per la quota di 2/3 indivisi, ovvero ereditarono la proprietà pari ad 1/2 su



fondo rustico in Cesena, frazione Pievesestina, Via Pinerolo 351, Catasto rustico Fg.42 P.IIa 16 di Ha 02.41.64 – nella dichiarazione si legge una nota che indicava che Ha 00.43.50 erano stati espropriati dall'ANAS (All.12).

- **Denuncia di Successione di** ----- **deceduto il** -----
Denuncia n.---- Volume -----, registrata a ----- in data ----- e trascritta a -----
----- il ----- Reg.Part.----- Reg.Gen.-----, con cui divennero Eredi
della quota di comproprietà pari a 2/18 sui beni di cui sopra, la moglie ----- nata a -----
----- il ----- e il figlio ----- nato a ----- il -----
----- rispettivamente per la quota indivisa di proprietà di 2/36 ognuno (All.12).

- **Denuncia di Successione di** ----- **deceduta il** -----
Denuncia n.---- Volume -----, registrata a ----- in data ----- e
trascritta a ----- il ----- Reg.Part.----- Reg.Gen.-----, con
cui divennero Eredi in parti uguali fra loro i due figli ancora in vita, ----- e -----
-----e il nipote ----- della quota di comproprietà pari a 2/3 sui
beni di cui sopra (All.13).

A seguito di passaggi di proprietà e Successioni come sopra, la ctu conferma che l'attuale assetto proprietario risulta il seguente:

- ----- Proprietà per 1/3
- ----- Proprietà per 1/3
- ----- Proprietà per 5/18
- ----- Proprietà per 1/18

Nella sostanza il totale delle due quote di ----- **e la madre rappresentano insieme la quota di 1/3 che sarebbe spettata al padre** -----, se fosse stato ancora in vita.

c – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI sui beni

Come richiesto dal quesito Giudice, il giorno 26/06/2022 in via telematica presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di FORLÌ, la CTU ha provveduto a verificare se vi fossero trascrizioni/iscrizioni gravanti sui beni.

Da tale ispezione, aggiornata quindi al 24/06/2022, si è accertato che sui beni risultano le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE CONTRO di un ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO del -----
ai rogiti del Notaio ----- di ----- Rep. ----- trascritto a -----



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

----- il ----- Reg.Gen. ----- Reg.Part. -----

gravante sui beni censiti al Catasto Terreni di Cesena Fg.42 Part.lla 16 e Part.lla 316/a e Part.lla 316/b a favore del Comune di Cesena per la piena proprietà 1/1 a carico di -----
rispettivamente per le loro quote di 1/4 ciascuno e avente ad oggetto l'obbligazione a rispettare le caratteristiche indicate nel progetto concernente i lavori di ampliamento di un fabbricato colonico, presentato al Comune di Cesena; si obbligavano inoltre a mantenere la destinazione d'uso indicata in progetto per almeno 10 anni successivi alla ultimazione dei lavori qualunque nuova previsione di zona intervenisse in detto periodo. Trascorsi almeno 10 anni, i concessionari avrebbero potuto modificare la destinazione d'uso, sempre in conformità alle previsioni di Piano e previa autorizzazione del Comune di Cesena **(All.14)**.

- TRASCRIZIONE CONTRO per la COSTITUZIONE DI SERVITU' DI ACQUEDOTTO E PASSAGGIO – Pubblico Ufficiale CONSORZIO DI BONIFICA DI SECONDO GRADO PER IL CER con sede in Bologna, Rep. ----- del ----- trascritta in data ----- Reg.Part.-----
Reg.Gen.----, gravante sulle particelle Fg.42 di Cesena P.lle 429/P e 431/P a favore del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO – RAMO BONIFICA con sede in Roma, contro -----
----- **(All.15)**.

- TRASCRIZIONE CONTRO per la COSTITUZIONE DI SERVITU' COATTIVA – Pubblico Ufficiale CONSORZIO DI BONIFICA DI SECONDO GRADO PER IL CER con sede in Bologna, Rep. ----
----- del ----- trascritta in data ----- Reg.Part.----- Reg.Gen.--
-----, gravante sulle particelle Fg.42 di Cesena P.lle 429/P e 431/P a favore del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO – RAMO BONIFICA con sede in Roma, contro -----
----- – A RETTIFICA DELLA PRECEDENTE COME SOPRA **(All.16)**.

- TRASCRIZIONE di DOMANDA GIUDIZIALE del Tribunale di ----- Rep. -----
----- del ----- trascritta a ----- il ----- Reg.Part.-----
Reg.Gen.----- avente ad oggetto la richiesta di scioglimento della comunione dei beni fra i Sigg.ri -----
----- per cui è causa e perizia **(All.17)**.

d – REGOLARITA' URBANISTICA dei beni

d.1 – Beni Immobili

Dalle verifiche, indagini e accertamenti effettuati dalla ctu si è rilevato che la costruzione, per la parte più vecchia e originaria, è stata realizzata in data antecedente il 1° Settembre 1967 come si legge anche dal rogito di acquisto di ----- del 1961 in cui oggetto di vendita era il Podere con terreni agricoli e già soprastante casa colonica, definita di recente costruzione (come dichiarato in Atto dalla venditrice stessa -----).
La parte di costruzione più recente, in ampliamento a quella esistente e i servizi risultano costruiti



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

con i permessi comunali ovvero le dovute pratiche edilizie oltre a condoni e sanatorie successive, reperite personalmente dalla ctu presso l'Archivio del Comune di Cesena.

Come anticipato nella bozza la ctu conferma di avere proceduto con ulteriori ricerche presso l'Archivio del comune per trovare anche l'esistenza eventuale di una licenza originaria della

colonica, con tutti i nomi dei precedenti soggetti coinvolti; da tale ulteriore indagine non si è rilevata alcuna licenza originaria oltre quelle che di seguito si elencano puntualmente.

Per quanto riguarda i terreni agricoli, la ctu ha richiesto e acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Cesena ovvero il CDU P.G. n.54976 del 06/05/2022.

Avendo condotto l'accesso agli atti presso il Comune di Cesena la CTU ha potuto reperire in copia fotografica e visionare le pratiche edilizie e autorizzative che riguardano i beni immobili rinvenendo quanto segue:

- LICENZA di Costruzione n. ----- del 14/09/1976 rilasciata dal Comune di Cesena ai Sigg.ri ----- avente ad oggetto l'ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato colonico, posto in località Pievesestina Via Pinerolo n.351 (la domanda fu motivata dalla necessità di creare l'alloggio per il figlio) **(All.19)**.

- VARIANTE alla Licenza n. ----- del 16/07/1980 rilasciata dal Comune di Cesena ai Sigg.ri ----- avente ad oggetto variante al progetto presentato (la domanda fu motivata sostanzialmente per aggiungere il porticato e volturare l'intestazione per la sopraggiunta morte di -----) **(All.19)**.

- ABITABILITA' n.----- del 05/11/1981 autorizzata dal Comune di Cesena ai Sigg.ri ----- per i lavori di cui alla Lic.591/76 e sua Variante del 1980 **(All.19)**.

- CONCESSIONE Edilizia n.----- del 26/08/1988 rilasciata dal Comune di Cesena alla Sig.ra ----- e avente ad oggetto l'ampliamento di un fabbricato colonico per ricavare un secondo alloggio, sito in Pievesestina Via Pinerolo 351 **(All.20+21+22+23+24)**.

- VARIANTE alla Concessione n. ----- del 18/06/1990 rilasciata dal Comune di Cesena alla Sig.ra ----- avente ad oggetto modifiche al progetto oltre che la costruzione di servizi agricoli **(All.20+21+22+23+24)**.

- CONCESSIONE Edilizia n.---- del 03/01/1992 rilasciata dal Comune di Cesena ai Sigg.ri --- ----- avente ad oggetto l'ampliamento di un fabbricato colonico per un 2° alloggio, oltre alla costruzione di un proservizio agricolo, in Pievesestina, Via Pinerolo n.351 **(All.20+21+22+23+24)**.

- VARIANTE alla Concesione n.----- del 23/05/1994 rilasciata dal Comune di



Cesena ai Sigg.ri ----- avente ad
oggetto quanto sopra già indicato.

- AUTORIZZAZIONE SISMICA n. ----- del 15/10/1990 Prot.Gen. N.-----
----- – Legge n.64 del 02/02/1974 Art.18 - rilasciata dall'Ex Genio-Civile di Forlì a -----
----- e avente ad oggetto la costruzione di servizi agricoli in Pievesestina n.351
Comune di Cesena **(All.20+21+22+23+24).**
- CERTIFICATO DI COLLAUDO con riferimento alla PRATICA SISMICA n.-----
----- ai sensi della Legge n.1086 del 05/11/1976 Art.7, depositato all'ex Genio Civile di Forlì in
data ----- **(All.20+21+22+23+24).**
- CERTIFICATO Art.28 Legge n.64 del 02/02/1974 Prot.Gen. ----- del
14/04/1992 rif. alla Autorizzazione n.----- avente ad oggetto lavori di ampliamento di
civile abitazione, in Via Pinerolo n.351 Pievesestina di Cesena **(All.20+21+22+23+24).**
- AUTORIZZAZIONE SISMICA n.3682/92 del 10/09/1992 Prot.Gen. 3562/92 avente ad
oggetto la realizzazione di capannone agricolo in Via Pinerolo n. 351 Pievesestina di Cesena
(All.20+21+22+23+24).
- CERTIFICATO Art.28 Legge n.64 del 02/02/1974 Prot.Gen. ----- del -----
----- rif. alla Autorizzazione n. ----- avente ad oggetto la realizzazione di capannone
agricolo, in Via Pinerolo n.351 Pievesestina di Cesena **(All.20+21+22+23+24).**
- ABITABILITA' PARZIALE n.----- del 21/12/1992 autorizzata dal Comune di
Cesena a ----- per i lavori di cui alla Conc. n. ----- e
sua Variante n. ----- (a questa data il capannone agricolo non era stato iniziato come si
legge nella dichiarazione di fine lavori depositata in data -----) **(All.20+21+22+23+24).**
- ABITABILITA' DEFINITIVA n. ----- del ----- autorizzata dal Comune
di Cesena a ----- per i lavori di cui alla Conc. n. --
----- e sua Variante n. ----- e Variante successiva (a questa data era stato
costruito anche il servizio agricolo) **(All.20+21+22+23+24).**
- CONCESSIONE IN SANATORIA n. ----- del ----- rilasciata dal
Comune di Cesena a ----- avente ad oggetto modifiche prospettiche,
ampliamento cucina, realizzazione di veranda, C.T. e ampliamento rimessa attrezzi in Cesena Via
Pinerolo n.351 Pievesestina **(All.25).**
- CONCESSIONE IN SANATORIA n. ----- del 02/07/1997 rilasciata dal Comune di
Cesena a ----- avente ad oggetto ampliamento della stanza da
letto posta al piano terra in Cesena Via Pinerolo 351 Pievesestina **(All.26).**

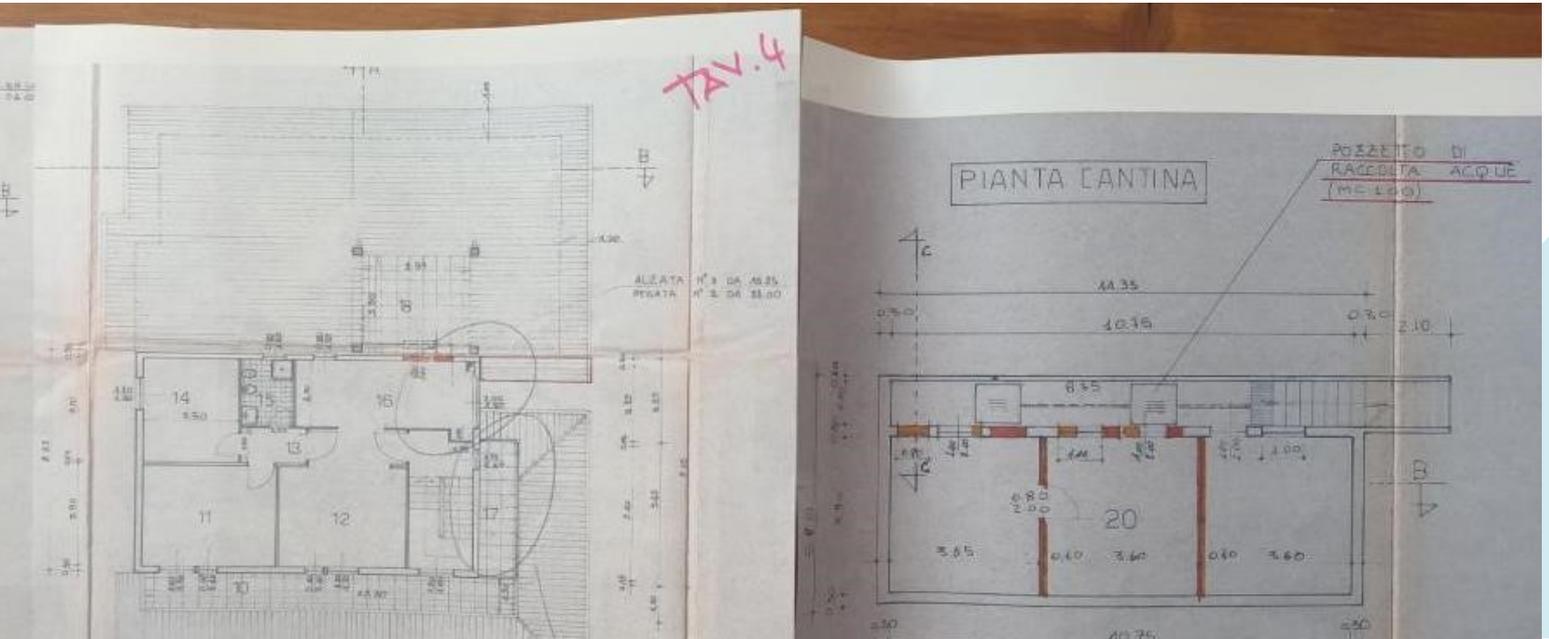
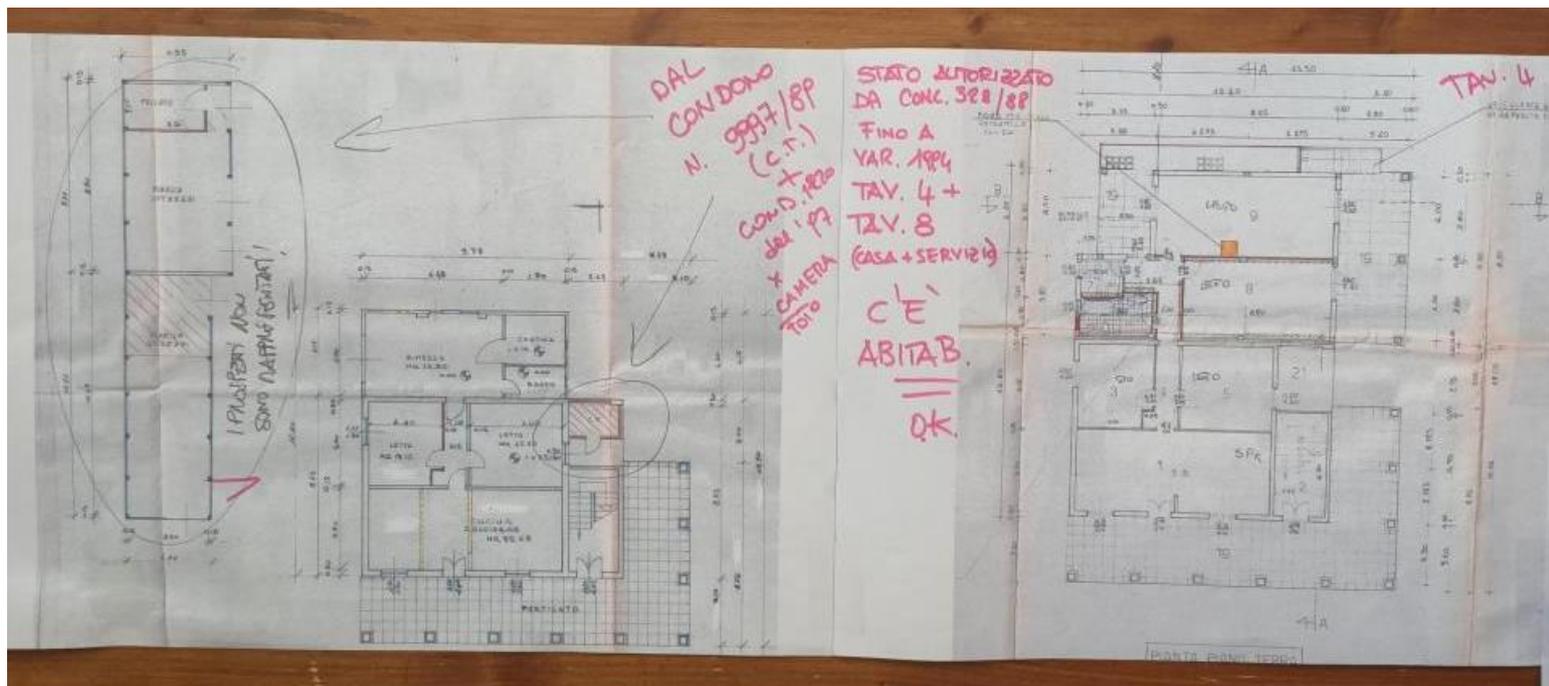


Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

- SCIA IN SANATORIA n.-----, Prot.Gen. ----- del 30/06/2017 presentata al Comune di Cesena dai Sigg.ri ----- avente ad oggetto la sanatoria relativa alla realizzazione di una nuova veranda piano primo e alcune opere interne al piano primo (All.27).

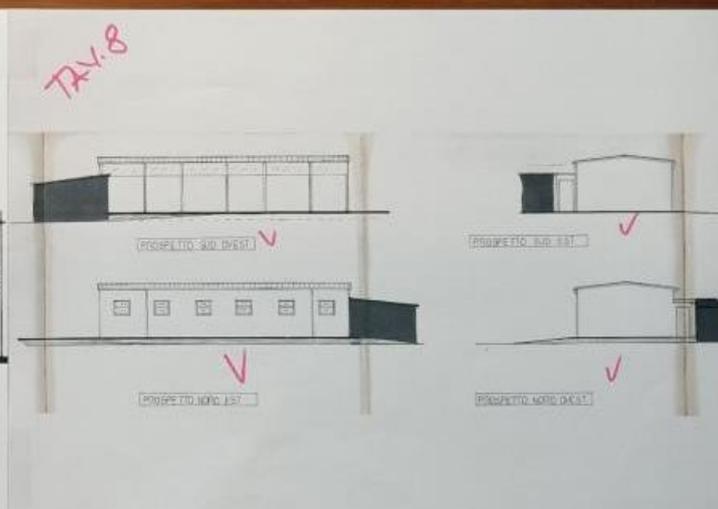
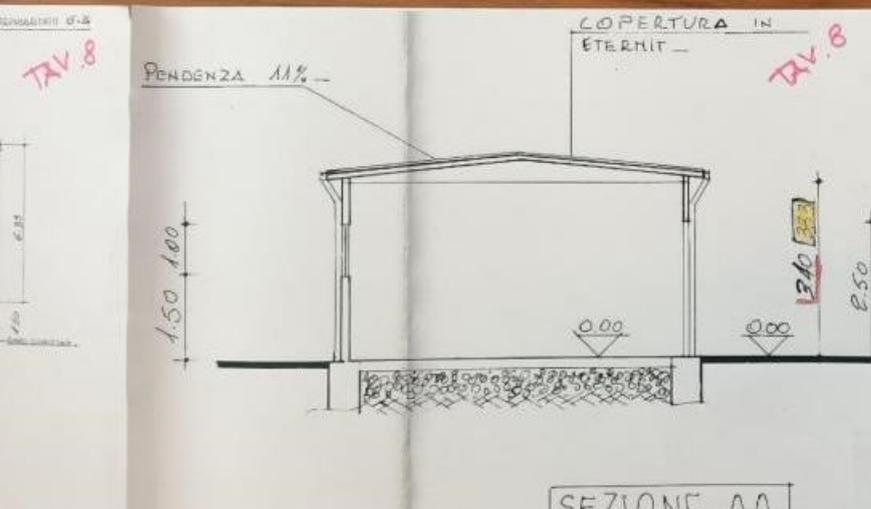
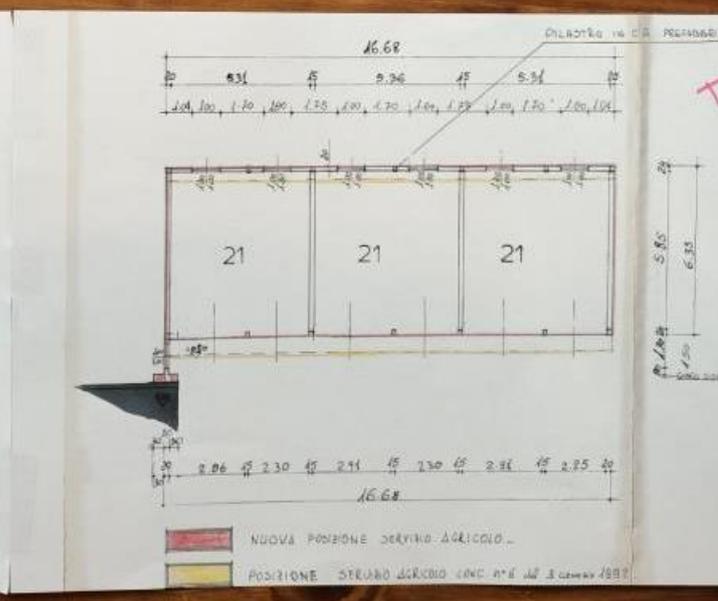
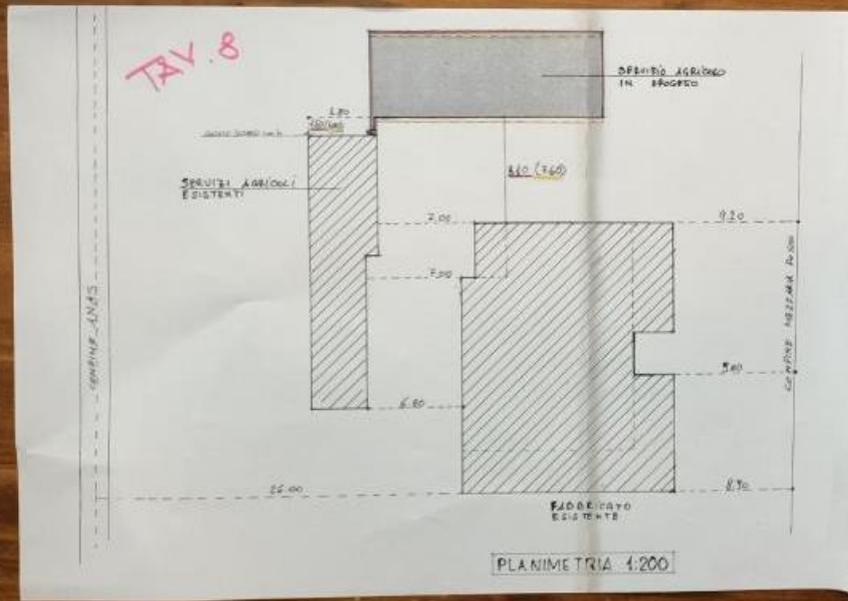
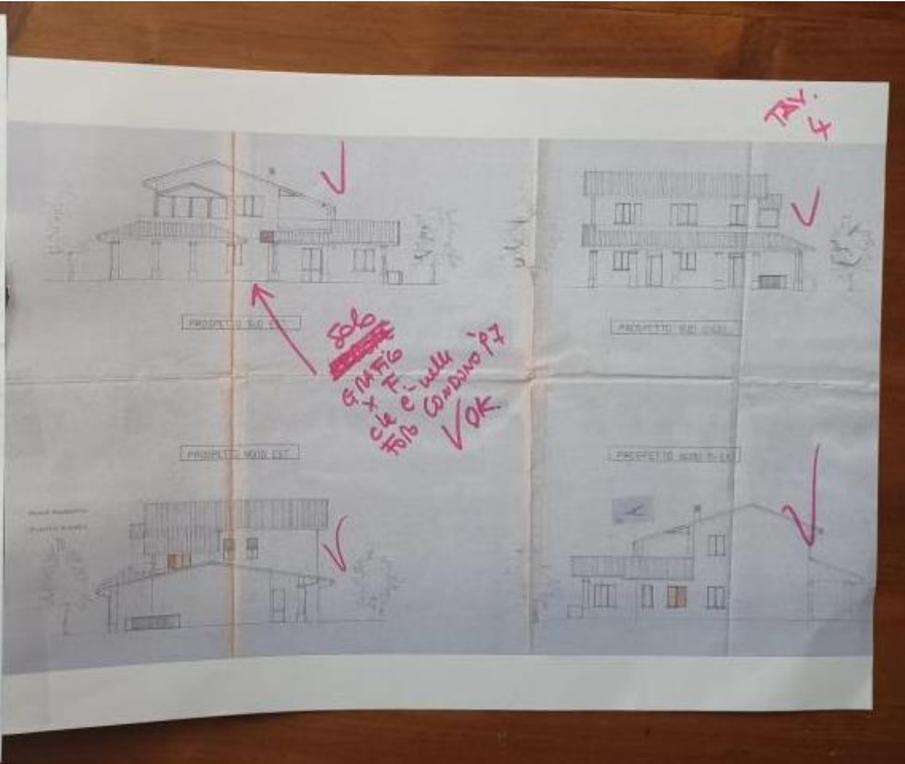
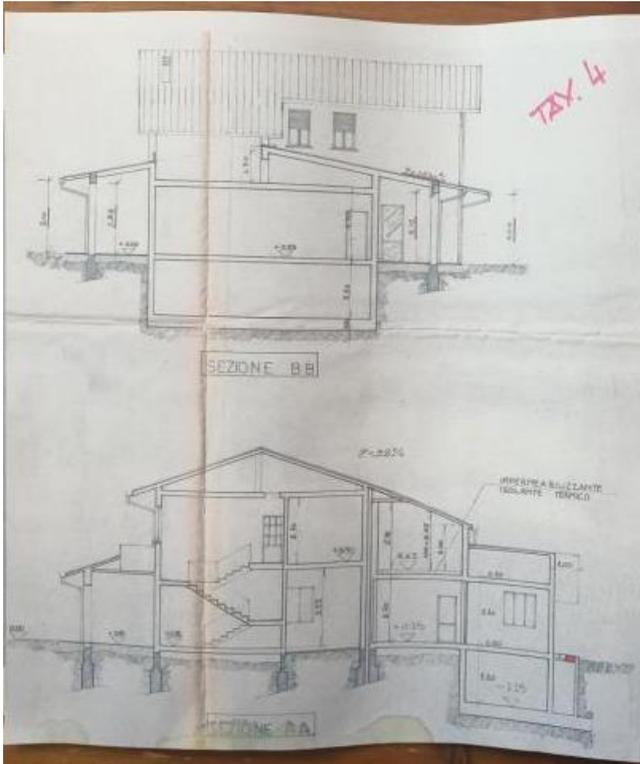
Avendo raccolto tutta la documentazione come sopra, la ctu ha potuto procedere al proprio operato finalizzato alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia, ovvero ha potuto prima di tutto assemblare i disegni con individuazione dei vari titoli autorizzativi validi per le varie porzioni immobiliari e poi, solo dopo, ha potuto procedere con il raffronto di tutto lo stato autorizzato rispetto allo stato di fatto come da rilievo sul posto; si riporta sotto il materiale costruito dalla ctu per tale verifica di conformità:

COSTRUZIONE ELABORATA DALLA CTU per individuare lo Stato Autorizzato



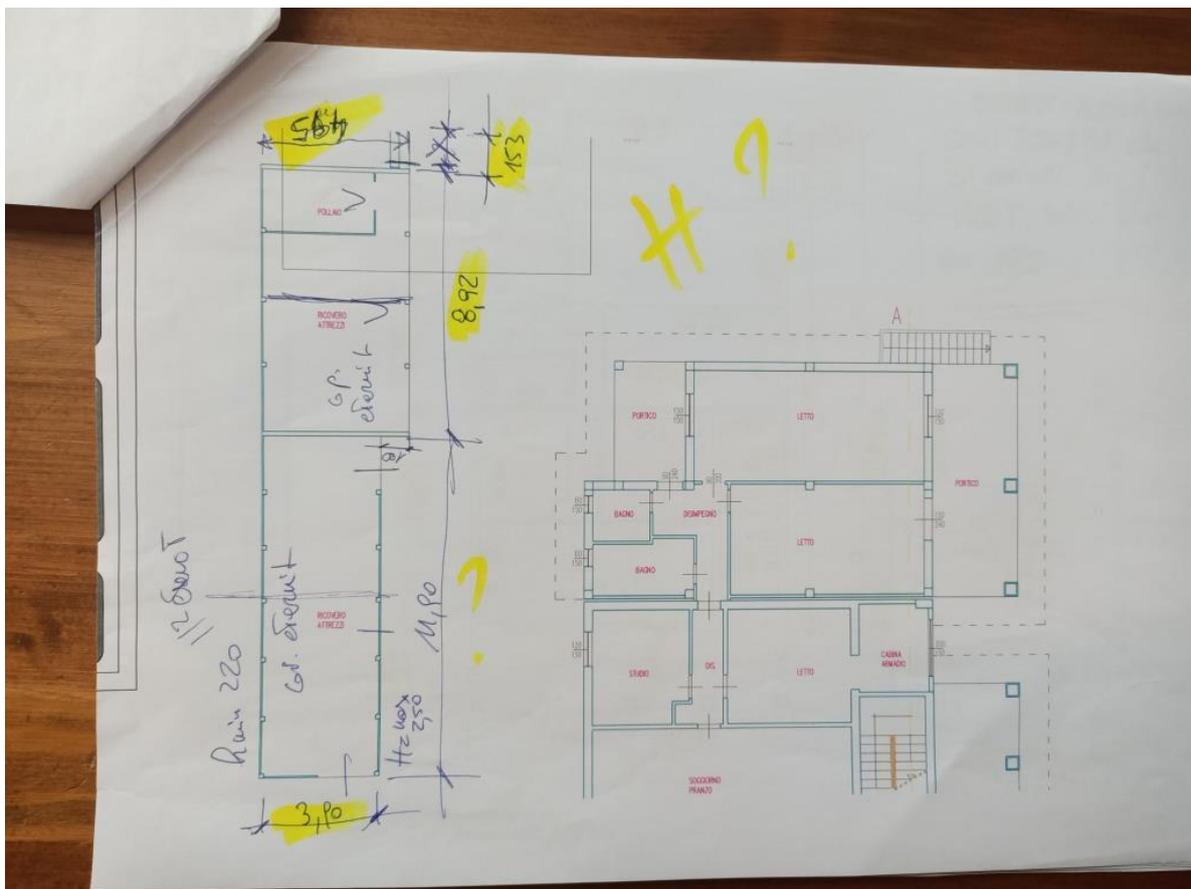
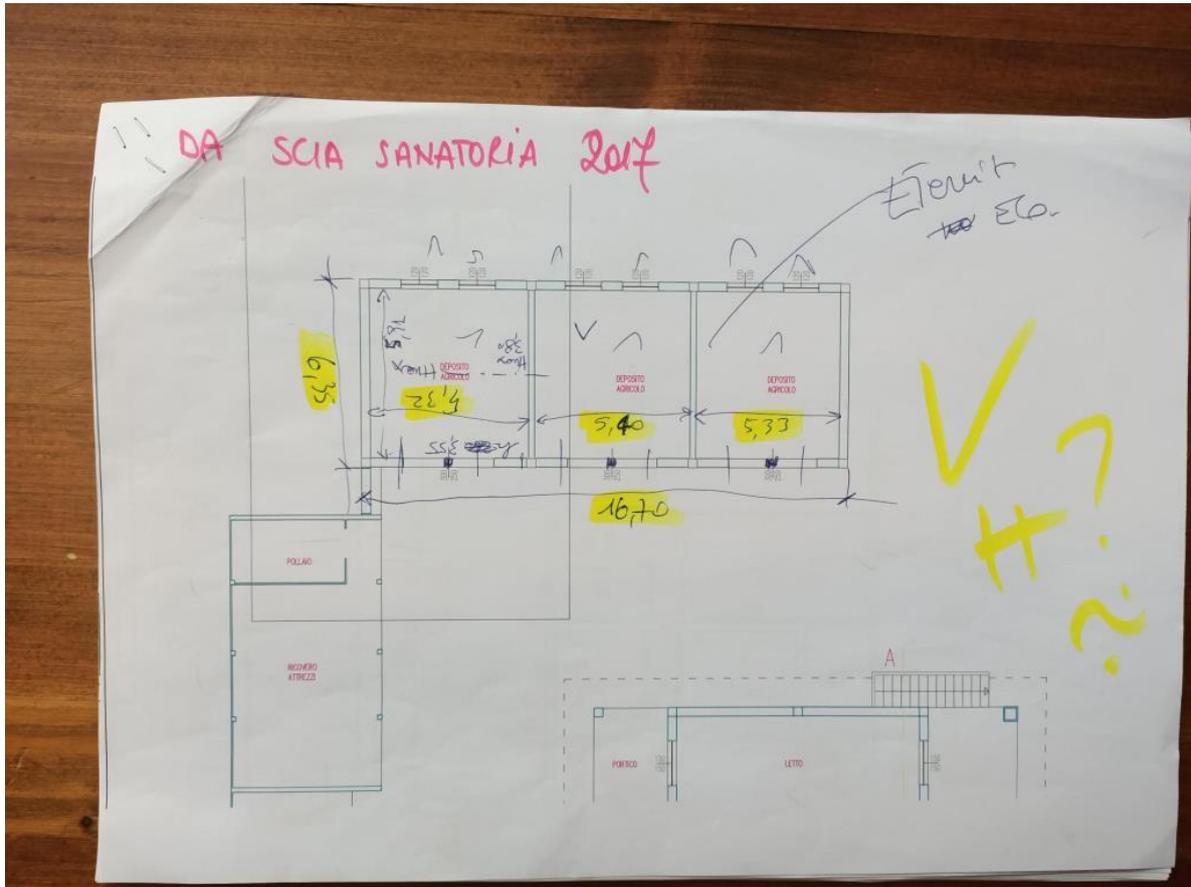


Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401



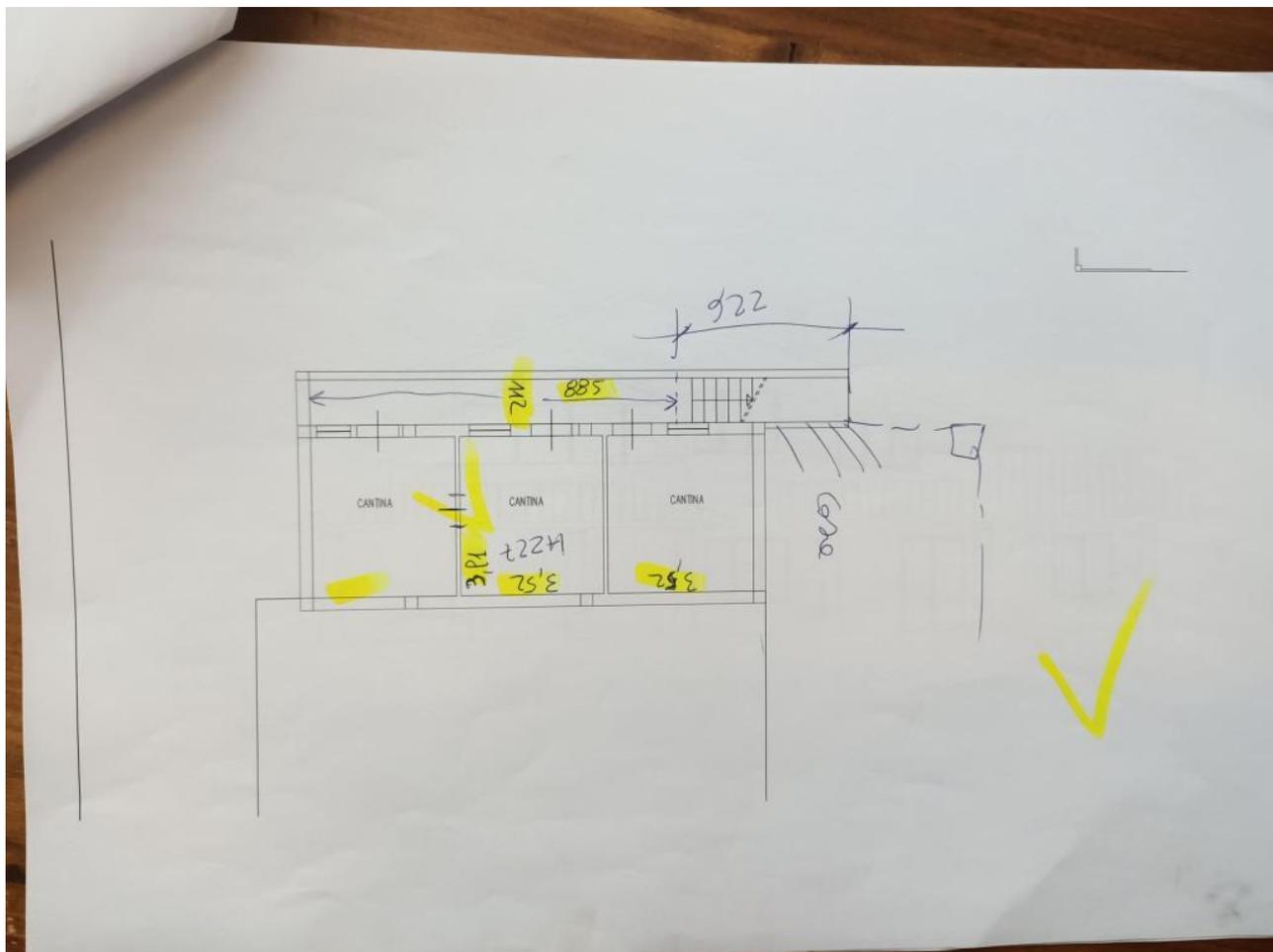


RILIEVI IN LOCO DELLA CTU 17/05/2022 per individuare lo Stato di Fatto





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401



Dal lavoro della ctu come sopra condotto ed elaborato, ai sensi della vigente normativa di settore, si ritiene **CONFERMATA LA CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA** di tutti i beni immobili oggetto di divisione, **con la sola precisazione di cui si tratta nel quesito successivo e sottostante.**

d.2 – Destinazione Urbanistica del cespite in divisione

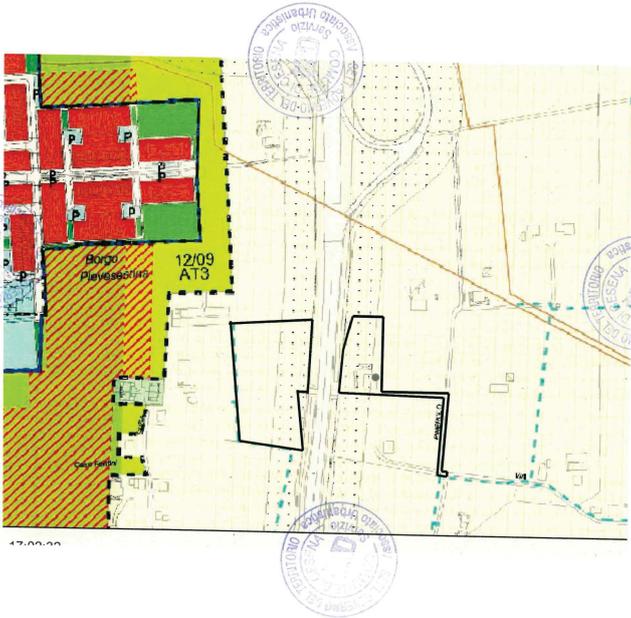
Dando conto del Certificato di Destinazione Urbanistica **(All.30)** ottenuto dalla ctu, ovvero rilasciato dal Comune di Cesena con P.G. n. 54976 del 06/05/2022, si rileva che tutti i beni oggetto di divisione ricadono nel PRG di Cesena in ZONA E – Agricola (Territorio rurale) – Ambiti della Pianura Bonficata e Fascia di Rispetto Stradale, normata agli Art. 67 e 58 delle NdA.

Gli stessi beni ricadono nel PUG 2021 ADOTTATO – Delibera C.C. n.23 del 07/04/2022 nel Territorio Rurale Periurbano (Art. 7.2.1) e Territorio rurale di pianura (Art.7.2.2). (Vedi stralcio CDU sotto):



A) STRALCIO DI P.R.G. APPROVATO

B) ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



e – ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE con lo stato di fatto dei beni

e.1 – Beni Immobili

I beni immobili risultano ad oggi tutti censiti al Catasto Fabbricati dall'anno 2011 in quanto prima, riguardando un fabbricato colonico e servizi, erano solo dichiarati al Catasto Terreni attraverso n.3 Ruralità, rispettivamente (si riportano grafici della ctu per copia vista personalmente in catasto):

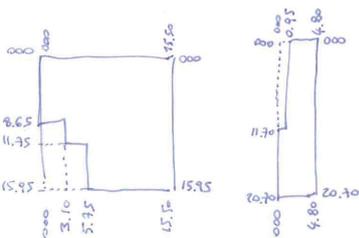
- 1° Ruralità Mod.26 del 19/03/1987 Prot. Mod.29 N.3184 a nome di -----; Frazionamento approvato n. 6793/2002.

RURALITA' N. 3 totali:

T.F. APPROVATO N. 6793/2002 (Data del tecnico 17/3/87)

Fp. 42 P.Me 316 } a 642
432 } b 643
 } c 644
 } d 644

(I)



P.Me 642

Domenichini Clara n. Orsena il 8.10.34

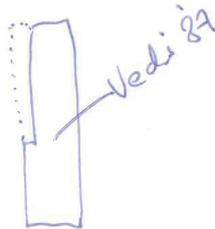
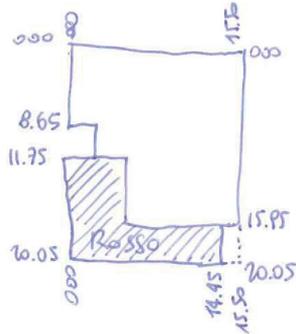
N. C. Rurale (Mod. 26) del 19/3/87 Prot. Mod. 29 N. 3184

NON È BASTANTE Perchè era F.R. con 3 Ruralità
Poi c'è il DOGA del DLU = strada censimento.



- 2° Ruralità Mod.26 del 18/12/1991 Prot. Mod.29 N.2599 a nome di -----;
Frazionamento approvato n. 9584/2002.

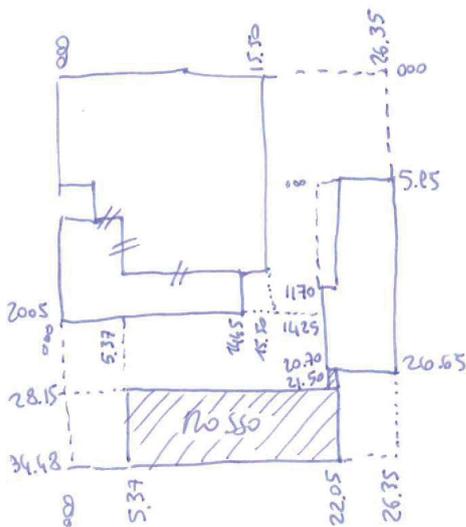
T.F. APPROVAZIONE TIPO N. 9584/2002



Denuncia di N.C. n. [redacted]
Ruralità del [redacted]

- 3° Ruralità Mod.26 del 2002 N.10255 a nome di -----; Frazionamento e Tipo
Mappale approvato n. 1263 del 12/12/1994.

3° Ruralità TIPO APPROVATO 10255/2002
T.F. + T.M. del 12/12/1994 N.1263



RURALITÀ x AMPIAMENTO FABBRICATO



Nel 2011 vennero costituiti al Catasto Fabbricati e in particolare i servizi furono censiti con Cat. D/10 ovvero beni strumentali all'agricoltura (servizi agricoli), coerentemente con la loro destinazione urbanistica.

Nel 2020 si riscontra la Variazione presentata dai proprietari al Catasto Fabbricati con la quale vennero soppresse le 3 unità immobiliari Cat. D/10, per dividerle e costituirle in parte con Cat. C/2 (locali di deposito/ripostigli) e in parte con Cat. C/6 (garage).

Lo stato di fatto dei beni immobili trova coerenza con l'attuale censimento catastale e quindi anche con le rendite stesse.

Ora, facendo riferimento a quanto scritto alla fine del quesito soprastante e precedente, la ctu indica che potrebbe rendersi necessaria una pratica edilizia presso il Comune di Cesena per formalizzare il Cambio di destinazione d'uso senz'opera, di tutti i servizi (come dichiarato solo in Catasto nel 2020) ovvero per aggiornare la loro destinazione d'uso da Servizi Agricoli che erano a Servizi civili che sono oggi di fatto (da D/10 a C/2 e C/6).

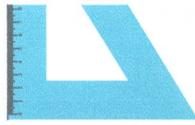
Per questa eventualità di dover presentare una pratica edilizia (CILA) si possono prevedere e quantificare i costi sia per la parcella tecnica che per i diritti di segreteria ed eventuale monetizzazione dovuta al Comune di Cesena, che la ctu, ritenendolo opportuno ai fini di questa perizia, valuta prudenzialmente decurtando una percentuale forfettaria al valore già stimato per gli immobili in divisione di cui al primo quesito.

e.2 – Beni Terreni Agricoli

Tutte le particelle che identificano i terreni agricoli, ovvero tutte quelle oggetto di divisione con la sola esclusione della P.lla 884 che è il lotto urbano già trattato al punto e.1 che precede, risultano debitamente censite al Catasto Terreni e dichiarate dalla proprietà con Qualità Seminativo.

Lo stato di fatto dei terreni trova coerenza con l'attuale censimento catastale e quindi anche con le rendite stesse, con la precisazione che attualmente, visto il contesto giudiziario, visto il sito in loco e letto quanto già agli atti di Causa, questi terreni non sono utilizzati da nessuno dei comproprietari a parte un modesto orto per uso familiare, allestito nella sola porzione dietro i garage.

Altresì, le Part.lle 643 e 644 di fatto rappresentano il tracciato viabile di accesso all'intera proprietà in divisione e si aggiunge che da accertamento storico condotto personalmente presso il Catasto in data 26.07.2022 previa prenotazione, la ctu ha anche potuto accertare la loro origine che deriva dal Tipo di Frazionamento e Mappale n.6793 del 2002 ovvero sono state stralciate dalla precedente P.lla 316 **(Al.18)**.



NOTA:

Si dà conto in stesura di perizia finale del motivo per il quale la ctu ha ritenuto necessario effettuare anche tale ulteriore verifica perché, avendo dapprima visionato e reperito la mappa del 1950 presso l'Archivio di Stato di Cesena (vedi pag. 33) si rileva da essa che la P.lla 16 non comprendesse affatto le attuali p.lle 643 e 644 pertanto la ctu si è posta il dubbio sul perché esse facciano parte del compendio; dato che nei rogiti di provenienza si cita sempre e solo la P.lla 16, la ctu ha dovuto percorrere la sequenza storico-catastale che riguarda la derivazione di esse; in conclusione si conferma che esse fanno correttamente parte del compendio in divisione in quanto, dalla presa visione della mappa catasto terreni d'impianto, che risale al 1922, la originaria e molto estesa P.lla 16 comprendeva anche tali due porzioni; poi a seguito dei seguenti frazionamenti, si è generata la P.lla 316 dalla quale derivano le attuali 643 e 644.

Il motivo che giustifica la rappresentazione della mappa vista e reperita presso l'Archivio di Stato è che essa non è la mappa del Catasto Terreni (cui si deve fare riferimento) bensì è quella del Catasto Fabbricati.

e.3 – VALORE DI STIMA FINALE, ovvero decurtato dei costi eventuali per CILA

Richiamando quanto riportato ai Capitoli a.4.2 – a.4.3 di questa perizia, la ctu ritiene di calcolare forfettariamente il valore in riduzione relativo al costo generale e indicativo, ovvero l'entità economica presunta e necessaria nell'eventualità prudenziale ai fini estimativi, di dover procedere con una pratica edilizia CILA per il cambio di destinazione d'uso da servizi agricoli a servizi civili.

Costo forfettario € 10.000,00 considerato e ritenuto congruo

Valore finale di stima beni immobili € (475.560,00 – 10.000,00) = € 465.560,00

Valore dei terreni agricoli € 58.160,00

VALORE STIMATO INTERO COMPENDIO = € (465.560,00 + 58.160,00) = € 523.720,00

**VALORE FINALE STIMATO arrotondato pari ad € 523.700,00
(Cinquecentotremilasettecento/00)**

Si dà conto in perizia che questo valore così come calcolato dalla ctu rappresenta il più probabile valore di mercato attuale riferito ai beni nel loro stato di fatto.



f – Valutazione comoda divisibilità del cespite

Premessa al GIUDICE:

Dando conto delle osservazioni pervenute da entrambi i ctp sulla divisibilità dell'immobile (riportate a seguire nel testo sotto) la ctu, che in data 16.07.2022 aveva già avanzato via mail una richiesta di consulenza al tecnico comunale proprio per avere chiarimento al riguardo, ovvero a conferma della possibilità di considerare percorribile oggi quanto dispongono le norme Nda del PRG VIGENTE, che consentono di frazionare in 3 unità abitative la casa in divisione, presupposto fondamentale per procedere alla divisione progettata dalla ctu nella propria bozza, riferisce che dando atto alla particolare situazione urbanistica in cui ci si trova, vige il regime di SALVAGUARDIA del PUG, AD OGGI ADOTTATO MA NON ANCORA APPROVATO e per il quale l'iter procedurale di approvazione prevede anzitutto l'istruttoria e la formulazione del parere di merito del CUAUV (Comitato Urbanistico di area vasta), presso la Provincia di Forlì-Cesena, che prevede 120 giorni di tempo per esprimersi, e che dovrà essere considerato in sede di Approvazione.

Vale a dire che l'ordine di grandezza temporale presumibile è senz'altro di svariati mesi all'orizzonte.

Nell'attuale prima elaborazione comprende estratto del Regolamento edilizio, contenente le definizioni utili alla lettura e comprensione delle relazioni e norme, prevedendo che il nuovo Regolamento edilizio-coordinato con le Norme del PUG intercomunale Cesena – Montiano venga approvato contestualmente alla approvazione del PUG medesimo, mediante autonomo procedimento regolato dall'art. 2bis della L.R. 15/2013 e dall'art 4 del D.P.R. 380/2001, la ctu evidenzia che, dando atto a quanto indicato alla Delibera di approvazione del PUG del 07/04/2022 n.23, in particolare al punto 5. si legge che, fino al completo adempimento rimane vigente il Regolamento edilizio approvato con del. C.C. n.92 del 14.12.2017 e successive modifiche ed integrazioni, ma comunque fino all'approvazione del PUG valgono le norme e regole più restrittive degli strumenti urbanistici, la ctu rileva che nelle Norme del PUG ADOTTATO, all'Art. 7.6.2 comma 2. si legge: *“Al fine di contenere la diffusione insediativa, negli edifici esistenti con funzione abitativa sono ammessi frazionamenti che diano luogo al massimo a due unità abitative; in presenza, di più unità abitative (alla data di assunzione del PUG), queste non potranno essere aumentate”*.

Inoltre le Norme del PUG ADOTTATO, all'Art. 7.5.1 comma 4. e comma 5. dispongono :

4. *“All'interno dell'edificio abitativo è ammessa la possibilità di ricavare ulteriori unità abitative qualora: siano presenti più soggetti con i requisiti di cui all'art. 7.3, comma 1; siano destinate a componenti del nucleo familiare coadiuvante l'attività agricola principale.*



5. Nelle abitazioni agricole esistenti è ammessa la suddivisione in ulteriori unità abitative, purché una di esse sia destinata all'operatore agricolo anziano, cui sia subentrato un discendente nell'attività aziendale. In tali casi, è ammessa una quota di ampliamento dell'edificio abitativo fino a 80 mq di St, anche nel caso in cui la superficie totale abitativa aziendale sia già stata assorbita dall'edificio abitativo esistente”.

A tal proposito la ctu precisa che a livello soggettivo, facendo riferimento a tutti i comproprietari dei beni, non vi sono le condizioni previste ai commi 4 e 5 sopra riportate.

In sostanza, dalla consulenza ricevuta presso tecnico del Comune di Cesena, si determina che al momento non si possa sostenere la divisione in 3 unità abitative, seppure ammesse nel PRG VIGENTE, perchè al contempo dato che il PUG non è Approvato bensì Adottato, in via teorica la condizione specifica in ambito di aumento delle unità abitative nelle case come questa, potrebbe anche essere rivista e modificata prima o in sede di APPROVAZIONE del PUG.

Al momento in cui la ctu deve restituire il proprio elaborato non può, per comprensibili ragioni, considerare avverata questa eventualità.

Nella pratica seppure sia noto agli operatori tecnici e professionisti, che è ancora aperto un dibattito da parte delle categorie di settore verso chi deve approvare i nuovi strumenti urbanistici, il progetto divisionale così come concepito ed elaborato nella bozza, è ritenuto dalla ctu soddisfacente per la divisione auspicata, ma non è possibile sostenerlo essendo nel regime di SALVAGUARDIA; ovvero il progetto in bozza può rappresentare la base di riferimento per la dinamica conciliativa fra le parti, valutando gli esiti finali dello stesso progetto ed essere eventualmente già “maturi” ad attuarlo se gli strumenti urbanistici nuovi e approvati lo manterranno fra gli interventi ammessi per la tipologia del lotto in esame.

Facendo doverosamente capo:

- alle osservazioni pervenute,
- all'esito e riscontro già ottenuto dalla ctu presso il tecnico comunale,
- al bene in questione e sua conformazione urbanistico-edilizia attuale (bifamiliare esistente),

- alla mancanza dei requisiti soggettivi dei comproprietari con riferimento a quelli richiesti all'Art. 7.3.1 delle Norme del PUG APPROVATO,
- al numero dei soggetti comproprietari per i quali è causa, considerando che possiedono quote differenziate fra loro e che si riportano per utilità di lettura:
 - ----- Proprietà per 1/3
 - ----- Proprietà per 1/3
 - ----- Proprietà per 5/18
 - ----- Proprietà per 1/18



la ctu rileva che a garanzia e rispetto del regime di salvaguardia, l'abitazione esistente non ammette la divisione in ulteriori unità abitative oltre le due presenti, ma non si può ora escludere che in assoluto risulti concesso in sede di Approvazione PUG.

f.1 – PROGETTO DIVISIONALE

Purtroppo il progetto divisionale concepito e presentato nella bozza, al momento attuale dovendo sottostare al regime di salvaguardia e quindi sottostare alle norme più restrittive, non può praticarsi ed attuarsi. Potrà senz'altro configurarsi base valida ai fini della divisione o conciliazione attesa, solo ed esclusivamente nel momento in cui, ad Approvazione del PUG, verranno recepite istanza nelle modalità previste ai sensi delle procedure e di legge d'ambito, per le quali tornasse ammissibile frazionare l'abitazione in più di due unità come già sono.

f.2 – OSSERVAZIONI Ctp Attori (geom. -----)



OSSERVAZIONI ALLA BOZZA PERITALE DEL CTU geom.MAZZONI BARBARA

CAUSA R.G. N. 1725/2019

Il sottoscritto [redacted], in qualità di CTP per parte [redacted], dopo aver dato attenta lettura alla corposa bozza di perizia ricevuta il giorno 28 giugno 2022, dal CTU nominato geometra Barbara Mazzoni, osserva quanto segue:

- emerge ad una prima analisi che il progetto divisionale ipotizzato dal CTU, alla data odierna in fase di salvaguardia dell' Approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) non trovi riscontro normativo e pertanto risulti non perseguibile.

Si ritiene opportuno un approfondimento con il servizio tecnico comunale al fine di verificare tale circostanza, tuttora in itinere normativo ed in fase di definizione.

Per quanto occorrer possa, faccio inoltre presente che la valutazione globale, del bene eseguita dal CTU per un importo complessivo di oltre 520.000 €, risulta ridondante rispetto a quanto espresso dal mercato per immobili similari, dove il limite dei 300 mila è da ritenersi pressoché proibitivo.

Tanto si doveva, resto in attesa di conoscere gli sviluppi in merito al prossimo contraddittorio.

Cesena 21 luglio 2022

Il CTP [redacted]
geometra [redacted]





f.3 – RISPOSTA alle OSSERVAZIONI Ctp Attori (geom. -----)

Nel merito del periodo di salvaguardia si fa riferimento a quanto già indicato al capitolo che precede. Nel merito del valore attribuito al compendio immobiliare, in particolare al bene immobile, la ctu conferma che quanto da essa stimato scaturisce da un'ampia indagine di mercato che si ritiene opportuno documentare producendola agli atti per questa causa; per tale motivo la ctu ha elaborato un allegato dedicato, definito "Book" che si compone di 32 offerte di vendita nel momento odierno, di immobili simili per tipologia, destinazione e zona di mercato, quindi da ritenersi confrontabili, che trovano anche riscontro nei valori ufficiali in banca dati OMI e FIAIP consultati. Osservando minuziosamente i dettagli che descrivono questi beni, ritenendoli ulteriore parametro oggettivo e documentale valido anch'esso per avere il "polso" del mercato nella zona di interesse ad oggi, la ctu conferma che il valore applicato già in bozza di perizia, rappresenti quello coerente e allineato per contesti immobiliari simili **(All.31)**.

f.4 – OSSERVAZIONI Ctp Convenuti (geom. -----)



Gent.ma Geom.
MAZZONI Barbara
Barbara.mazzoni@geopec.it

Oggetto : Osservazioni alla bozza di relazione peritale del 28.06.2022
nell'interesse dei Sig.ri [REDACTED]
nella Causa Civile R.G. [REDACTED]

- [REDACTED]
c/o [REDACTED]
- [REDACTED]

Esaminata la "bozza" della relazione peritale trasmessa in data 28.06.2022, si osserva quanto segue:

* * * *

in merito al quesito a) "descrivere il bene immobile..... e determinare il valore attuale"

Nulla da osservare.

in merito al quesito b) "descrivere i titoli di provenienza...."

Nulla da osservare.

in merito al quesito c) "accertare l'esistenza di eventuali trascrizioni...."

Nulla da osservare.

in merito al quesito d) "accertare la regolarità urbanistica"



Nulla da osservare

in merito al quesito e) “ove sia accertata la regolarità urbanistica del bene....”

Nulla da osservare

in merito al quesito f) “solo ove sia accertata la regolarità urbanistica e catastale predisporre, laddove si ritenga possibile, la comoda divisibilità del cespite, un progetto di divisione....”

In riferimento al suddetto quesito il sottoscritto CTP ritiene sia necessario eseguire una verifica puntuale sulla fattibilità della soluzione proposta dal CTU, divisione in 3 alloggi.

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico conferitogli.

Cesena lì, 15.04.2022

il CTP



f.5 – RISPOSTA alle OSSERVAZIONI Ctp Convenuti (geom. -----)

Nel merito del periodo di salvaguardia si fa riferimento a quanto già indicato al capitolo che precede.

g. – Accertata non comoda divisibilità

Alla luce dell'inevitabile circostanza urbanistica per la quale la ctu non può purtroppo definire divisibile il compendio, procede con il calcolo del valore di ciascuna delle quote di proprietà in capo a ciascuno dei 4 soggetti in comunione, eseguendo l'operazione puramente matematica e considerando il valore stimato di € 523.700,00.

- ----- Proprietà per 1/3 = corrispondente ad _____ € 174.566,67
- -----Proprietà per 1/3 = corrispondente ad _____ € 174.566,67
- ----- Proprietà per 5/18 = corrispondente ad _____ € 145.472,22
- ----- Proprietà per 1/18 = corrispondente ad _____ € 29.094,44



Riferendosi al quesito g) posto da Giudice la ctu evidenzia che ----- e la sorella ---
-----hanno quote equivalenti di 1/3 ciascuna; la restante quota di 1/3 proveniente dal fratello
deceduto è oggi in capo al figlio e alla moglie, ovviamente equivalenti nel loro complesso alle due
che precedono.

Nella sostanza, per evidenziare che i due fratelli ----- sono maggiori quotisti
individualmente fra loro, ma in parti uguali rispetto al nipote e sua madre che lo sono
esclusivamente se agiscono come fossero un'unica entità proprietaria.

h -CONCLUSIONI

Questa Ctu, ricadendo pienamente nel periodo di SALVAGUARDIA del PUG, si vede costretta a
definire non divisibile il patrimonio in comunione, ma per tutto quanto esposto non può nemmeno
escludere in assoluto che in fase di approvazione del nuovo strumento urbanistico, al contrario potrà
rivelarsi percorribile il progetto elaborato compreso i conguagli come calcolati nella bozza.

Data questa particolare condizione la Ctu ritiene comunque di avere adempiuto a quanto richiesto
nei quesiti e consegna al Giudice il proprio lavoro composto dalla Perizia e suoi allegati, rimettendo
ad esso ogni sua valutazione ai fini della causa in essere.

La ctu deposita telematicamente il proprio operato attraverso il PCT.

i – ALLEGATI

- 01- VERBALE CTU 27.10.2022
- 02- VISURE Catasto Terreni
- 03- MAPPA CATASTO TERRENI
- 04- VISURE Catasto Fabbricati
- 05- PLANIMETRIE CATASTALI
- 06- ELABORA PLANIMETRICO
- 07- VAM_BURERT n.127 del 06.05.2022
- 08- OMI PIEVESESTINA
- 09- FIAIP 2019 PIEVESESTINA
- 10- ATTO ----- 1960
- 11- ATTO ----- 1961
- 12- SUCCESSIONE ----- 1978
- 13- SUCCESSIONE ----- 2006
- 13 BIS - SECCESIONE ----- 2017



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

- 14- ATTO UNILATERALE 1988
- 15-NOTA SERVITU' PASSAGGIO 2009
- 16-SERVITU' 2009
- 17-DIVISIONE 2019
- 18-FRAZIONAMENTO 1987
- 19-LICENZA 591-1976
- 20-CONC. 1988
- 21-CONC. 1988-1
- 22-CONC. 1988-2
- 23-CONC. 1988-3
- 24-CONC. 1988-4
- 25-CONDONO 1989
- 26-CONDONO 1997
- 27-SCIA SANATORIA 2017
- 28-VERBALE CTU 17.05.2022
- 29-BOZZA 28.06.2022
- 30-CDU
- 31-BOOK

Forlì, 27 Luglio 2022

La CTU
Geometra Barbara Mazzoni
(firmata digitalmente)

