

Dalle informazioni assunte risulta crollato nel 2010 a causa della neve, e non più ricostruito. Ad oggi risultano esistenti solo alcune porzioni di tamponamento esterno e pilastrature interne, oltre a manufatti abusivi in aderenza.

Capannone B (pc.9 sub.2)

Il capannone risulta più ampio rispetto a quello rilevato dalla situazione catastale; ha forma irregolare con corpi aggiunti in epoche diverse. In parte risulta adibito a stalli per il ricovero dei suini ed in parte risulta adibito a servizi. La struttura del corpo centrale è costituita da muratura portante e pilastri in c.a.; le porzioni laterali sono realizzate con pannelli sandwich coibentati. Nel complesso ha una superficie lorda pari a mq. 350ca.

Capannone C (pc.9 sub.3)

Il capannone è dedito all'allevamento di suini. Ha dimensioni ml. 62,00 x 18,15 ca e si sviluppa su due livelli, per una superficie complessiva lorda pari a mq.2.250 ca.. Risulta costituito da struttura mista in muratura e c.a. con solaio intermedio in latero cemento. La copertura è in lastre di eternit e le finestre delle facciate esterne risultano chiuse da pannelli. All'interno risulta diviso in tanti stalli per il ricovero dei suini.

Capannone D (pc.9 sub.4)

Ha dimensioni ml. 68,00 x 23,10 ca. e si sviluppa su un unico piano, per una superficie lorda pari a mq. 1570 ca.

Capannone E (pc.9 sub.5)

Il capannone catastalmente identificato con il sub. 5 risulta demolito.

Edificio residenziale grezzo (F) (pc.328)

L'edificio ha dimensioni ml.15,00 x 10,00 ca. e si sviluppa su unico piano

oltre ad un portico, sul lato sud, della larghezza di ml.4,00, per una superficie lorda complessiva pari a mq.210 ca.,

(Le superfici sono state rilevate dall'E.S. direttamente in loco).

Il manufatto presenta una struttura mista, muratura di tamponamento in blocchi di cls, copertura in onduline fibrate; non risultano impianti di alcun genere.

Il terreno di sedime dei capannoni A), B), C), D), ed E) risulta un'unica particella identificata con il n.9 di mq.39.875; l'area è utilizzata in parte a viali, per il transito degli automezzi, ed in parte adibita a bosco.

Nell'area sono anche presenti due vasche di raccolta dei liquami.

L'area di sedime e pertinenza del fabbricato residenziale è identificata con la particella n.328 di mq.742; l'area è destinata a corte con fondo in stabilizzato.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Cesena, la richiesta di Concessione in Sanatoria n.1188 del 31.03.1995 non è stata evasa in quanto carente di documentazione. L'amministrazione comunale ha provveduto ad inviare richiesta formale all'interessato in data 04.12.1995, ma non sono mai stati prodotti i documenti richiesti. Ad oggi la pratica risulta sospesa e non è possibile verificare il buon esito della richiesta.

Per le parti aggiunte successivamente alla richiesta di sanatoria, non risulta possibile regolarizzarle e, pertanto, dovranno essere rimosse. Dei costi da sostenere per opere di ripristino, complessivamente, pari a **€. 4.000,00** (IVA compresa), l'E.S. né terrà conto in sede di determinazione del valore dell'immobile.

L'immobile in questione, nello stato in cui si trova, può essere posto in

locazione ad un canone annuo presunto di €. 4.800,00/annui.

• IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione l'immobile risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

- - fg. 232, pc. 9, sub.1, cat. D/10
- - fg. 232, pc. 9, sub.2, cat. D/10
- - fg. 232, pc. 9, sub.3, cat. D/10
- - fg. 232, pc. 9, sub.4, cat. D/10
- - fg. 232, pc. 9, sub.5, cat. D/10
- - fg. 232, pc. 328, cat. F/3 (in corso di costruzione)

-in capo alla ditta:

- n. Cesena il 23.09.1929 (pr.12/54)
- n. Cesena il 08.10.1957 (pr.38/54)
- n. Cesena il 31.05.1953 (pr.2/54)
- n. Cesena il 02.09.1970 (pr.2/54)

-e al Catasto Terreni al:

- - fg. 232, pc. 9 , mq. 39.875
- - fg. 232, pc. 328 , mq. 742

• PERTINENZA

Il bene pignorato consiste nella quota pari a 2/54 di capannoni adibiti ad allevamento suinicolo. Dalla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazioni in essere.



- **PROVENIENZA DEL BENE**

L'immobile pignorato risulta in capo all'esecutato, per la quota di 2/54, per i seguenti atti:

- **atto di compravendita**, notaio _____ di Cesena, rep. n. 130540/14704 del 09.02.1978, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Forlì in data 10.03.1978 all'art. 2451;
- **Denuncia di Successione** _____, apertasi in data 26.04.2006, registrata Uff. Reg. il 27.04.2006 den.10 Vol.757, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Forlì in data 05.06.2007 Art.6526, successivamente rettificata ed integrata il 06.07.2010 con den.653 Vol.9990/10, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Forlì in data 30.07.2010 Art.8490.

- **REGIME FISCALE**

Vendita soggetta a regime di tassa di registro.

- **SANATORIA DEL BENE – LEGGE 47/85 E 724/94**

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena risultano i seguenti titoli:

- Capannone D (sub.4) costruito con Concessione Edilizia n.292/78 del 04.05.1978;
- Capannoni A (sub.1) – B (sub.2) – C (sub.3) – E (sub.5) e Fabbricato Residenziale grezzo F (pc.328), risultano privi di autorizzazione ed oggetto di pratica di Concessione in Sanatoria n.1188/95 del



04.12.1995 (ancora da ultimare); nella richiesta di Concessione in Sanatoria è stato inserito anche il capannone D (sub.1) per difformità;

- Bacino L1 e L3 risultano autorizzati in sanatoria n.64/CE del 02.06.1997;
- Bacino L2 risulta soppresso.

Dagli accertamenti eseguiti risulta che il capannone D è stato realizzato in difformità dal titolo originario mentre tutti gli altri immobili sono stati costruiti in assenza di titolo.

Dai rilevamenti eseguiti in loco risultano, inoltre, altri manufatti in ampliamento, realizzati in assenza di titolo autorizzativo, che dovranno essere demoliti.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Cesena, la richiesta di Concessione in Sanatoria n.1188 del 31.03.1995 non è stata evasa in quanto carente di documentazione. L'amministrazione comunale ha provveduto ad inviare richiesta formale all'interessato in data 04.12.1995, ma non sono mai stati prodotti i documenti richiesti. Ad oggi la pratica risulta sospesa e non è possibile verificare il buon esito della richiesta.

Per le parti aggiunte successivamente alla richiesta di sanatoria, non risulta possibile regolarizzarle e, pertanto, dovranno essere rimosse. Dei costi da sostenere per opere di ripristino, complessivamente, pari a €. **4.000,00** (IVA compresa), l'E.S. né terrà conto in sede di determinazione del valore dell'immobile.

• SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì-Cesena l'immobile **non risultano** contratti di locazione in essere.

Di fatto gli immobili sono utilizzati dalla Società

con sede in Savignano sul Rubicone, Via della Repubblica n.133, socio amministratore _____, proprietario della quota 38/54 e fratello dell'esecutato.

- **VALUTI SE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE**

L'immobile pignorato oggetto di stima, per proprie caratteristiche, non è divisibile e si ritiene debba essere venduto in **LOTTO UNICO**

Cesena lì, 21.08.2020

L'Esperto Stimatore

Geom. Gabriele Pasini