

STUDIO TECNICO
Geom. Massimo Magnani
Viale Roma n° 28 - 47042 Cesenatico - FC -
Tel. 0547\84647
e-mail geom.magnani@gmail.com

TRIBUNALE di FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 172\2018

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
con ALLEGATI

LOTTO 1

Comune di Cesena – Via Calcinaro n° 1265 - Loc. Martorano

Complesso immobiliare composto da Fabbricati
rurali, serre e terreni – uso florovivaistico

ESPERTO DESIGNATO: Geom. Massimo Magnani

CUSTODE DESIGNATO: I.V.G. FORLI'

SOMMARIO
IMMOBILE LOTTO 1
CESENA – LOCALITA' MARTORANO – VIA CALCINARO n° 1265

		PREMESSA	pag.	3
L1	02	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.	5
L1	02.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	6
L1	02.2	DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.	9
L1	02.2.1	COMMENTI e CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI art. 29 comma 1 bis L. 52\1985 e s.m.i.	pag.	21
L1	02.3	DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.	23
L1	02.3.1	COMMENTI	pag.	25
L1	02.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	28
L1	02.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	46
L1	03	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	59
L1	03.1	PROPRIETA'	pag.	59
L1	03.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.	59
L1	03.2.1	COMMENTI	pag.	60
L1	03.2.2	VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.	61
L1	03.3	TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.	63
L1	04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE e/o DOC. IPOCATASTALI	pag.	64
L1	05	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	67
L1	06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	68
L1	07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO	pag.	68
L1	08	VINCOLI ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.	69
L1	08.1	VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	69
L1	08.2	VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	70
L1	08.3	VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	pag.	71
L1	09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	76
L1	10	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	77
L1	11-12	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	78
L1	13	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	79
L1	13.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	79
L1	13.1.1	COMMENTI	pag.	85
L1	13.2	DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E NORME APPLICABILI	pag.	86
L1	13.3	REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA L. 47\1985 e s.m.i.	pag.	87
L1	14	SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag.	101
L1	15	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	107
L1	16	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	107
L1	17	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	108
L1	18	AGGIORNAMENTI CATASTALI – CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	pag.	109
L1	19	VARIAZIONI CULTURALI	pag.	110
L1	20	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.	111
L1	20.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	111
L1	20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	119
L1	20.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	129
L1	20.4	VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	134
L1	20.5	VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	144
L1		RIEPILOGO VALORI DI STIMA	pag.	149
L1	21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.	149
L1	22	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	150
L1	23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	161
L1	24	CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.	161
L1	25-26	STATO CIVILE ESECUTATO - CERTIFICAZIONE di RESIDENZA OCCUPANTI L'IMMOBILE	pag.	161
L1	27	CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.	162
L1	28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.	165
L1	32	CONCLUSIONI DELL'ESPERTO	pag.	167
L1	33	NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.	168
L1	34	ELENCO ALLEGATI	pag.	168

Il sottoscritto **GEOM. MASSIMO MAGNANI**, con **Studio Professionale in Cesenatico, Viale Roma n° 28**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n° 1263, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 04.01.2021 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, con invio a mezzo p.e.c. del Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 20.01.2021, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed il primo sopralluogo in loco, a Cesena, località Martorano, via Calcinaro n° 1265 in data 30.03.2021 (oltre a vari sopralluoghi successivi, vista la corposità di questo immobile) ed il secondo a Cesena, località Diegaro, via vicinale Monticino snc in data 21.04.2021, entrambi i sopralluoghi eseguiti unitamente al nominato **Custode** dell'immobile (per I.V.G. Sig. **Alessandro D'Aurora**), descrivo quanto segue.

PREMESSA ALLEGATI

TUTTI I DOCUMENTI DI SEGUITO CITATI, SI RIFERISCONO A QUELLI ALLEGATI ALLA PERIZIA TRIBUNALE

Il compendio immobiliare pignorato è stato suddiviso in **DUE LOTTI IMOBILIARI** di seguito sinteticamente descritti

LOTTO 1

Comune di Cesena

Foglio 80 – fabbricati, serre e terreni – uso florovivaistico

Via Calcinaro n° 1265

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Complesso immobiliare costituito da fabbricati uso agricolo

(depositi, uffici e servizi) che si elevano per **uno e due piani fuori terra** (con **zone soppalcate al secondo piano**, terzo livello), **serre e terreni nudi**, nell'insieme attualmente adibiti all'**utilizzo floro-vivaistico (in dismissione)**, **oltre** a porzione di **terreno avente destinazione per attività private sportive**, il tutto avente **ingresso autonomo** direttamente dalla pubblica via ed insistente e composto da terreni, della superficie complessiva catastale di **mq 27.482** (area coperta e scoperta), sito in **Cesena**, località **Martorano**, via **Calcinaro n° 1265**.

LOTTO 2

Comune di Cesena

Foglio 72 – fabbricato uso deposito e corte esclusiva

Via vicinale Monticino s.n.c.

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Fabbricato rurale di servizio al piano interrato e terra, con **corte esclusiva**, avente **ingresso autonomo** direttamente dalla pubblica via, il tutto **eretto sul terreno pertinenziale** (area coperta e scoperta) avente la superficie di **mq 1.546** catastali, sito in **Cesena**, località **Diegaro**, via **Monticino senza numero civico**.

01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.....

Il debitore è stato avvisato a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata allo stesso in data 09.03.2021, presso la propria residenza, come desunta dal pignoramento immobiliare e dalla documentazione anagrafica richiesta.

Alla data indicata nella comunicazione dell'Esperto Stimatore (30.03.2021) è stato possibile eseguire il primo sopralluogo presso l'immobile di cui al **Lotto 1** mentre all'immobile di cui al **Lotto 2** il primo sopralluogo è avvenuto in data **21.04.2021** La raccomandata inviata si allega (v. doc. 01)

LOTTO 1

IMMOBILE DI CESENA, località Martorano

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE in MQ	CATEGORIA o QUALITA'
80	702 SUB. 1		D\7 - FABBRICATO
80	758		C\2 - FABBRICATO
80	702	1.593,00	ENTE URBANO
80	206	139,00	SEMINATIVO
80	209	3.960,00	SEMINATIVO
80	210	1.272,00	ORTO IRRIGUO
80	212	22,00	ORTO IRRIGUO
80	646	3.113,00	ORTO IRRIGUO
80	649	112,00	ORTO IRRIGUO
80	672	3.177,00	SEMINATIVO
80	674	2.355,00	SEMINATIVO
80	757	6.640,00	ORTO IRRIGUO
80	758	215,00	ENTE URBANO
80	759	4.884,00	ORTO IRRIGUO
	TOTALE sup. terreno	27.482,00	

L1.02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI..... (CON INSERIMENTO DELLE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA)

L1.02.1) IDENTIFICAZIONE

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Complesso immobiliare costituito da fabbricati uso agricolo

(depositi, uffici e servizi) che si elevano per **uno e due piani fuori terra** (con **zone soppalcate al secondo piano**, terzo livello), **serre e terreni nudi**, nell'insieme attualmente adibiti all'**utilizzo floro-vivaistico (in dismissione)**, **oltre** a porzione di **terreno avente destinazione per attività private sportive**, il tutto avente **ingresso autonomo** direttamente dalla pubblica via ed insistente e composto da terreni, della superficie complessiva catastale di **mq 27.482** (area coperta e scoperta), sito in **Cesena, località Martorano, via Calcinaro n° 1265.**

Si deve precisare fin d'ora che buona parte delle superfici esistenti sono abusive, non sanabili e quindi previste in demolizione.

AEROFOTO DELLA ZONA





AEROFOTO DELL'IMMOBILE

L'immobile è composto da corpi di fabbrica che si elevano per uno, due e tre piani, serre (in buona parte crollate) oltre a terreni nudi. Su parte del terreno, come si rileva dalla aero foto di cui sopra, sono insistenti opere di urbanizzazione abusive (parcheggi, corsie di manovra, impianti tecnologici relativi ecc.), che attualmente sono utilizzate dalla società sportiva confinante.

L'intero immobile è **eretto ed identificabile con i terreni** di seguito catastalmente meglio descritti, che in parte costituiscono i sedimi degli esistenti fabbricati, aventi la superficie catastale di **mq 27.482**

I confini catastali dell'intero immobile, non risultano in loco per buona parte di esso materializzati; pertanto si renderà **necessario l'intervento di un topografo, per picchettare i confini di proprietà** sulla base della planimetria catastale ed in riferimento alle particelle prive di recinzione, fatte le necessarie verifiche relativamente ai frazionamenti che hanno costituito le stesse e quant'altro necessario ed opportuno verificare sotto il profilo topografico, per addivenire alla più puntuale e precisa definizione dei confini dell'immobile ad oggi non materializzati in loco che prevalentemente riguardano il confine fra gli immobili pignorati e la confinante proprietà in capo alla soc. sportiva.

Ulteriormente, sull'immobile pignorato grava la servitù per il passaggio di condotta DN 140 in pvc facente parte dell'impianto Pianura Cesenate soggetto al controllo e manutenzione (qualora necessaria) da parte del **Consorzio di Bonifica della Romagna Bacino del Savio** che, come si dirà in seguito, ha espresso in data 21.09.2022 il Nulla Osta di Tollerabilità per il passaggio di parte della detta tubazione, sottostante la porzione di terreno interessata dalle opere di urbanizzazione abusive sopra descritte mediante il rilascio dell'Autorizzazione n° 209888 del **21.09.2022** (v. succ. citata Tavola Grafica n° 4, doc. 03-D).

All'immobile si accede direttamente dalla pubblica via Calcinaro.

Alla data del primo sopralluogo (30.03.2021) l'immobile si presentava **ben identificato ed identificabile fatto salvo per il confine** con la soc. sportiva (a ovest dei beni pignorati), che **non materializzato in loco**, necessita di verifiche topografiche per individuarne la corretta collocazione.

Planimetria catastale rappresentativa – FUORI SCALA



L1.02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

L'immobile (fabbricati e terreni), **attualmente** risulta censito presso il rispettivo Catasto del Comune di Cesena a seguito di Variazione catastale eseguita dall'esperto e di cui si dirà meglio in seguito, con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

Foglio 80, particella 702 subalterno 1

Categoria D/7, rendita catastale euro 4.870,00 Via Calcinaro n. 1265, piano: T-1-2

[Trattasi di classamento e rendita proposti ai sensi del D.M. 701\1994]

Foglio 80, particella 758

Categoria C\2 classe 1, consistenza mq 207 e superficie Totale mq 215, rendita catastale euro 523,84 Via Calcinaro n. 1265, piano: T

[Trattasi di classamento e rendita proposti ai sensi del D.M. 701\1994]

omissis

omissis

omissis

Catasto Terreni – Sezione di Cesena

Foglio 80, particella 206 di mq 139

Seminativo di classe 3, Reddito Dominicale € 0,85 ed Agrario € 0,72

Foglio 80, particella 209 di mq 3.960

Seminativo di classe 3, Reddito Dominicale € 24,32 ed Agrario € 20,45

Foglio 80, particella 210 di mq 1.272

Orto Irriguo di classe 2, Reddito Dominicale € 46,56 ed Agrario € 22,34

Foglio 80, particella 212 di mq 22

Orto Irriguo di classe 2, Reddito Dominicale € 0,81 ed Agrario € 0,39

Foglio 80, particella 646 di mq 3.113

Orto Irriguo di classe 2, Reddito Dominicale € 113,95 ed Agrario € 54,66

Foglio 80, particella 649 di mq 112

Orto Irriguo di classe 2, Reddito Dominicale € 4,10 ed Agrario € 1,97

Foglio 80, particella 672 di mq 3.177

Seminativo di classe 2, Reddito Dominicale € 30,44 ed Agrario € 20,51

Foglio 80, particella 674 di mq 2.355

Seminativo di classe 3, Reddito Dominicale € 14,46 ed Agrario € 12,16

Foglio 80, particella 757 di mq 6.640

Orto Irriguo di classe 2, Reddito Dominicale € 243,06 ed Agrario € 116,60

Foglio 80, particella 759 di mq 4.884

Orto Irriguo di classe 2, Reddito Dominicale € 178,78 ed Agrario € 85,76

omissis

omissis

omissis

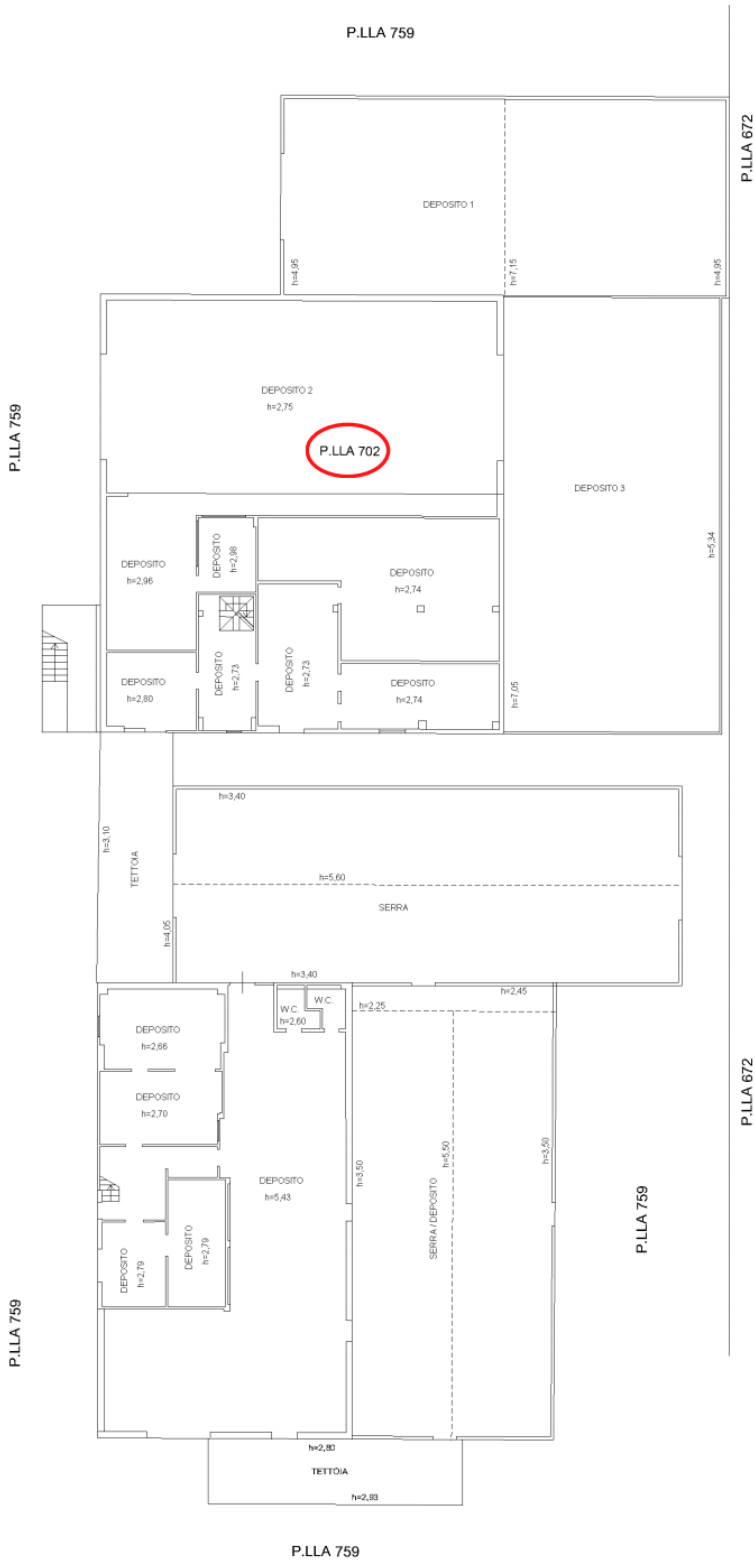
Il sedime di terreno su cui sorgono i due fabbricati, risulta distinto al **Catasto Terreni del Comune di Cesena, Sezione di Cesena**, con i seguenti dati censuari:

Foglio 80, particella 702, Ente Urbano di mq 1.593

Foglio 80, particella 758, Ente Urbano di mq 215

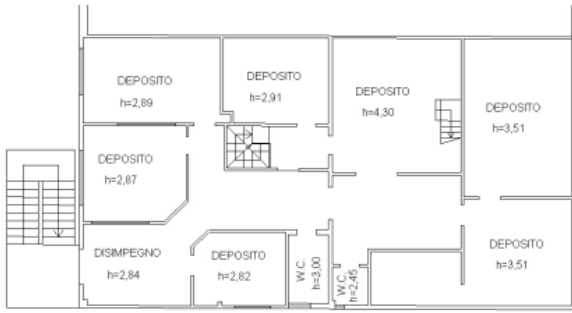
La somma delle superfici di tutte le particelle sopra descritte è di **mq 27.482**

Planimetrie catastali dell'immobile attuale - fuori scala

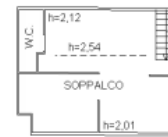
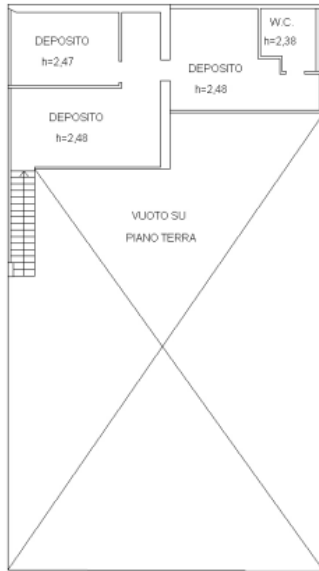


PIANO TERRA





PIANO PRIMO



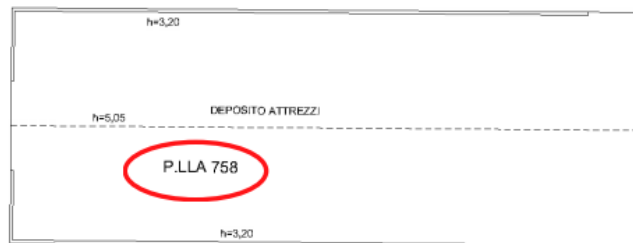
PIANO SECONDO (soppalco)



PIANO TERRA

P.LLA 757

P.LLA 757



P.LLA 757

P.LLA 757

VARIAZIONE CATASTALE

L'immobile come catastalmente esistente alla data del pignoramento, è **stato oggetto di variazione catastale redatta dall'esperto, in quanto i corpi dei fabbricati esistenti in loco non erano corrispondenti per consistenza, con quelli rappresentati nelle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì – Territorio**

La Variazione catastale, che ha interessato sia i Terreni che i Fabbricati, si è resa necessaria per due motivazioni:

- 1) le planimetrie esistenti **non erano conformi allo stato dei luoghi;**
- 2) essendo **i fabbricati di maggiori dimensioni planimetriche** (rispetto alla situazione catastale risultante alla data del pignoramento), anche **lo stato dei terreni,** con specifico riguardo alle **particelle sulle quali insistevano i detti fabbricati, è stato variato.**

Si deve ulteriormente precisare che, stante la complessa "*commistione e l'intreccio*" fra le porzioni dei detti fabbricati da ritenersi regolari sotto il profilo edilizio e quelle invece da intendersi totalmente abusive, l'esperto ha proceduto all'aggiornamento delle dette planimetrie catastali dei fabbricati, sulla base di quanto esistente in loco.

Sarà cura dell'acquirente, entro i 120 giorni dall'emanazione del Decreto di Trasferimento degli immobili, presentare presso il Comune di Cesena, la pratica di Sanatoria, nei modi e con i contenuti concordati con l'Ufficio competente, per la demolizione di tutte le porzioni abusive e la Sanatoria di quanto risulterà sanabile, stante la notevole complessità della

pratica in questione, visto lo stato dei luoghi ed il titolo edilizio di riferimento, di cui meglio si dirà in seguito.

Potrebbero necessitare anche due pratiche distinte, a seconda dell'interpretazione della complessa questione, che potrà dare il Comune di Cesena in persona del funzionario preposto:

-la prima relativa alla **demolizione spontanea di opere abusive** per legittimare l'immobile residuo a ricevere una pratica edilizia di Sanatoria, il tutto conformemente alla **circolare** del SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO, DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ, della **Regione Emilia-Romagna** del 22.01.2019 prot. 2019\87281 a firma del Dott. Giovanni Santangelo

-la seconda di **Sanatoria Edilizia e** contestuale **Sanatoria Sismica** laddove necessario, che **non è dato sapere, per quest'ultima se con o senza opere.**

Al termine del percorso amministrativo di cui sopra, l'acquirente dovrà presentare a sua cura e spese, nuove pratiche catastali in aggiornamento sia ai fabbricati che ai terreni, sulla base delle risultanze delle pratiche di Sanatoria (edilizia e sismica qualora necessaria) di cui sopra.

Relativamente alle opere edili abusive ed alle difformità edilizie riscontrate in riferimento ai titoli edilizi rintracciati presso il Comune di Cesena, si relazionerà meglio di seguito, al successivo *Punto L1.13.3 e L1.14*

Le variazioni catastali, come di seguito nel dettaglio descritte, hanno interessato al Foglio 80 di Cesena, sia il Catasto Terreni e sia il Catasto Fabbricati, il tutto come da documentazione di seguito allegata.

VARIAZIONE AI TERRENI

-Le particelle 702 e 703 rispettivamente di mq 409 e mq 264 sono state la prima variata e la seconda soppressa e con variazione che ha interessato anche la particella 704 di mq 5.804 si sono originate, la nuova particella 702 di mq 1.593 (sedime del fabbricato) e la nuova particella 759 di mq 4.884, il tutto ad invarianza di superfici, ante variazione, somma superfici particelle 702 di mq 409, 703 di mq 264 e 704 di mq 5.804 di complessivi mq 6.477 e post variazione, somma superfici particella 702 variata di mq 1.593 e 759 originata di mq 4.884 così a tornare la superficie complessiva originaria di mq 6.477

-La particella 54 di mq 6.855 è stata variata (per nuova costruzione sulla stessa di un corpo di fabbrica) e si sono originate, la nuova particella 758 di mq 215 (sedime del fabbricato) e la nuova particella 757 di mq 6.640, il tutto ad invarianza di superfici, ante variazione, superficie particella 54 di mq 6.855 e post variazione, somma superfici particelle originate, rispettivamente la 757 di mq 6.640 e la 758 di mq 215 così a tornare la superficie complessiva originaria di mq 6.855

L'aggiornamento della mappa è stato eseguito mediante la redazione di Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale presentato all'A.d.E. – Territorio in data 02.02.2022 Prot. FO0006984 del Tipo di Frazionamento e Prot. FO0006985 del Tipo Mappale, entrambi in atti dallo stesso giorno.

Le restanti particelle pignorate, sono rimaste invariate nella loro superficie.

VARIAZIONE AI FABBRICATI

Trattasi di due pratiche catastali distinte redatte dall'esperto.

Le motivazioni relative alla inderogabile necessità di redazione delle dette variazioni catastali delle planimetrie depositate presso il *Catasto* di Forlì (per poter procedere alla vendita dell'immobile), sono state sopra già descritte e **sinteticamente si riferiscono** ad un **fabbricato non accatastato** (attuale **particella 758**) ed **ampliamenti corposi** e **sostanziali modifiche degli interni**, non risultanti nelle planimetrie catastali depositate presso l'A.d.E. di Forlì – Territorio (ai fabbricati, ex particelle 702 e 703 ed **attuale particella 702 sub. 1**).

La prima pratica è riferita a nuovo accatastamento.

Trattasi di **accatastamento con procedura DOCFA di nuova costruzione**, relativa a fabbricato insistente sulla ex particella 54 dei terreni.

A seguito del frazionamento sopra descritto che fra le altre, ha originato la particella 758 e del Tipo Mappale che ne ha attestato l'esistenza di un soprastante fabbricato, si è proceduto alla **presentazione della planimetria catastale del fabbricato insistente sulla attuale particella 758, mediante procedura DOCFA, inviata all'A.d.E. di Forlì – Territorio in data 23.07.2022 e dalla stessa approvata in data 25.07.2022**
Prot. FO0047819

La seconda pratica è riferita a Variazione catastale.

Trattasi di **corposa Variazione catastale, redatta con procedura DOCFA di Variazione**, relativa a fabbricato insistente sulle ex particella 702 e 703 ed **attuale particella 702 subalterno 1**

Oggetto della **Variazione**, relativamente all'**attuale particella 702 subalterno 1**, è stata la **soppressione delle originarie particelle 702 e 703** (oggetto di pignoramento) e la **nuova costituzione della particella 702 subalterno 1**, mediante procedura DOCFA, inviata all'A.d.E. di Forlì – Territorio in data 23.07.2022 e dalla stessa approvata in data 25.07.2022 Prot. FO0047820

Le situazioni variate dall'esperto, rappresentano compiutamente lo stato dei luoghi, precisato, che per alcuni manufatti (serre e simili), da confronto con l'A.d.E. di Forlì – Territorio, visto lo stato attuale di conservazione e collabenza dei medesimi, si è ritenuto di non doverli rappresentare nelle planimetrie catastali.

DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

In origine (ante variazione), ovvero **alla data del pignoramento immobiliare, i dati catastali del detto immobile risultavano i seguenti:**

Catasto Fabbricati

Foglio 80, particella 702

Categoria D/10, rendita catastale euro 1.484,00 Via Calcinaro piano: T-1

Foglio 80, particella 703

Categoria D/10, rendita catastale euro 796,00 Via Calcinaro piano: T-1

omissis

omissis

omissis

Catasto Terreni – Sezione di Cesena

Foglio 80, particella 54 di mq 6.855

Orto Irriguo di classe 2, Reddito Dominicale € 250,93 ed Agrario € 120,37

Foglio 80, particella 206 di mq 139

Seminativo di classe 3, Reddito Dominicale € 0,85 ed Agrario € 0,72

Foglio 80, particella 209 di mq 3.960

Seminativo di classe 3, Reddito Dominicale € 24,32 ed Agrario € 20,45

Foglio 80, particella 210 di mq 1.272

Orto Irriguo di classe 2, Reddito Dominicale € 46,56 ed Agrario € 22,34

Foglio 80, particella 212 di mq 22

Orto Irriguo di classe 2, Reddito Dominicale € 0,81 ed Agrario € 0,39

Foglio 80, particella 646 di mq 3.113

Orto Irriguo di classe 2, Reddito Dominicale € 113,95 ed Agrario € 54,66

Foglio 80, particella 649 di mq 112

Orto Irriguo di classe 2, Reddito Dominicale € 4,10 ed Agrario € 1,97

Foglio 80, particella 672 di mq 3.177

Seminativo di classe 2, Reddito Dominicale € 30,44 ed Agrario € 20,51

Foglio 80, particella 674 di mq 2.355

Seminativo di classe 3, Reddito Dominicale € 14,46 ed Agrario € 12,16

Foglio 80, particella 704 di mq 5.804

Orto Irriguo di classe 2, Reddito Dominicale € 212,46 ed Agrario € 101,92

omissis

omissis

omissis

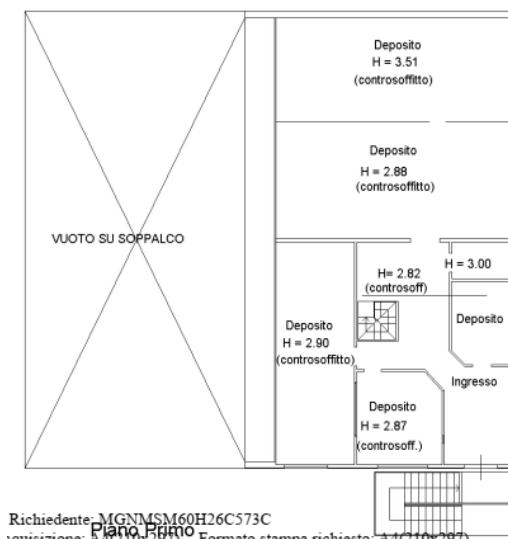
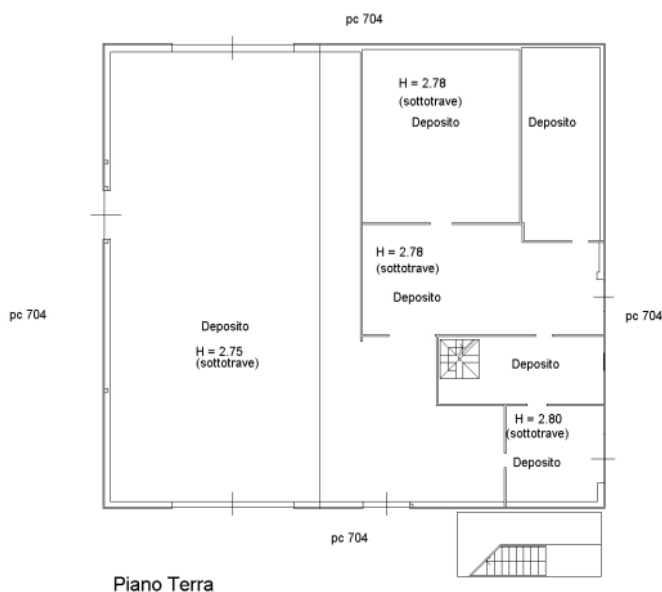
Il sedime di terreno relativo ai due fabbricati (pc 702 e 703), risultava distinto al **Catasto Terreni del Comune di Cesena, Sezione di Cesena**, con i seguenti dati censuari:

Foglio 80, particella 702, Ente Urbano di **mq 409**

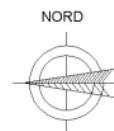
Foglio 80, particella 703, Ente Urbano di **mq 264**

La somma delle superfici di tutte le particelle sopra descritte è di **mq 27.482** e torna con la superficie attuale, post variazioni ai terreni.

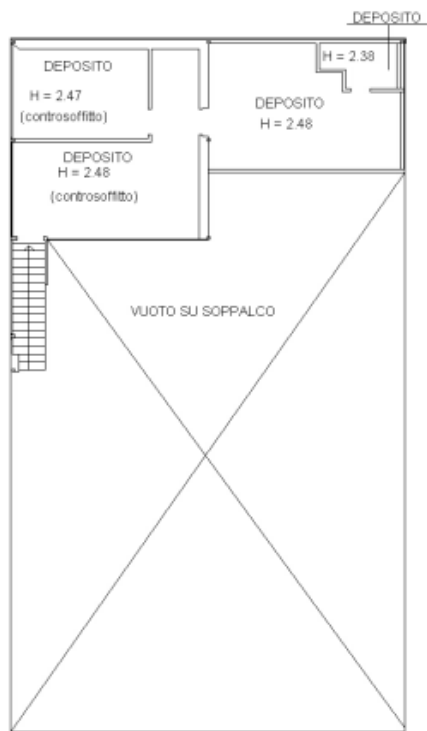
Planimetrie catastali dell'immobile pignorato (pc 702) - fuori scala



Richiedente: MGNMSM60H26C573C
Piano Primo
censura: 5.804.0000 - Formato stampa richiesto: 1/1/2014 10:11

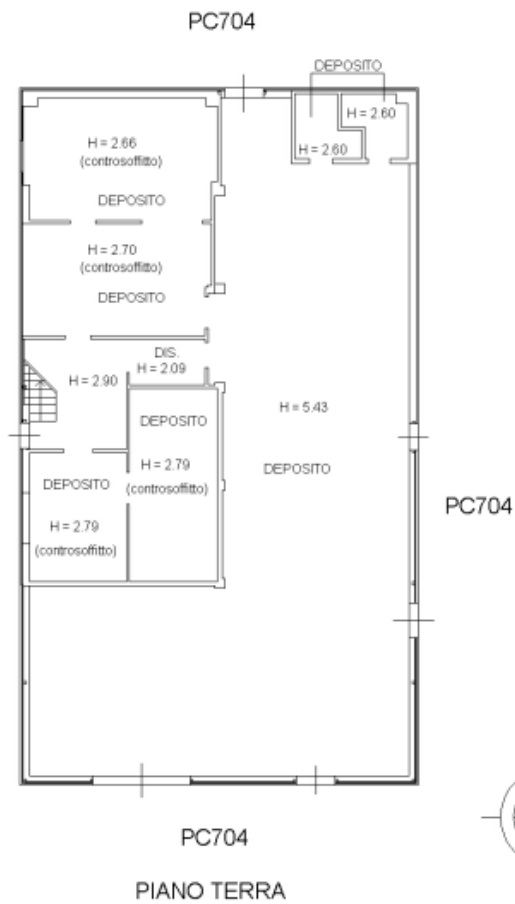


Planimetrie catastali dell'immobile pignorato (pc 703) - fuori scala



PIANO PRIMO

PC704



PC704
PIANO TERRA



L1.02.2.1) COMMENTI

Visto quanto sopra già precisato in ordine alle motivazioni che hanno reso necessaria le Variazioni catastali su descritte (ai Terreni ed ai Fabbricati), si ritiene **null'altro di dover aggiungere.**

CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Le planimetrie catastali dell'immobile (**pc 702 subalterno 1 e particella 758**), risultano aggiornata rispetto allo stato dei luoghi e pertanto **non si ravvisa la necessità di aggiornamento delle stesse** che risultano depositate presso l'A.d.E. di Forlì, per le quali **si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52** precisato che eventuali lievi modifiche riscontrabili fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, **non incidono sulla modifica della rendita catastale** ribadito che, a seguito di variazioni catastali dell'esperto del 23.07.2022 approvate dall'A.d.E. di Forlì – Territorio in data 25.07.2022 prot. FO0047819 e prot. FO0047820 la **rendita catastale dei fabbricati di cui alle pc 702 sub. 1 e pc 758 è stata attribuita dall'A.d.E. quale presunta ai sensi del D.M. 701\1994.** **Si ribadisce che, per alcuni manufatti** (serre e simili), **da confronto con l'A.d.E. di Forlì – Territorio, visto lo stato attuale di conservazione e collabenza dei medesimi, si è ritenuto di non doverli rappresentare nelle planimetrie catastali.**

L'immobile confina con ragione sul lato ovest ed in parte lato nord dei beni pignorati (particella 521); ragione su parte del lato nord (particella 208); ragione sul lato est (particella 551); via Calcinaro sul lato sud; salvi se altri.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti **ed allegati con indicazione alfanumerica del doc. L1.02, i seguenti documenti:**

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Planimetrie dei fabbricati particelle 702 sub. 1 e 758 (v. doc. L1.02-A); mappa catastale recante l'indicazione dell'immobile (v. doc. L1.02-B); Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni e visure confinanti (v. doc. L1.02-C).

SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

ANTE VARIAZIONE DELL'ESPERTO

Planimetrie dei fabbricati particelle 702 e 703 (v. doc. L1.02-D); mappa catastale (v. doc. L1.02-E); Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni (v. doc. L1.02-F).

**L1.02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E
NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E
CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 1737 del 16.06.2018

I dati catastali indicati nel **pignoramento** (si farà riferimento unicamente a quelli relativi all'immobile che qui ci interessa, Lotto 1), **sono corrispondenti** a quelli **catastali ante variazione dell'esperto, ovvero**

Comune di Cesena, Catasto Fabbricati,

Foglio 80, particella 702 Categoria D/10,

Foglio 80, particella 703 Categoria D/10,

Catasto Terreni – Sezione di Cesena

Foglio 80, particella 54, Orto Irriguo di classe 2,

Foglio 80, particella 206, Seminativo di classe 3,

Foglio 80, particella 209, Seminativo di classe 3,

Foglio 80, particella 210, Orto Irriguo di classe 2,

Foglio 80, particella 212, Orto Irriguo di classe 2,

Foglio 80, particella 646, Orto Irriguo di classe 2,

Foglio 80, particella 649, Orto Irriguo di classe 2,

Foglio 80, particella 672, Seminativo di classe 2,

Foglio 80, particella 674, Seminativo di classe 3,

Foglio 80, particella 704, Orto Irriguo di classe 2.

Risultano altresì correttamente indicati **i diritti** sull'immobile **oggetto di pignoramento “proprietà”**

Non risultano riportati i dati catastali del **Catasto Terreni** su cui erano eretti i due corpi di fabbrica i cui dati del Catasto Fabbricati sono stati riportati nel pignoramento. I sedimi di terreno relativi ai due fabbricati (pc 702 e 703), risultavano distinti (alla data del pignoramento) al **Catasto Terreni del Comune di Cesena, Sezione di Cesena,** con i seguenti dati censuari:

Foglio 80, particella 702, Ente Urbano di mq 409

Foglio 80, particella 703, Ente Urbano di mq 264

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 7355 del 04.07.2018

I dati catastali, indicati nella **Nota di Trascrizione** del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare **sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati** che qui non si ripetono.

Nella Nota di Trascrizione del pignoramento vengono altresì riportate correttamente le superfici catastali delle particelle indicate non riportate nel pignoramento.

Non risultano nella Nota riportati nemmeno nel quadro “D” *Ulteriori Informazioni*, i dati catastali dei terreni su cui risultavano eretti i due fabbricati pignorati, Foglio 80, particella 702 ente urbano di mq 409 e particella 703, Ente Urbano di mq 264

Nella Nota viene erroneamente indicata la sede del Tribunale in Cesena anziché correttamente in Forlì

L1.02.3.1) COMMENTI

La mancata puntuale indicazione, sia nel Pignoramento Immobiliare che nella Nota di Trascrizione del medesimo, dei **dati catastali** relativi alle **particelle su cui risultavano eretti i due fabbricati** (foglio 80, particella 702, E.U. di mq 409 e particella 703, E.U. di mq 264), a parere dello scrivente, **non comporta** una insufficiente o parziale o equivoca individuazione degli immobili in questione, in quanto i soli **dati catastali del Catasto Fabbricati, identificano correttamente i due distinti fabbricati** poiché i sedimi dei terreni su cui i due fabbricati risultavano eretti (area coperta) sono da intendersi **quale pertinenza dei distinti due fabbricati correttamente pignorati**.

Fra l'altro, l'eventuale omissione nel pignoramento dell'indicazione di eventuali beni comuni o come nel nostro caso dei **sedimi** su cui risultavano **eretti i due fabbricati**, che sono da intendersi **quale pertinenza dei due immobili principali pignorati** (particelle 702 e 703 del Catasto dei Fabbricati), ai sensi dell'art. 2912 c.c. "*Il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata*", sono pignorati anch'essi, in quanto il pignoramento della cosa principale si estende anche alle pertinenze.

Si ritiene comunque opportuno, nel caso di specie, **indicare nel Decreto di Trasferimento Immobiliare**, oltre ai **dati catastali dei due fabbricati come risultanti post variazione dell'esperto, anche quelli dei terreni nei quali gli stessi fabbricati sono attualmente eretti (foglio 80 particelle 702, Ente Urbano di mq 1.593 e particella 758, Ente Urbano di mq 215)**, **oltre** ovviamente ai dati catastali degli altri immobili pignorati ed **in parte** variati dall'esperto.

ULTERIORMENTE si precisa, che i beni di cui sopra (Lotto 1), insieme ad altri, sono stati oggetto dell'atto che segue, per il quale, mediante Domande Giudiziali è stata richiesta la REVOCATORIA, come anche descritto nel Certificato Notarile in atti al quale si rimanda.

A) ATTO DI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE e ATTO DI DESTINAZIONE ex art. 2645 ter cod. civ. a rogito notaio **GIUSEPPE ROMEO del 23 maggio 2013 Rep. 18.793\13.192** registrato a Ravenna il 06.06.2013 al n° 3385 Serie 1T e **trascritto a Forlì il 7 giugno 2013 art. 5799** (fondo patrimoniale) e **art. 5800** (destinazione per fini meritevoli di tutela ex art. 2645 ter cod. civ).

Nell'atto di cui sopra, fra gli altri, si indica l'immobile pignorato, con i seguenti dati catastali:

Comune di Cesena - Catasto Fabbricati

Foglio 80 , particella 702 (Cat. D\10)

Foglio 80 , particella 703 (Cat. D\10)

ed al **Catasto Terreni** del detto Comune, Sezione di Cesena

Foglio 80, particella 54 di mq 6.855, Orto Irriguo di classe 2, Reddito Dominicale € 250,93 ed Agrario € 120,37

Foglio 80, particella 206 di mq 139, Seminativo di classe 3, Reddito Dominicale € 0,85 ed Agrario € 0,72

Foglio 80, particella 209 di mq 3.960, Seminativo di classe 3, Reddito Dominicale € 24,32 ed Agrario € 20,45

Foglio 80, particella 210 di mq 1.272, Orto Irriguo di classe 2, Reddito
Dominicale € 46,56 ed Agrario € 22,34

Foglio 80, particella 212 di mq 22, Orto Irriguo di classe 2, Reddito
Dominicale € 0,81 ed Agrario € 0,39

Foglio 80, particella 646 di mq 3.113, Orto Irriguo di classe 2, Reddito
Dominicale € 113,95 ed Agrario € 54,66

Foglio 80, particella 649 di mq 112, Orto Irriguo di classe 2, Reddito
Dominicale € 4,10 ed Agrario € 1,97

Foglio 80, particella 672 di mq 3.177, Seminativo di classe 2, Reddito
Dominicale € 30,44 ed Agrario € 20,51

Foglio 80, particella 674 di mq 2.355, Seminativo di classe 3, Reddito
Dominicale € 14,46 ed Agrario € 12,16

Foglio 80, particella 704 di mq 5.804, Orto Irriguo di classe 2, Reddito
Dominicale € 212,46 ed Agrario € 101,92

Foglio 80, particella 702, Ente Urbano di **mq 409**

Foglio 80, particella 703, Ente Urbano di **mq 264**

Il pignoramento immobiliare e la Nota di Trascrizione non si allegano in quanto già presenti nel fascicolo della procedura esecutiva; pure il Certificato Notarile redatto *ex art. 567 c. 2 c.p.c.* risulta in atti. L'atto notarile sopra citato sarà allegato, v. succ. doc. L1.05-C *Punto L1.03.2.2*

L1.02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Complesso immobiliare composto da fabbricati uso agricolo

(depositi, uffici e servizi) che si elevano per **uno e due piani fuori terra** (con **zone soppalcate al secondo piano**, terzo livello), **serre e terreni nudi**, nell'insieme attualmente adibiti all'**utilizzo floro-vivaistico (in dismissione)**, **oltre** a porzione di **terreno avente destinazione per attività private sportive**, il tutto avente **ingresso autonomo** direttamente dalla pubblica via ed insistente e composto da terreni, della superficie complessiva catastale di **mq 27.482** (area coperta e scoperta), sito in **Cesena, località Martorano, via Calcinaro n° 1265.**

Si deve precisare fin d'ora che buona parte delle superfici esistenti sono abusive, non sanabili e quindi previste in demolizione.

L'immobile è composto da corpi di fabbrica che si elevano per uno, due e tre piani, serre (in buona parte crollate) oltre a terreni nudi. Su parte del terreno, come si rileva dalla aero foto di cui sopra, sono insistenti opere di urbanizzazione abusive (parcheggi, corsie di manovra, impianti tecnologici relativi ecc.), che attualmente sono utilizzate dalla società sportiva confinante; come si dirà in seguito trattasi di opere sanabili.

L'intero immobile è **eretto ed identificabile con i terreni** sopra catastalmente già descritti, che in parte costituiscono i sedimi degli esistenti fabbricati, aventi complessivamente la superficie catastale di **mq 27.482**

I confini catastali dell'intero immobile, non risultano in loco per buona parte di esso materializzati; pertanto si renderà

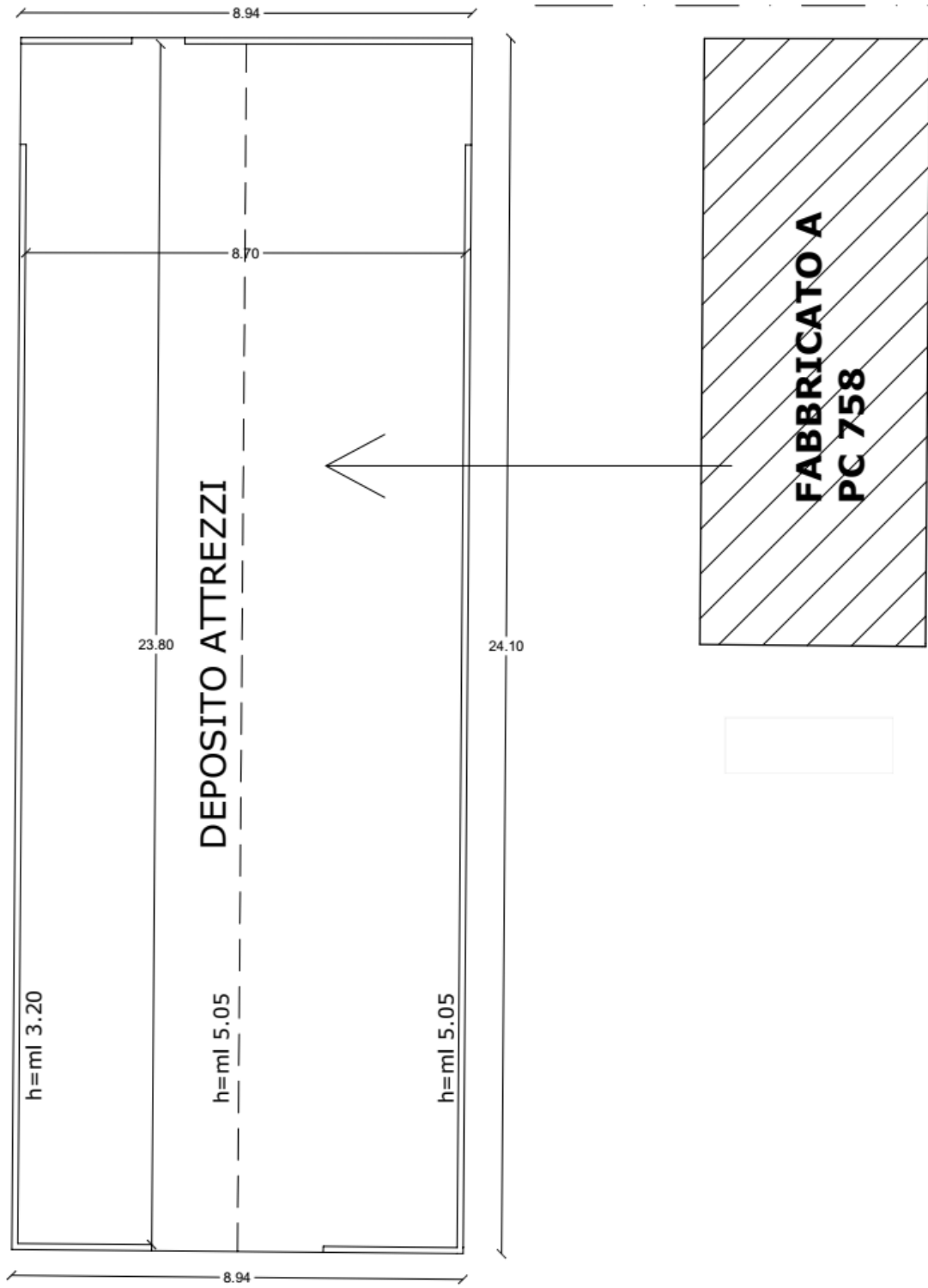
necessario l'intervento di un topografo, per picchettare i confini di proprietà sulla base della planimetria catastale ed in riferimento alle particelle prive di recinzione, fatte le necessarie verifiche relativamente ai frazionamenti che hanno costituito le stesse e quant'altro necessario ed opportuno verificare sotto il profilo topografico, per addivenire alla più puntuale e precisa definizione dei confini dell'immobile ad oggi non materializzati in loco che prevalentemente riguardano il confine fra gli immobili pignorati e la confinante proprietà in capo alla soc. sportiva.

Ulteriormente, **sull'immobile pignorato grava la servitù per il passaggio di condotta DN 140 in pvc facente parte dell'impianto Pianura Cesenate soggetto al controllo e manutenzione** (qualora necessaria) da parte del **Consorzio di Bonifica della Romagna Bacino del Savio** che **ha espresso in data 21.09.2022 il Nulla Osta di Tollerabilità** per il passaggio di parte della detta tubazione, sottostante la porzione di terreno interessata dalle opere di urbanizzazione abusive sopra descritte mediante **il rilascio dell'Autorizzazione n° 209888 del 21.09.2022** (v. succ. citata **Tavola Grafica n° 4**, doc. L1.03-D).

All'immobile si accede direttamente dalla pubblica via Calcinaro.

Alla data del primo sopralluogo (30.03.2021) l'immobile si presentava **ben identificato ed identificabile fatto salvo per il confine** con la soc. sportiva (a ovest dei beni pignorati), che **non materializzato in loco**, necessita di verifiche topografiche per individuarne la corretta collocazione.

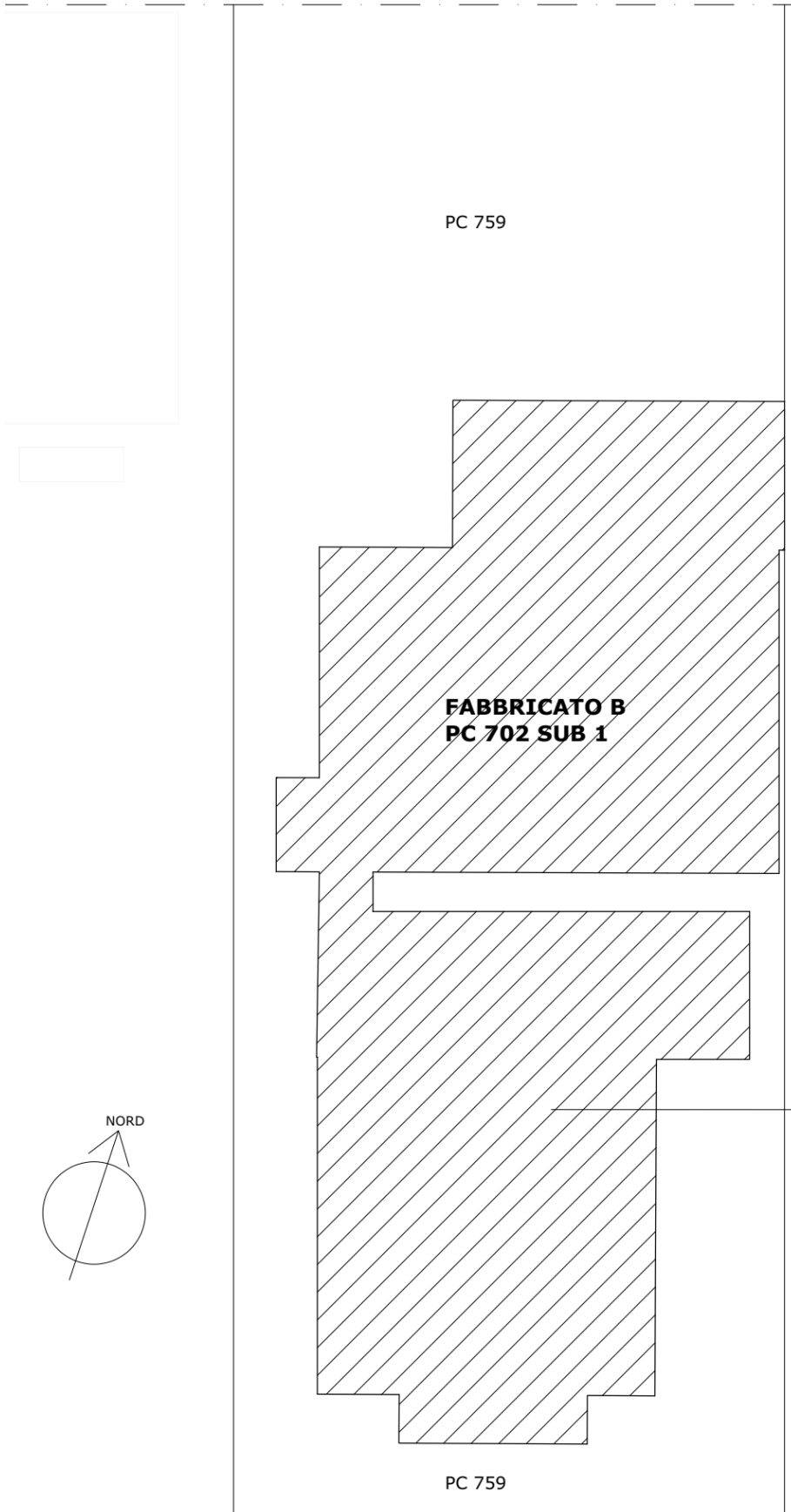
Di seguito, la planimetria fuori scala dell'immobile pignorato.



PIANO TERRA

FABBRICATO A



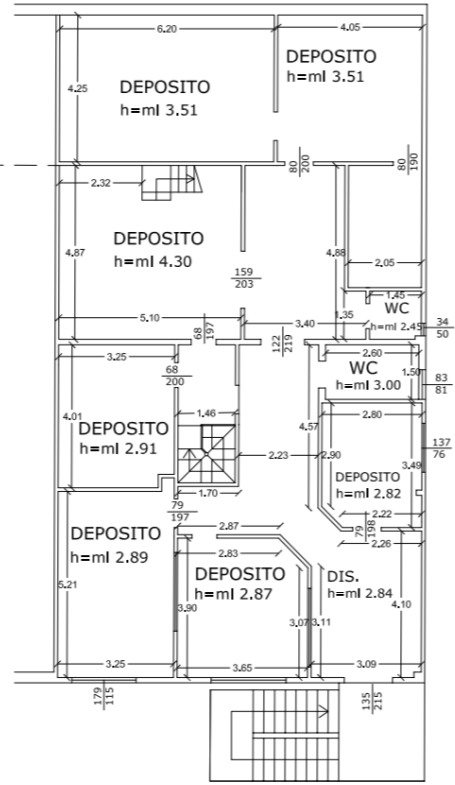
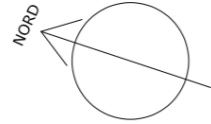
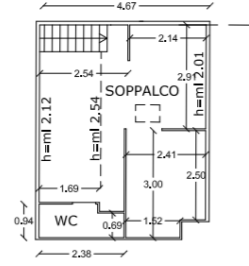


PLANIMETRIA

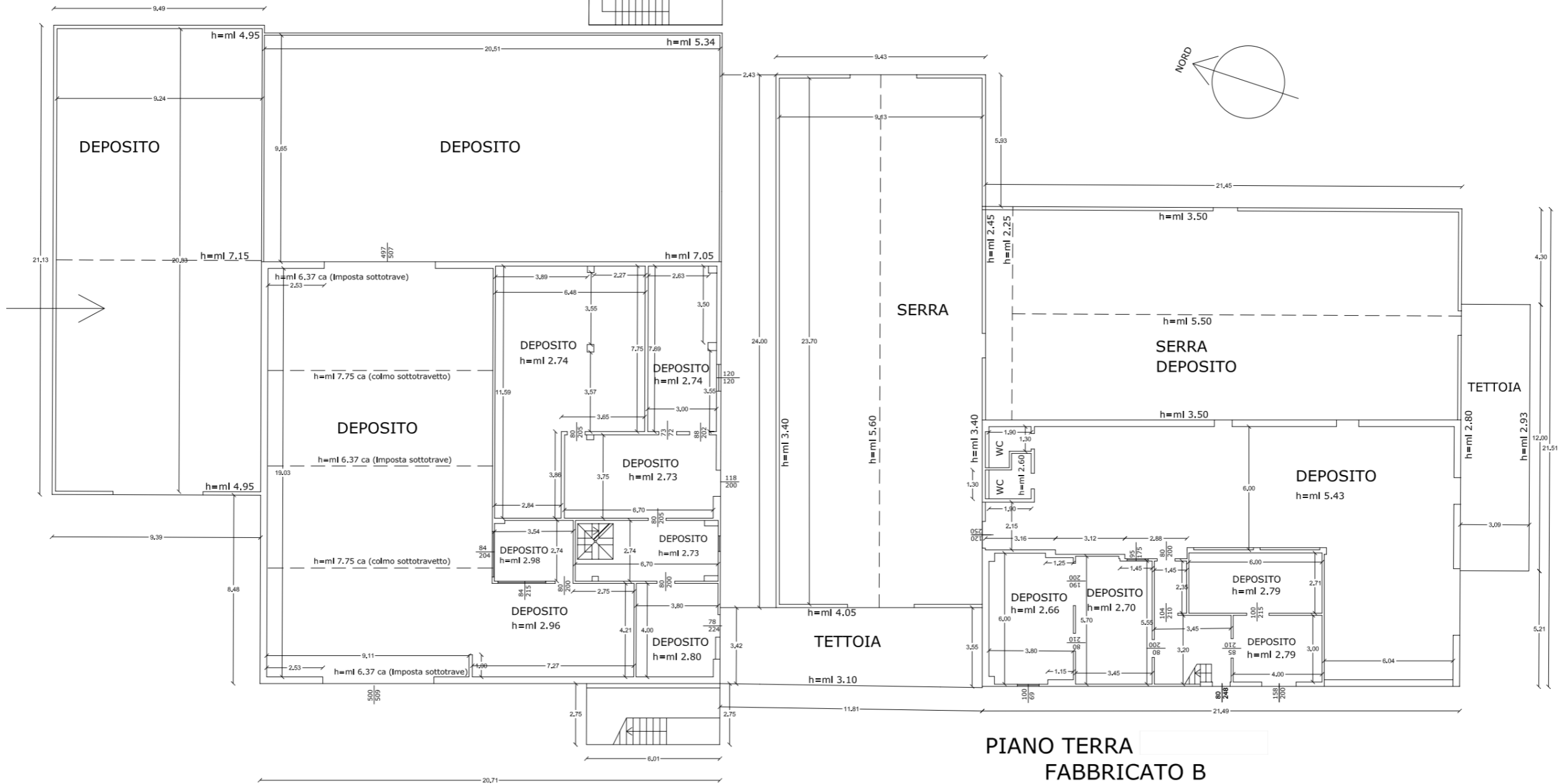
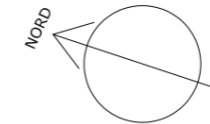
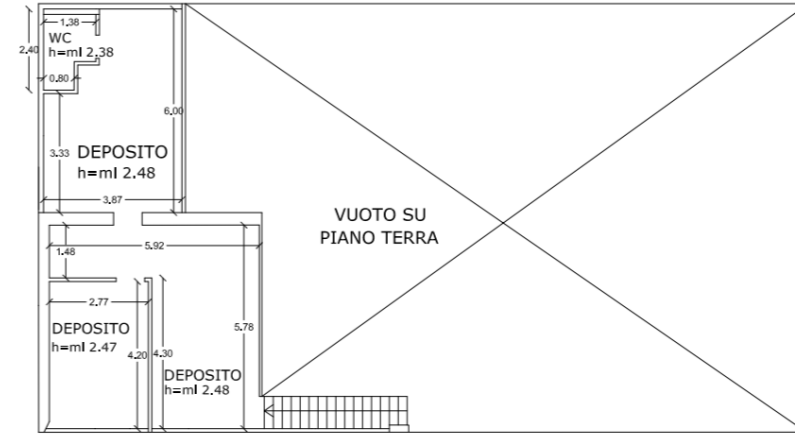
PIANO PRIMO
FABBRICATO B

PIANO SECONDO (soppalco)

FABBRICATO B



PIANO PRIMO
FABBRICATO B



PIANO TERRA
FABBRICATO B

L'immobile ha destinazione di capannone uso agricolo, terreni agricoli ed in parte edificabili per attività sportive.

Stante le attuali normative edilizie e la cartografia del PRG vigente e del PUG adottato, **non sono fattibili cambi di destinazione d'uso** a residenziale e nemmeno a produttivo (capannone artigianale e simili).

Il compendio immobiliare ad **uso agricolo** ed **in parte con terreni edificabili ad uso attività sportive private**, si compone di:

PORZIONI REGOLARI DEI CAPANNONI AGRICOLI

ubicate solo nel fabbricato, in catasto particella 702 sub. 1

Al **piano terra** vi sono **due corpi di fabbrica**; **il primo** a pianta quasi quadrata della **superficie lorda di mq 393,53** ca. ed **il secondo** a pianta rettangolare della **superficie lorda di mq 258,28** ca.

Il primo corpo ha struttura portante in ferro con **altezza utile interna variabile dai ml 6,37** ca. sotto trave all'imposta **ai ml 7,75** ca. sotto travetto al colmo. Tamponatura perimetrale e copertura eseguite presumibilmente con pannelli *sandwiches* a doppia lamiera con interposto materiale coibente. Su porzione del primo corpo è stato realizzato un solaio, ricavando superfici completamente abusive (diversi locali di deposito con servizi igienici, alcuni dei quali, attualmente adibiti ad uffici), poste al piano primo ed in piccola parte anche al piano secondo, ivi compresa la scala esterna di accesso al piano primo.

Il secondo corpo ha struttura portante in ferro con **altezza utile interna NON rilevabile stante lo stato dei luoghi** (dal progetto a suo tempo approvato, si rileva una altezza interna grafica, in quanto non quotata, di circa 6 metri).

Tamponatura perimetrale e copertura eseguite presumibilmente con pannelli *sandwiches* a doppia lamiera con interposto materiale coibente.

Su porzione del secondo corpo è stato realizzato un solaio, ricavando superfici completamente abusive (diversi locali di deposito con servizio igienico), poste al piano primo.

Come meglio si relazionerà di seguito al *Punto LI.13.3 e Punto LI.14*, le **porzioni definite regolari, sono state costruite con difformità interne ed esterne rispetto al progetto approvato e fatto salvo** se anche con **difformità alle altezze interne ed esterne**, in quanto **in alcuni casi difficilmente rilevabili**.

PORZIONI ABUSIVE DA DEMOLIRE INTEGRALMENTE

ubicate in parte nel fabbricato, in catasto particella 702 sub. 1 e per l'intero fabbricato di cui alla particella 758

Al piano terra, trattasi di vani uso deposito, serre e tettoie, aventi struttura portante in ferro, aventi la superficie di **mq 935,64** ca. nel fabbricato catastalmente distinto con la **particella 702 subalterno 1** e **mq 215,11** per l'intero fabbricato distinto in catasto con la **particella 758** e così per **complessivi mq 1.150,75** ca.

SERRE ABUSIVE

Sono state rilevate in loco diverse serre fisse e semi fisse, per le quali presso il Comune di Cesena **non si è rintracciato alcun titolo autorizzativo**, aventi la **superficie complessiva di mq 3.459,00** ca.

Vista la superficie complessiva del terreno dell'immobile oggetto di stima (mq 27.482 catastali), qualora l'acquirente fosse un imprenditore agricolo a titolo principale o ad esso assimilato ai sensi delle vigenti leggi in materia, presumibilmente parte di queste serre potrebbero essere sanate, ma **visto il pessimo stato di conservazione** delle medesime e **la collabenza** di alcune di queste, di seguito, **ai fini estimativi, l'esperto ne prevederà l'integrale demolizione.**

OPERE DI URBANIZZAZIONE E SPORTIVE

Su porzione dei terreni oggetto di stima, e precisamente sulla particella 649 per la sua intera superficie e su porzione delle particelle 209, 210, 646, 674 e 757, sono state realizzate (senza titolo edilizio, ma sanabili) **opere di urbanizzazione ed attrezzature sportive**, consistenti in parcheggi, corsie di manovra asfaltate ed in parte finite con stabilizzato, ivi compresi i sottostanti servizi ed impianti tecnologici, oltre ad attrezzature sportive consistenti in campo da beach tennis finito con sabbia e privo di telone protettivo, quindi utilizzabile solo nei periodi in cui le temperature lo consentono, il tutto avente la **superficie di mq 4.500** ca. **insistenti**, le dette opere, su **terreno delimitato nella cartografia del PUG adottato con destinazione urbanistica di Dotazioni Territoriali per Servizi privati Sportivi** avente la **superficie di mq 4.750,00** ca.

Il suddetto terreno, sul quale insistono le opere di cui sopra, è attraversato dalla condotta DN 140 in pvc, sottoposta alla competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna che recentemente, precisamente in data 21.09.2022, ha rilasciato l’Autorizzazione n° 209888, concedendo il Nulla Osta di Tollerabilità, relativo alla possibile insistenza sul terreno soprastante la detta condotta, delle opere di urbanizzazione e sportive sopra descritte.

SERVITU’ ESISTENTE DA TUBAZIONE DN 140 IN PVC USO IRRIGUO, POSTA INTERRATA

Parte del terreno oggetto di stima, è gravato da servitù data dall’interramento di condotta DN 140 in pvc, per uso irriguo, la cui competenza è in capo al Consorzio di Bonifica della Romagna.

La detta condotta interrata, è posta a ridosso del confine est, con un attraversamento ad esso perpendicolare, in direzione est-ovest, che in parte risulta posizionato sottostante alle opere di urbanizzazione realizzate e per il quale, il Consorzio **in data 21.09.2022 ha rilasciato l’Autorizzazione n° 209888, concedendo il Nulla Osta di Tollerabilità, nel senso che le opere di urbanizzazione realizzate senza titolo possono insistere sul terreno sovrastante la detta tubazione e la relativa area di rispetto.**

TERRENO AGRICOLO

Il terreno agricolo non coperto da corpi di fabbrica o serre, abusivi o meno, è pianeggiante ed **allo stato è lasciato all'abbandono**. Sullo stesso, in alcuni punti, si notano **cumuli di rifiuti provenienti dall'attività florovivaistica, che dovranno essere rimossi e smaltiti in discarica autorizzata a cura e spese dell'acquirente.**

La quantità maggiore di rifiuti la si è riscontrata sulla particella di terreno posta in fondo rispetto all'ingresso dalla strada pubblica, precisamente sulla particella 674

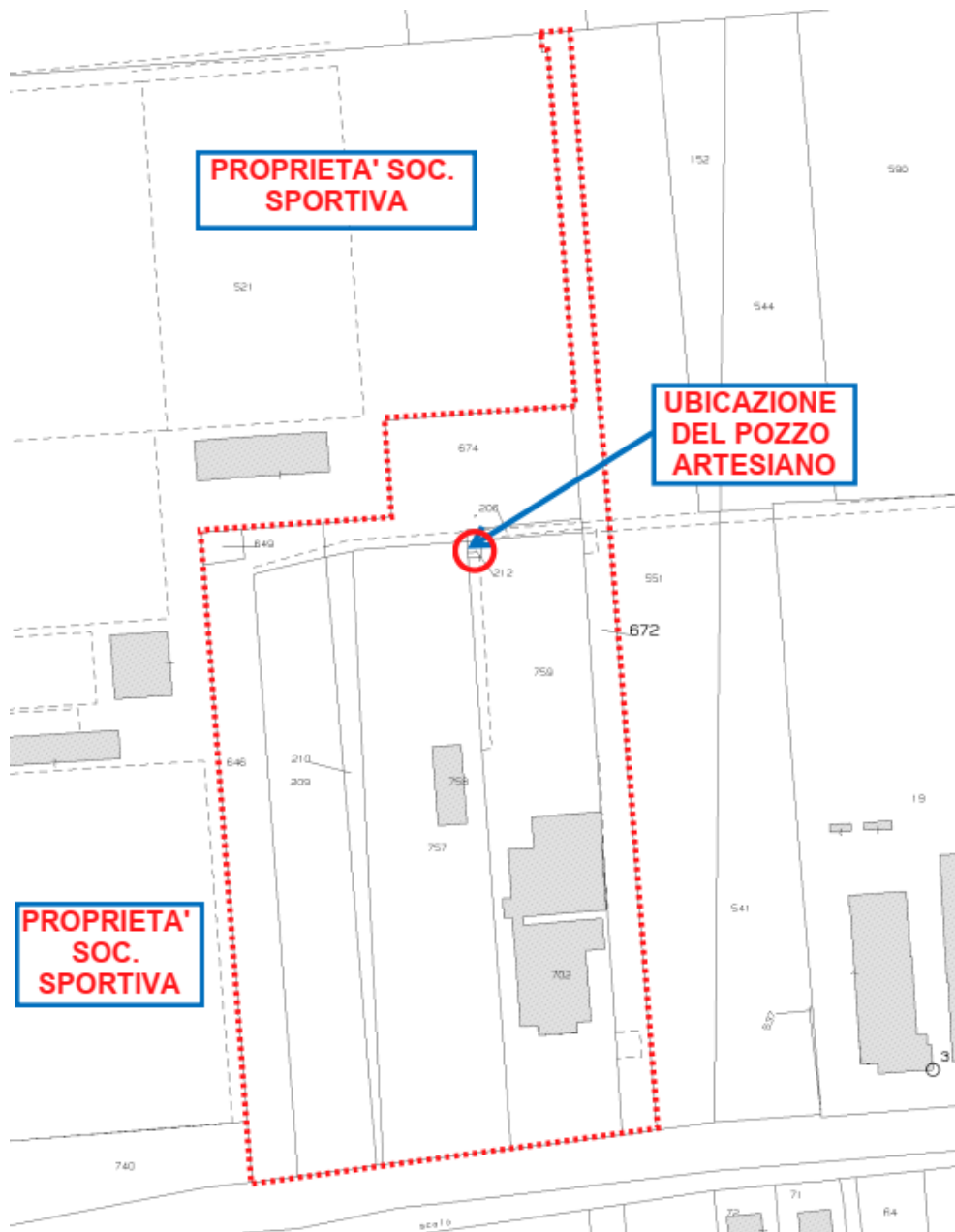
Sul terreno esiste un pozzo artesiano (si presume) sul quale non è stato possibile reperire ulteriori informazioni.

Di lato al pozzo, un piccolo manufatto in muratura abusivo e non sanabile (assimilabile a corpo tecnico), internamente al quale trovano alloggio quadri e scatole di impianto elettrico presumibilmente da riferirsi al funzionamento della pompa del pozzo.

Il pozzo, alla data del sopralluogo (marzo 2021) appariva in funzione.

Sulla porzione di terreno in fondo verso nord (parte della particella 672) sembrano insistere i pali dell'illuminazione del parcheggio della soc. sportiva confinante; per appurarlo con certezza si renderebbe necessario un dettagliato rilievo topografico dei confini di proprietà che l'esperto non ha eseguito (i confini, come già detto, sono quelli catastali che vanno individuati in loco).

Indicativamente il detto pozzo è ubicato sulla particella 212 come meglio rappresentato nella mappa catastale che segue (fuori scala)



La superficie del terreno agricolo oggetto di stima separata dai restanti immobili, sarà desunta dalla superficie catastale complessiva, dalla quale si deve dedurre la superficie di sedime del fabbricato di cui alla particella 702 e della porzione di terreno perimetrato nel PUG adottato quali Dotazioni Territoriali per Servizi privati Sportivi. Non sarà da dedurre il sedime del corpo di fabbrica di cui alla particella 758 in quanto interamente abusivo, sarà previsto in seguito totalmente da demolire.

Da quanto sopra **il terreno agricolo da stimare separatamente** dai restanti immobili ha la seguente superficie:

Superficie catastale totale mq 27.482 - superficie sedime del fabbricato insistente sulla pc 702 mq 1.593 – superficie perimetrata nel PUG per dotazioni territoriali di mq 4.750 ca. = mq 21.139 catastali

Per poter relazionare in merito alle superfici sopra indicate, agli abusi edilizi, superfici abusive poste al piano primo (ed in parte anche al secondo piano del primo corpo), serre abusive, opere di urbanizzazione e sportive e servitù esistenti e, come si dirà in seguito, anche in ordine alle destinazioni urbanistiche del terreno, **l'esperto ha redatto n° 5 Tavole Grafiche**, i cui contenuti, saranno puntualmente descritti in seguito e al *Punto LI.02.5*

Lo **stato di fatto dell'intero compendio immobiliare** da riferirsi ai **fabbricati**, risulta rappresentato nella **Tavola Grafica n° 1 – Stato di Fatto**.

La superficie lorda delle porzioni di **fabbricato rurale regolare e delle porzioni abusive** sono state desunte dalla **Tavola Grafica n° 2** rappresentativa delle **porzioni regolari e di quelle abusive con indicazione delle singole superfici**, mediante l'utilizzo di software grafico, applicato alle planimetrie in scala dell'immobile **OLTRE** a **misure eseguite in loco** dall'esperto in sede di sopralluogo, mediante **rilievo dell'intero immobile pignorato; lo stesso dicasi per le porzioni di fabbricati abusive poste al piano primo e secondo.**

La superficie delle serre, è stata desunta dalla Tavola Grafica n° 5 rappresentativa del rilievo topografico di tutti i fabbricati con indicazione delle singole superfici.

Le opere di urbanizzazione e sportive eseguite senza titolo edilizio ma sanabili (parcheggi, corsie di manovra, sottoservizi con impianti tecnologici ed altro, attrezzature sportive quali campo da beach tennis), eseguite su parte del terreno oggetto di stima, sono rappresentate nella Tavola Grafica n° 3 - opere di urbanizzazione e sportive.

Il percorso della condotta DN 140 in pvc che costituisce unitamente all'area di rispetto, una servitù gravante parte dell'immobile oggetto di stima, risulta rappresentato nella Tavola Grafica n° 4 - perimetrazione terreno a destinazione sportiva (come da P.U.G. adottato ed a seguito di specifica osservazione, di cui meglio si dirà in seguito) e percorso condotta DN 140 in pvc.

Per la determinazione delle opere difformi ed abusive, si è fatto riferimento al progetto allegato alla Concessione Edilizia n° 0219\96 del 14.05.1996 ed ulteriormente, per meglio comprendere la complessa situazione edilizia dei fabbricati, si sono esaminati i progetti, allegati a richiesta di titoli mai rilasciati, quali la Variante alla C.E. 219\96 presentata in data 28.02.1997 pratica edilizia n° 227\97 e la richiesta di Sanatoria per costruzione di serre, presentata in data 18.05.1999 pratica edilizia n° 714\99

Le superfici lorde di cui sopra, **potrebbero variare in più o in meno rispetto a quelle reali** ma in percentuale da ritenersi non significativa (v. allegate **Tavola Grafica n° 1** doc. L1.03-A, **n° 2** L1.03-B, **n° 3** L1.03-C, **n° 4** L1.03D e **n° 5** L1.03-E) **trattandosi nel caso di specie di vendita a corpo e non a misura.**

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Nell'immobile pignorato sono stati **riscontrati corposi abusi e difformità edilizie** meglio rappresentati nelle Tavole Grafiche di riferimento sopra citate e sui quali si riferirà al *Punto L1.13.3*; le stesse **NON** sono assimilabili a quelle rientranti nelle cd. *tolleranze* di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e comunque in ogni caso, fatta salva la demolizione dei corpi di fabbricato e delle superfici al piano primo e secondo abusivi, **necessitando per le restanti porzioni sopra definite regolari la presentazione di una Sanatoria edilizia e fatto ulteriormente salvo se anche di una sanatoria sismica e salvo se con opere, tutte le difformità, minori o meno, potranno\dovranno essere rappresentate nel progetto che andrà allegato alla detta Sanatoria.**

Per quanto attiene alla necessità della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda al *Punto L1.14*.

I fabbricati del presente **Lotto 1 NON sono dotati del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità** (La C.E. 0219\96 è tutt'ora aperta e lo stesso dicasi per le relative pratiche sismiche; v. succ. *Punto L1.13.1*).

La struttura portante delle porzioni di fabbricato su definite *regolari* per superficie ed indicativamente anche per il volume (anche se per quest'ultimo l'esperto non è riuscito ad avere tutti gli elementi per attestarlo), è intelaiata e costituita da elementi in acciaio; **nulla è dato sapere in ordine allo stato delle fondazioni**, elemento quest'ultimo importante tenuto conto che **la pratica sismica è aperta e priva di fine lavori e collaudo strutturale**.

Trattasi di opere realizzate in vigenza di normativa sismica.

I due corpi di fabbrica definiti *regolari* una volta spogliati di tutte le opere abusive presenti al loro interno e date dalle superfici presenti al piano primo ed in parte anche al secondo piano, sono indicativamente assimilabili ad una costruzione, finita fuori, con la pavimentazione\soletta al piano terra, dotati di impianto elettrico minimale (o quantomeno dall'impianto elettrico residuo dalle demolizioni di cui sopra) ed impianto idrico sanitario per i servizi igienici presenti al piano terra, oltre ad un impianto di riscaldamento, limitatamente ai locali del piano terra ove attualmente esistente.

Le finiture interne, a demolizione opere abusive avvenute, sono senz'altro molto basilari e definibili "spartane" con necessità di interventi per quelle parti che non risultassero idonee.

In sintesi, le finiture, databili alla data di costruzione dell'immobile (anno 1996-1999 ca.) **NON** appaiono, in generale, da intendersi **idonee** per un immediato utilizzo dell'immobile pignorato quale deposito agricolo o assimilato, in quanto certamente gli impianti dovranno essere oggetto di integrazione e loro messa a norma.

Le finiture esistenti, in **sufficiente stato di conservazione** (tenuto anche in conto della destinazione d'uso di capannoni agricoli), sono le seguenti:

- ✚ Tamponature perimetrali costituite da pannello in doppia lamiera verniciata con interposto materiale coibente, quantomeno alla vista così è apparso allo scrivente;
- ✚ Infissi esterni in ferro\alluminio con vetri termici alcuni e vetro semplice in altri infissi; alcuni infissi sono dotati di policarbonato a doppia parete;
- ✚ Portoni di ingresso in ferro\alluminio, taluni con vetro;
- ✚ Murature interne in parte del medesimo materiale di quelle di tamponamento perimetrale ed in parte in cartongesso;
- ✚ Porte interne in alluminio e vetro e tamburate, finte con diversi colori;
- ✚ Pavimenti di diverso tipo, in linoleum, ceramica o similare e soletta in cemento al corpo posto sul retro rispetto al lato strada;
- ✚ Corte esterna per accesso ai fabbricati, in parte asfaltata ed in parte finita con ghiaia;
- ✚ Il solaio inclinato di copertura ha struttura metallica ed il manto di copertura è presumibilmente costituito da pannello in doppia lamiera verniciata con interposto materiale coibente.
- ✚ Impianto elettrico del tipo a vista;

- ✚ Esternamente i fabbricati sono tinteggiati (pannello lamiera coibentato);
- ✚ L'area cortilizia è lasciata all'abbandono; alcune porzioni asfaltate, altre con finitura a ghiaino;
- ✚ L'ingresso dalla via pubblica è dotato di cancello scorrevole.

CANNE FUMARIE

Non ve ne sono.

UTENZE

L'immobile è dotato di utenza elettrica con contatori ubicati nell'apposito box posto lato destro entrando dalla pubblica via Calcinaro.

Da informazioni assunte dall'esecutato l'utenza gas è stata disattivata in quanto si è riscontrata una perdita nella tubazione interna a valle del contatore, il cui box è posto sul lato destro entrando dalla pubblica via Calcinaro.

Il contatore dell'acqua non è stato riscontrato in loco; l'esecutato ha informato l'esperto che la tubazione dell'acqua arriva alla proprietà pignorata dal lato ovest (terreno di proprietà della soc. sportiva; null'altro al riguardo si è in grado qui di riferire.

IMPIANTI

L'immobile è munito, relativamente a taluni locali, di impianto di riscaldamento con pompa di calore, con unità esterne ed unità interne.

L'acqua calda nei servizi igienici, ove esistente, è riscaldata da boiler elettrici.

Una unità riscaldante, posta nel corpo di fabbrica lato strada, e funzionante a gas metano non è più attiva da diversi anni, a seguito della riscontrata perdita della tubazione di adduzione dal contatore strada alla stessa.

Non sono risultati libretti di impianto; a richiesta dell'Esperto in sede di sopralluogo non è stato possibile visionarli.

L'immobile è dotato, per taluni locali, di impianto di climatizzazione tramite unità dotate di inverter.

L'impianto elettrico è del tipo a vista; tubazioni a vista con scatole pure esterne, dotate di interruttori e prese.

Vista la data di costruzione dei fabbricati, riconducibile agli anni 1996-1999 ca. si potrebbe ragionevolmente ritenere che gli impianti siano stati realizzati conformemente alle normative all'epoca vigenti; **tenuto ulteriormente conto dello stato dei medesimi e che non è stato possibile visionare le “Dichiarazioni di Conformità”** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'.**

L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo se esistente, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento\climatizzazione), al fine di poter **ottenere la “Dichiarazione di Conformità”** degli stessi e **verificarne il corretto funzionamento.**

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Dalle verifiche effettuate dall'esperto presso il Comune di Cesena, nulla è risultato in tal senso; per i servizi igienici esistenti necessita l'ottenimento dell'Autorizzazione allo Scarico dei reflui.

MILLESIMI

I fabbricati, completamente autonomi, non fanno parte di complesso immobiliare e quindi per gli stessi non vi sono millesimi condominiali di riferimento.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e stato degli interni, al rilievo fotografico, successivi citati doc. L1.04-A per gli esterni e doc. L1.04-B per gli interni.

L1.02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima (del suo stato di fatto, di quello rappresentativo degli abusi e difformità edilizie, delle opere di urbanizzazione e sportive esistenti, della servitù per il passaggio della condotta in pvc ad uso irriguo e rappresentazione della superficie del terreno avente nel PUG zonizzazione per servizi privati sportivi ed infine il rilievo topografico rappresentativo di tutti i corpi di fabbrica esistenti ivi comprese le serre abusive), viene fornita dalle **Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, ciascuna **in scala di rappresentazione adeguata** alle dimensioni di quanto da rappresentare (scala 1:100, 1:200 ed 1:500), che sono le seguenti:

Tavola Grafica n° 1 – Stato di fatto dei fabbricati;

Tavola Grafica n° 2 – Abusi e difformità edilizie nei fabbricati e determinazione delle singole superfici;

Tavola Grafica n° 3 – Opere di urbanizzazione e sportive esistenti;

Tavola Grafica n° 4 – Servitù per condotta DN 140 in pvc interrata e terreno da PUG adibito a zona per servizi privati sportivi;

Tavola Grafica n° 5 – Rilievo topografico rappresentativo di tutte le serre abusive e dei fabbricati esistenti con determinazione delle singole superfici;

il tutto teso a migliorare la percezione per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, per i complessi abusi e difformità edilizie (nel caso di specie solo in parte assoggettabili a sanatoria) **e per quanto attiene alle singole superfici del medesimo OLTRE a quant'altro rappresentato nelle Tavole Grafiche** su citate.

Le **Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, **dalla n° 1 alla n° 5** si allegano rispettivamente (v. doc. L1.03-A, L1.03-B, L1.03-C, L1.03-D e L1.03-E).

DIFFORMITA' ED ABUSI EDILIZI RISCONTRATI

Si relazionerà meglio in seguito al Punto L1.13.3 per quanto attiene alla descrizione degli abusi e difformità edilizie, con **quantificazione dei costi** necessari per la messa in pristino dei luoghi mediante corpose opere di demolizione da intendersi a carico dell'acquirente (gli stessi saranno **detratti dal valore dell'immobile** al *Punto L1.20.4 e L1.20.5*) mentre al **Punto L1.14** si tratterà della Sanatoria Edilizia con **quantificazione dei costi** necessari da intendersi a carico dell'acquirente (gli stessi saranno **detratti dal valore dell'immobile** al *Punto L1.20.4 e L1.20.5*).

Si rimanda ulteriormente alle **5 Tavole Grafiche** redatte dall'esperto.

RILIEVO FOTOGRAFICO

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni (fabbricati e terreni) e degli interni che si allegano (**v. doc. L1.04-A esterni fabbricati e terreni e doc. L1.04-B interni**)

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

FOTO ESTERNI



INGRESSO DA VIA CALCINARO



ACCESSO INTERNO, A DESTRA I CORPI DI FABBRICA E SERRE, REGOLARI ED ABUSIVI



TERRENO LATO EST, SERRE ABUSIVE



TERRENO LATO EST, CORPO DI FABBRICA SUL RETRO CON SERRE COLLABENTI



SERRE COLLABENTI



MATERIALE DA TRASPORTARE A RIFIUTO IN DISCARICA AUTORIZZATA



TERRENO SUL LATO NORD, CON MATERIALI DA PORTARE A RIFIUTO E SULLO SFONDO SERRE COLLABENTI



TERRENO CON SOVRASTANTI OPERE DI URBANIZZAZIONE, ABUSIVE MA SANABILI



TERRENO CON SOVRASTANTI OPERE DI URBANIZZAZIONE, ABUSIVE MA SANABILI



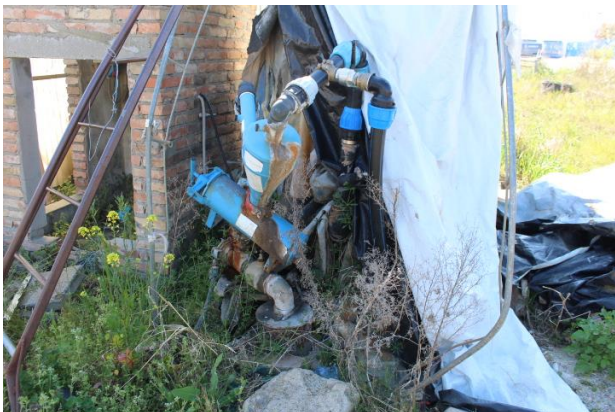
TERRENO CON SOVRASTANTI OPERE DI URBANIZZAZIONE, ABUSIVE MA SANABILI



TERRENO SUL LATO NORD CON CUMULI DI RIFIUTI DA TRASPORTARE IN DISCARICA AUTORIZZATA



SERRE IN PARTE UTILIZZATE ED IN PARTE COLLABENTI



POZZO ARTESIANO



SERRE COLLABENTI



CORPO DI FABBRICA SUL RETRO



CORPO DI FABBRICA LATO STRADA



CORPO DI FABBRICA SUL RETRO



CORPO DI FABBRICA LATO STRADA

INTERNI CORPO LATO STRADA



CORPO DI FABBRICA LATO STRADA, INGRESSO



LOCALI PIANO TERRA



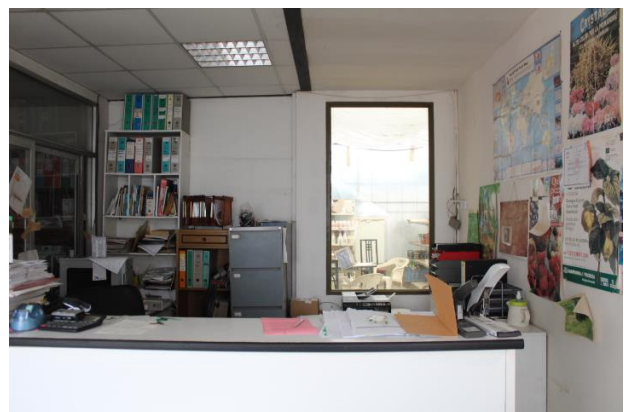
DEPOSITO



DEPOSITO



BAGNO CON BOILER



LOCALI PIANO TERRA



LOCALI PIANO TERRA



LOCALI PIANO TERRA



LOCALI PIANO PRIMO, ABUSIVI E NON SANABILI



LOCALI PIANO PRIMO, ABUSIVI E NON SANABILI



BAGNO AL PIANO PRIMO, ABUSIVO E NON SANABILE

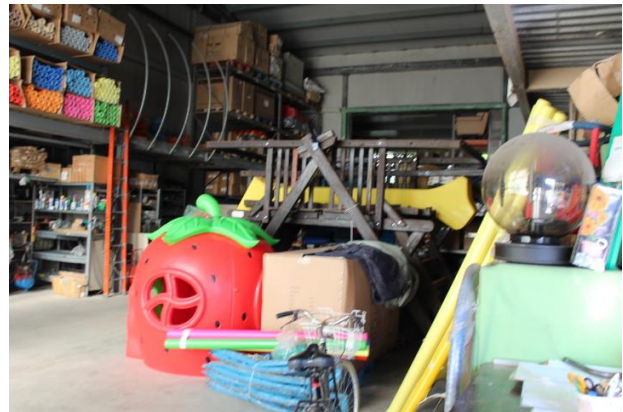


SERRA AL PIANO TERRA, ABUSIVA E NON SANABILE

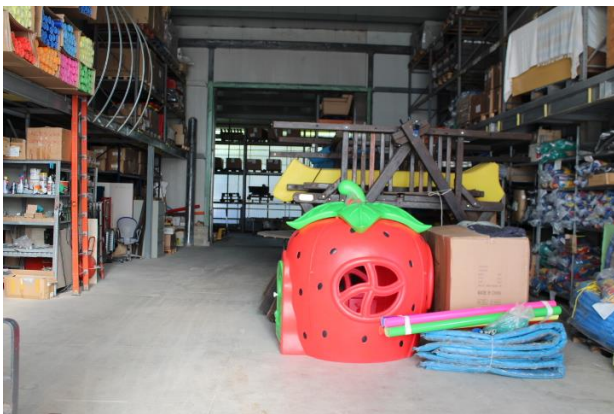
INTERNI CORPO SUL RETRO



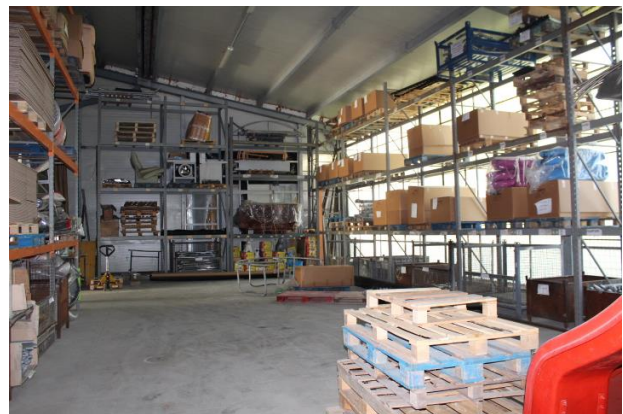
PIANO TERRA



DEPOSITO



DEPOSITO



DEPOSITO



DEPOSITO



LOCALI PIANO TERRA



ALTRO ACCESSO AL PIANO TERRA



LOCALI PIANO TERRA



LOCALI PIANO TERRA, PRESENZA DEL BOILER



LOCALI PIANO TERRA



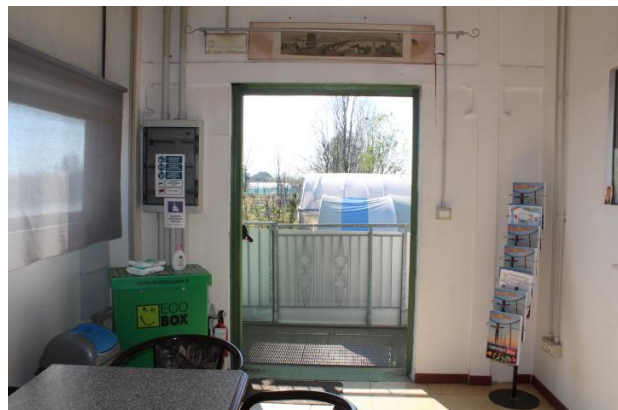
LOCALI PIANO TERRA



LOCALI PIANO TERRA



**SCALA ESTERNA PER ACCESSO AL PIANO PRIMO.
TRATTASI DI PIANO INTERAMENTE ABUSIVO E NON
SANABILE**



LOCALI PIANO PRIMO



LOCALI PIANO PRIMO



LOCALI PIANO PRIMO



LOCALI PIANO PRIMO



BAGNO



LOCALI PIANO PRIMO



BAGNO CON BOILER



LOCALI PIANO PRIMO



LOCALI PIANO PRIMO



LOCALI PIANO PRIMO



LOCALI PIANO PRIMO



LOCALI PIANO PRIMO



LOCALI PIANO SECONDO



LOCALI PIANO SECONDO



PARTICOLARE INFILTRAZIONI D'ACQUA AL PIANO PRIMO



DEPOSITO ABUSIVO, ADIACENTE IL CORPO A NORD.



DEPOSITO ABUSIVO

L1.03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

L1.03.1) PROPRIETÀ

I beni pignorati risultano in piena proprietà all'esecutato ed allo stesso catastalmente correttamente intestati.

L1.03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

1) ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito notaio **ANTONIO PORFIRI del 26 agosto 1993 Rep. 95.158\14.964** registrato a Cesena il 15.09.1993 al n. 1666 Mod. == e **trascritto a Forlì il 7 settembre 1993 all'art. 6067**

Le particelle indicate nell'atto, per una superficie complessiva di mq 87.847 ricomprendono, fra le altre, tutte quelle oggetto di pignoramento, **fatta eccezione per la particella 672** di cui all'atto di seguito descritto.

2) ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito notaio **PAOLO GIUNCHI del 21 febbraio 1997 Rep. 105.063\32.837** registrato a Cesena il 12.03.1997 al n. 698 Mod. 1V e **trascritto a Forlì il 13 marzo 1997 all'art. 2437**

L'atto tratta della compravendita della particella 552 di mq 3.345 successivamente frazionata, dando origine, fra le altre, alla particella 672 di mq 3.177

L1.03.2.1) COMMENTI

Con l'atto di cui sopra al punto 1), a carico del pozzo insistente sulla particella 212 del foglio 80 del Catasto Terreni di Cesena, veniva costituita una servitù perpetua per l'attingimento di acqua a favore della proprietà confinante (parte venditrice nell'atto) e loro eredi, senza limitazione alcuna. Ulteriormente, per consentire l'accesso al pozzo, veniva costituita una servitù di passaggio pedonale e carraio attraverso la particella 206 del medesimo foglio e sempre a favore dei *danti causa* e loro eredi.

Nell'atto infine si scrive che **“Tale servitù verrà a cessare in caso di vendita del fondo dominante.”**

Il terreno confinante, è stato in effetti successivamente venduto, ed una striscia del detto terreno (confinante) fu acquistata dall'esecutato con l'atto sopra descritto al punto 2), pertanto **la detta servitù deve intendersi non più in essere.**

Oltre a quanto sopra, non si sono rilevate particolarità meritevoli di segnalazione che possano limitare il godimento degli immobili in favore dell'acquirente.

Successivamente agli atti di cui sopra ed **in riferimento alle costruzioni rurali erette**, risulta **in favore del Comune di Cesena**, una **Scrittura privata a firme autenticate** dal **notaio Marco Gori** in **data 08.01.1996** Rep. 18.220 avente ad oggetto **Atto Unilaterale d'Obbligo**, registrato a Cesena il 10.01.1996 al n. 177 Mod. 2 e **trascritto a Forlì il 29.01.1996 all'art. 1001**, che interessa, fra gli altri, tutti i terreni di cui al presente Lotto 1, dal quale si rileva che **l'efficacia**

dell'Atto d'Obbligo è pari a 10 (dieci) anni dalla fine dei lavori. I lavori di cui alla Concessione Edilizia n° 219 del \96 del 14.05.1996 alla data attuale non risultano terminati in quanto la detta pratica edilizia risulta tutt'ora aperta, ancorché scaduta.

L1.03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nei su citati atti **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente, salvo per il rispetto di quanto indicato nella Scrittura privata a firme autenticate dal notaio dal notaio Marco Gori in data 08.01.1996 Rep. 18.220 avente ad oggetto Atto Unilaterale d'Obbligo in favore del Comune di Cesena, relativamente all'intervento edilizio a suo tempo oggetto del progetto e solo parzialmente eseguito; di seguito si allega l'Atto d'Obbligo contenente le obbligazioni dell'esecutato nei confronti del Comune di Cesena.

ATTO NOTARILE SUCCESSIVO (oggetto di revocatorie trascritte nei Pubblici Registri) CHE HA INTERESSATO I BENI PIGNORATI

Si rimanda integralmente alle descrizioni, in tal senso, riportate nel Certificato Notarile in atti.

L'Atto notarile che ha interessato i beni pignorati è il seguente:

A) ATTO DI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE e ATTO DI DESTINAZIONE ex art. 2645 ter cod. civ. a rogito notaio GIUSEPPE ROMEO del 23 maggio 2013 Rep. 18.793\13.192 registrato a

Ravenna il 06.06.2013 al n° 3385 Serie 1T e **trascritto a Forlì il 7 giugno 2013 art. 5799** (fondo patrimoniale) e **art. 5800** (destinazione per fini meritevoli di tutela ex art. 2645 ter cod. civ).

Nell'atto di cui sopra, fra gli altri, si indica l'immobile pignorato, con i seguenti dati catastali:

Comune di Cesena - Catasto Fabbricati

Foglio 80, particella 702, Categoria D/10,

Foglio 80, particella 703, Categoria D/10,

ed al **Catasto Terreni – Sezione di Cesena**

Foglio 80, particella 54 di mq 6.855

Foglio 80, particella 206 di mq 139

Foglio 80, particella 209 di mq 3.960

Foglio 80, particella 210 di mq 1.272

Foglio 80, particella 212 di mq 22

Foglio 80, particella 646 di mq 3.113

Foglio 80, particella 649 di mq 112

Foglio 80, particella 672 di mq 3.177

Foglio 80, particella 674 di mq 2.355

Foglio 80, particella 704 di mq 5.804

Foglio 80, particella 702, Ente Urbano di mq 409

Foglio 80, particella 703, Ente Urbano di mq 264

Dalla lettura della Relazione Notarile, si rileva che ulteriormente è stato oggetto di revocatoria giudiziale, l'Atto che segue, **che all'esame, non interessa i beni pignorati nella presente procedura esecutiva.**

L'Atto notarile in questione è il seguente:

B) ATTO DI COMPRAVENDITA e DONAZIONE a rogito notaio **GIUSEPPE ROMEO del 23 maggio 2013 Rep. 18.792\13.191** registrato a Ravenna il 06.06.2013 al n° 3384 Serie 1T e **trascritto a Forlì il 7 giugno 2013 art. 5797** (compravendita) e **art. 5798** (donazione).

Nell'atto di cui sopra, non risultano gli immobili pignorati relativi alla presente procedura esecutiva (Lotto 1 e Lotto 2); ad ogni buon conto, anche per le verifiche che dovrà eseguire il Delegato alla Vendita, **l'atto è stato richiesto e di seguito allegato.**

L2.03.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Gli atti di provenienza del bene (terreno nudo) sono di datazione ultraventennale; con regolare titolo edilizio, di cui si dirà in seguito al *Punto L1.13.1*, **l'esecutato ha costruito i fabbricati rurali** oggetto di pignoramento, **oltre** agli **abusi edilizi e difformità in essi riscontrati.**

I titoli di cui sopra si allegano e precisamente quello di cui al **punto 1)** del **26.08.1993** (v. doc. L1.05-A); l'atto di cui al **punto 2)** del **21.02.1997** (v. doc. L1.05-B); l'Atto Unilaterale d'Obbligo del **08.01.1996** (v. doc. L1.05-C); **oltre** agli atti di cui alla lettera **A) e B)** entrambi del **23.05.2013** rispettivamente allegati (v. doc.L1. 05-D e doc. L1.05-E)

L1.04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.

Iscrizioni - Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto è stato prodotto il **Certificato Notarile** ex art. 567, comma 2 c.p.c. a cui **si rimanda integralmente, vista la corposità e complessità del medesimo.**

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica, al nominativo dell'esecutato, in aggiornamento alla Relazione Notarile datata 27.09.2018, fino alla data del 14.10.2022, **provvedendo** alla richiesta della **documentazione relativa alle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, che gravano l'immobile pignorato qui trattato**, qualora successive alle citate Relazioni già in atti.

Successivamente alla Relazione notarile, risulta una Iscrizione pregiudizievole che grava l'immobile pignorato, **OLTRE a quelle già indicate nella relazione notarile contenente anche tutte le trascrizioni relative alle revocatorie dell'atto a rogito notaio Giuseppe Romeo del 23.05.2013 Rep. 18.793\13.192 avente ad oggetto Costituzione di Fondo Patrimoniale e Atto di Destinazione ex art. 2645 ter c.c.**

Ulteriormente risultano **due annotazioni alle trascrizioni dell'atto di cui sopra, in quanto di datazione successiva (01.10.2018) a quella della Relazione Notarile (27.09.2018).**

L'iscrizione successiva alla Relazione notarile e le **due annotazioni**, di seguito si riportano.

ISCRIZIONE n° 2677 del 15.10.2020

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
per complessivi €

omissis

omissis

omissis

sulla quota di 1\1 di proprietà dell'immobile sito in **Comune di Cesena**

Catasto Fabbricati

Foglio 80, particella 702, Categoria D/10,

Foglio 80, particella 703, Categoria D/10,

ed al **Catasto Terreni – Sezione di Cesena**

Foglio 80, particella 54 di mq 6.855

Foglio 80, particella 206 di mq 139

Foglio 80, particella 209 di mq 3.960

Foglio 80, particella 210 di mq 1.272

Foglio 80, particella 212 di mq 22

Foglio 80, particella 646 di mq 3.113

Foglio 80, particella 649 di mq 112

Foglio 80, particella 672 di mq 3.177

Foglio 80, particella 674 di mq 2.355

Foglio 80, particella 704 di mq 5.804

Non risultano colpiti i terreni (enti urbani) particelle 702 di mq 409 e 703 di mq 264, relativi ai fabbricati sopra colpiti, particelle 702 e 703.

Risultano gravati **altri beni**, di cui al successivo **Lotto 2** ed ulteriormente **altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva**.

ANNOTAZIONE n° 2720 del 01.10.2018

Annotazione a Trascrizione per

avvenuta Trascrizione di Domanda Giudiziale

Formalità di riferimento **art. 5799 del 07.06.2013**

a favore come nella formalità originaria

omissis

omissis

omissis

omissis

ANNOTAZIONE n° 2721 del 01.10.2018

Annotazione a Trascrizione per

avvenuta Trascrizione di Domanda Giudiziale

Formalità di riferimento **art. 5800 del 07.06.2013**

contro come nella formalità originaria

omissis

Fra le Trascrizioni pregiudizievoli, da segnalare quella derivante dall' **Atto Unilaterale d'Obbligo** in favore del Comune di Cesena, redatto mediante **Scrittura Privata a firme autenticate** dal notaio Marco Gori in **data 08.01.1996** Rep. 18.220 registrato a Cesena il 10.01.1996 al n. 177 Mod. 2 e trascritto a Forlì in data **29.01.1996 all'art. 1001**

I dati catastali indicati nel Pignoramento sono corretti e **corrispondono** a quelli indicati nella relativa Nota di Trascrizione del medesimo (v. punto L1.02.3).

Le visure eseguite in via telematica dall'Esperto Stimatore presso la **Conservatoria** di Forlì, unitamente alla **Nota di Iscrizione** ed alle **due Annotazioni** successive alla data di stesura della Relazione Notarile, **oltre** alla **Trascrizione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo** ed alle **due Note di Trascrizione della Domanda Giudiziale da parte del procedente** (queste citate nella Relazione Notarile), si allegano (**v. doc. L1.06**).

Trattandosi nel caso di specie, di **pignoramento per la intera piena proprietà** e pertanto **non vi sono altre verifiche da farsi su eventuali comproprietari.**

L1.05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegare, vedi citato doc. L1.02-A e successivi.

L1.06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Visti gli atti di provenienza dell'immobile, la **attuale situazione risultante in Catasto**, per l'immobile in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

L1.07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO..... CONGRUITA' DEL CANONE PREVISTO IN CONTRATTO IN BASE AI CANONI DI MERCATO.....

L'immobile pignorato risulta in parte nella disponibilità dell'esecutato ed in parte locato, con contratto di locazione (per una porzione di fabbricato) e comodato gratuito (per altra porzione di fabbricato) che è stato disdettato con decorrenza dal 01.01.2022, **entrambi non opponibili all'acquirente. Pertanto l'intero immobile oggetto di stima, dovrà essere lasciato libero e nella piena disponibilità dell'acquirente.**

Il **contratto di locazione del 01.04.2019** regolarmente registrato nei termini (data del contratto e di registrazione entrambe successive alla notifica del Pignoramento, divenuto efficace il 16.06.2018) si allega (v. doc. 07-A) oltre al **Contratto di Comodato del 01.01.2016** regolarmente registrato nei termini che si allega (v. doc. L1.07-B).

L1.08) ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

L1.08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dagli atti di compravendita che hanno conferito la proprietà all'esecutato, e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati **fatto salvo** per il rispetto di quanto indicato nella **Scrittura privata a firme autenticate** dal **notaio Marco Gori** in **data 08.01.1996** Rep. 18.220 registrata a Cesena il 10.01.1996 al n. 177 Mod. 2 e **trascritta a Forlì in data 29.01.1996** **all'art. 1001** ed avente ad oggetto **Atto Unilaterale d'Obbligo** in favore del Comune di Cesena, relativamente all'intervento edilizio a suo tempo eseguito (costruzione fabbricati rurali con abitazione colonica) precisato ulteriormente che il vincolo (ad oggi NON decaduto) è della durata di anni 10 (dieci) dalla fine dei lavori ancora NON avvenuta in quanto l'intervento non risulta neppure completato, preso ulteriormente atto che il titolo edilizio a suo tempo rilasciato è scaduto.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de quo* (regolamenti e simili).

Si deve segnalare che, parte del terreno oggetto di stima, è gravato da **servitù data dall'interramento di condotta DN 140 in pvc, per uso irriguo, la cui competenza è in capo al Consorzio di Bonifica della Romagna.**

La detta condotta interrata, è posta a ridosso del confine est, con un attraversamento ad esso perpendicolare, in direzione est-ovest, che in parte risulta posizionato sottostante alle opere di urbanizzazione realizzate e per il quale, il Consorzio **in data 21.09.2022 ha rilasciato l'Autorizzazione n° 209888**, concedendo il **Nulla Osta di Tollerabilità, nel senso che le opere di urbanizzazione realizzate senza titolo possono insistere sul terreno sovrastante la detta tubazione e la relativa area di rispetto.**

L1.08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso **non risultano diritti di prelazione legale**, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso ha potuto verificare in sede di sopralluogo ed ulteriormente per quanto indicato nell'Atto Unilaterale d'Obbligo sopra citato.

Nella **vigente Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischi Alluvioni ed il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico**, adottata con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2\2 del 7 novembre 2016 ed

approvata con **Delibera Giunta Regionale n. 2112 del 5/12/2016**, pubblicata sul B.U.R. N. 375 del 15/12/2016, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima, **risulta**

1) **in zona a “rischio idrogeologico”** e precisamente in **area soggetta a potenziale allagamento art. 6** del “Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico” con **Tirante Idrico fino a cm 50 rispetto al piano della via pubblica di riferimento.**

L1.08.3) VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI e ADOTTATI

P.R.G. 2000 VIGENTE

Dal vigente Piano Regolatore Generale **il terreno** su cui insiste il fabbricato pignorato, risulta così **zonizzato**:

-*Tessuto Polifunzionale* in parte art. 39;

-*Attrezzature sportive e ricreative private* in parte art. 60;

-*Parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico* in parte art. 56;

-*Infrastrutture per la viabilità* in parte art. 58;

e **gravato dai seguenti vincoli**:

-*Fascia di rispetto stradale* su via Calcinaro art. 58;

-*Rete secondaria C.E.R.* art. 19.02;

Va precisato, che **le dette zonizzazioni, sono di fatto superate dall'avvenuta adozione del P.U.G.,** che essendo in salvaguardia, **ha ridotto drasticamente le potenzialità edificatorie del P.R.G. 2000**

vigente, lasciando solo una piccola porzione di terreno con destinazione ad attrezzature sportive e ricreative private, ciò anche a seguito di Osservazione

al PUG assunto, redatta dall'esperto a ciò autorizzato dal Giudice, nell'unico interesse di valorizzare al meglio il bene, considerato che nel PUG assunto l'intera area era qualificata agricola.

OSSERVAZIONE AL P.U.G. ASSUNTO

In data **23 settembre 2021** il Comune di Cesena con **Delibera di Consiglio Comunale n° 76**, ha **ASSUNTO** il nuovo strumento urbanistico (P.U.G. – **Piano Urbanistico Generale**) che contestualmente all'assunzione **è entrato in salvaguardia** (v. doc. 08-A).

La **zonizzazione prevista nel vigente P.R.G. 2000** per il terreno in oggetto, prevedeva una **porzione edificabile con destinazione ricettiva (albergo)** per una superficie fondiaria di **mq 9.900**, una porzione per **realizzazione di attrezzature sportive** avente la superficie fondiaria di circa **mq 12.800**, e la **restante porzione di mq 4.700 mq ca. da cedere al Comune** per strada e parcheggio pubblico; il tutto all'interno di un Piano di Intervento che comprendeva anche il terreno adiacente in capo alla società Campus Cesena Sport SD S.P.A. (v. doc. 08-B).

La **zonizzazione prevista nella cartografia del P.U.G. assunto è interamente agricola** (zona agricola di pianura v. doc. 08-C).

La destinazione riportata nella cartografia del PUG appariva “*difficilmente comprensibile*” quale scelta urbanistica, stante anche i luoghi e l'intorno; non si comprendeva (all'epoca) se trattarsi di mero errore materiale nell'elaborazione della detta cartografia o se trattarsi di “scelta urbanistica” voluta, come purtroppo poi si è potuto appurare.

La nuova zonizzazione prevista dal PUG assunto ed immediatamente entrato in SALVAGUARDIA, riduceva notevolmente il valore immobiliare dei beni pignorati rispetto alla zonizzazione come prevista dal PRG vigente.

A fronte dell'assunzione del PUG, sotto il profilo amministrativo definita con la pubblicazione nel BUR della Regione Emilia Romagna in data 27.10.2021, decorrevano i 60 giorni per la formulazione di Istanze ed Osservazioni da inviare al Comune di Cesena.

L'esperto ha evidenziato al Giudice, l'importanza e la necessità (al fine di salvaguardare il valore dei cespiti immobiliari pignorati), di **procedere all'inoltro di una Osservazione al PUG assunto** (da farsi entro i termini concessi dal Comune che scadevano il 27.12.2021) **avente ad oggetto la richiesta di ripristino della zonizzazione già prevista dal PRG vigente;**

Il Giudice, con provvedimento del 13.12.2021 autorizzava.

In data 23.12.2021 (quindi entro i termini che scadevano il 27.12.2021) l'esperto a mezzo pec **inviava al Comune di Cesena l'Osservazione al PUG assunto;** Osservazione che prendeva il **numero 203** con prot. 2021\185287 del 27.12.2021.

In data 07.04.2022 con **Delibera di Consiglio Comunale n° 23** veniva ratificato il contenuto della risposta alla Osservazione 203 al PUG, che integralmente si riporta nel testo del presente elaborato.

La Delibera di Consiglio Comunale del 07.04.2022 n° 23 e la risposta all'Osservazione al PUG n° 203, si allega (v. **doc. 08-D**)

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

203

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185287 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Calcinaro 1265

Identificato al Catasto: Foglio: 80 Part: 54-206-209-210-212-646-649-672-674-702-703-704

Oggetto osservazione

Cartografia Dotazioni, Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di reinserimento delle destinazioni del PRG 2000 sulle aree oggetto della procedura esecutiva a fianco Polisportiva Martorano in via Calcinaro. Cfr oss. 69

Valutazione

Area destinata a Territorio rurale nel PUG. Nel previgente strumento urbanistico era previsto l'insediamento di funzioni alberghiere e di servizio : l'unico intervento realizzato è quello dei parcheggi e relativa viabilità di accesso a servizio dell'area sportiva. Parzialmente accolto l'inserimento come dotazione privata dell'area a parcheggio e viabilità, mentre l'area libera da edificazione in quanto non attuata non è coerente con le disposizioni della LR 24/2017, art. 32

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

D1,NA1

Elaborati modificati

Tavola Trasformabilità T 1.1 e tavola Città pubblica T 2.11

P.U.G. ADOTTATO

Con **Delibera di Consiglio Comunale n° 23 del 07.04.2022** il **Comune di Cesena ha adottato il Piano Urbanistico Generale** (per altro già entrato in salvaguardia fin dalla sua “assunzione” avvenuta in data 23.09.2021 con Delibera di Consiglio Comunale n° 76).

Dall’esame della Cartografia del PUG, il terreno su cui è eretto il fabbricato pignorato, risulta quanto segue:

- Territorio Rurale in Zona di Pianura*** (art. 7.2.2 norme);
- Dotazioni territoriali private – servizi privati sportivi*** (art. 6.3.5 norme);
- Cartografia Tutela e Valorizzazione Paesistica Tavola V1, l’immobile risulta nella ***Zona di tutela della struttura centuriata*** (art. 21Ba del **Piano Territoriale Paesistico Regionale “P.T.P.R.”** e art. 21Ba del **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale “P.T.C.P.”**);
- Cartografia del Dissesto e della Vulnerabilità Territoriale Tavola V3, l’immobile risulta nelle ***Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche*** (art. 28B del **Piano Territoriale Paesistico Regionale “P.T.P.R.”** e art. 28B **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale “P.T.C.P.”**).

Restano invariati i vincoli di:

- Fascia di rispetto stradale*** su via Calcinaro art. 58;
- Rete secondaria C.E.R.*** art. 19.02;

La porzione di terreno che nel PUG adottato è stata, a seguito di Osservazione dell’esperto, perimetrata con destinazione di **Dotazioni territoriali private – servizi privati sportivi** per una **superficie di mq 4.750 ca.**, **oltre** alla **rete secondaria del C.E.R.**, risultano **rappresentati nella Tavola Grafica n° 4**, v. citato doc. L1.03-D

Non risultano altri vincoli particolari da PRG e PUG meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *"..resteranno a carico del futuro acquirente;"* **salvo** il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e del PUG del Comune di Cesena, per futuri interventi edilizi.

Si precisa che, **in fase di approvazione il PUG potrebbe subire modifiche** (anche se allo scrivente pare molto improbabile), e che ad **avvenuta approvazione del PUG, il PRG con le relative Norme di Attuazione cesseranno di esistere,**

L1.09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al *Punto L1.04*, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente **fatto eccezione** per l'Atto Unilaterale d'Obbligo sopra descritto (v. doc. L1.05-C) e per **i gravami rinvenuti in capo agli immobili pignorati dall'Atto a rogito notaio Giuseppe Romeo del 23.05.2013 Rep. 18.793\13.192 avente ad oggetto Costituzione di Fondo Patrimoniale e Atto di Destinazione ex art. 2645 ter c.c. qualora non revocato o dichiarato nullo o simulato, mediante Sentenza dell'Autorità Giudiziaria che fino alla data del 14.10.2022 non si riscontra trascritta nei pubblici registri** (v. citato doc. L1.06)

L'intero complesso immobiliare è isolato e non fa parte di complesso condominiale, quindi allo stesso NON si applicano gli articoli del Codice Civile e le leggi in materia.

L1.10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE.... L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE.... SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI ANTECEDENTI LA DATA DI PERIZIAL'ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO ;

L'intero complesso immobiliare è isolato e non fa parte di complesso condominiale; non risultano spese pregresse da doversi attribuire all'immobile.

Risultano procedimenti giudiziari in corso, relativi all'immobile pignorato, dati dalle **revocatorie richieste da diversi soggetti**, relativamente all'**atto notaio Romeo del 13.05.2013 Rep. 18.793\13.192** sopra più volte richiamato e meglio descritto.

L'esito di questi procedimenti giudiziari pendenti, non risulta alla data del 14.10.2022 trascritto nei pubblici registri.

MILLESIMI

L'intero fabbricato è isolato e non fa parte di complesso condominiale, pertanto non vi sono tabelle millesimali di riferimento da segnalare.

L1.11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....

L'immobile pignorato ha **destinazione d'uso rurale\agricolo.**

Per le zonizzazioni ed i vincoli insistenti sul terreno ove sorge l'intero fabbricato, si rimanda al *Punto L1.08.2 e L1.08.3* e per la **perimetrazione del PUG** alla **Tavola Grafica n° 4** (v. citato doc. L1.03-D)

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, **vi è l'obbligo** di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il **Certificato di Destinazione Urbanistica** è stato richiesto dal sottoscritto e **rilasciato dal Comune di Cesena il 22.08.2022** P.G. n° 106604; lo stesso **scade il 21.08.2023** ma **potrebbe scadere anche prima, contestualmente all'approvazione del PUG** se anteriore al 21.08.2023.

Il CDU si allega (v. doc. L1.09).

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

L1.13) VERIFICARE..... LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI, I VINCOLI DI ZONA... CONDONABILITA' DEL BENE AI SENSI DI LEGGE... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

L1.13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Presso il Comune di Cesena, si è proceduto mediante pec del 15-16.06.2021 a richiedere i fascicoli delle pratiche edilizie dei precedenti autorizzativi, relativi al fabbricato in oggetto, come desunti dell'Ente sulla base dei dati forniti dall'esperto.

Si deve qui precisare, che le ricerche dei precedenti edilizi, vengono effettuate dall'Ente sulla base delle informazioni delle proprietà dell'immobile fornite dall'esperto (nome e cognome dei proprietari dell'immobile, andando a ritroso nel tempo, fino all'impianto meccanografico che risulta dalle visure storiche catastali) fornendo anche all'Ente i dati catastali degli immobili pignorati.

L'esito della ricerca viene comunicato telefonicamente all'esperto, il quale procede, sulla base dei titoli rintracciati ad inviare l'istanza di accesso agli atti a mezzo pec e successivamente, previo appuntamento, alla verifica della relativa documentazione.

La ricerca dei detti precedenti edilizi, con le modalità sopra indicate, a parere dello scrivente, non da certezze sul buon esito finale.

Non vi è certezza che tutti i progetti relativi ad un determinato immobile si possano rintracciare così da essere esaminati dall'esperto, il quale, comparandone i vari stati, a volte può riuscire a comprendere se cronologicamente i progetti allegati alle varie pratiche edilizie si “concatenino” bene l'uno con l'altro, ovvero se possa mancare qualcosa, ma con incertezza e difficoltà.

Infatti, nel caso di specie si è verificato che la ricerca effettuata dall'Ente ha prodotto un risultato parziale.

In sede di stesura dell'elaborato peritale e di verifica puntuale ed approfondita di quanto rintracciato a suo tempo dal Comune, l'esperto ha ritenuto di approfondire la ricerca del 2021, anche alla luce di un titolo edilizio (la C.E. 219\1996) riscontrato dall'attenta lettura nell'Atto di Costituzione del Fondo Patrimoniale di cui al su citato allegato L1.05-D (titolo non emerso, stranamente, dalla verifica del giugno 2021).

Da quanto sopra, sono scaturite una serie di verifiche, che hanno prodotto varie istanze di accesso agli atti, inviate con pec al Comune rispettivamente in data 18.10.2022 e successivamente per le pratiche sismiche di riferimento istanza del 24.10.2022 ed infine del 03.11.2022

E' doveroso, da parte dell'esperto, visto l'inconveniente occorso, dare atto della tempestività con cui il personale addetto ha fornito la documentazione edilizia e sismica richiesta.

In riferimento a quanto sopra, **l'esito della conformità edilizia di seguito attestata o meno, si basa unicamente sul progetto allegato all'ultimo** (ed unico) **titolo edilizio approvato dal competente Comune** e ad oggi rimasto “aperto” ancorché scaduto e

tenuto ulteriormente in conto che **l'immobile pignorato NON è dotato del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità.**

Il fabbricato risulta **essere stato costruito ex novo** mediante il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

CONCESSIONE EDILIZIA n° 0219\96 del 14.05.1996

prot. === relativa a *COSTRUZIONE DI CASA COLONICA E ANNESSO CAPANNONE AGRICOLO IN VIA CALCINARO*

Per la pratica di cui sopra, risulta **comunicato l'inizio dei lavori in data 06.09.1996** prot. 23457 dal quale si rileva che è stata fatta Denuncia al Servizio Provinciale Difesa del Suolo di Forlì per le strutture in c.a. o ferro **Visto n° 4004\96 del 06.09.1996**

Si precisa che dall'esame del progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 219\96 si rileva che i capannoni sono due, come in loco esistenti (con le problematiche di abusi e difformità di cui si dirà in seguito) e non un solo "annesso capannone" come si legge dal titolo edilizio rilasciato.

Per meglio comprendere la complessa situazione dei fabbricati indicati nel progetto e riconducibili a quelli riscontrati in loco, l'esperto ha provveduto a richiedere anche la **pratica sismica n° 4004\1996 del 06.09.1996** per la quale risulta **comunicato l'inizio dei lavori in data 06.09.1996**, oltre alla regolare denuncia in pari data di cui alla Legge n. 1086\1971

Dalla pratica sismica n. 4004\1996 si rileva inoltre la nomina del collaudatore.

L'oggetto della Denuncia di Deposito della pratica sismica n. 4004\1996 e per l'esecuzione dei lavori di "costruzione di due fabbricati colonici e capannone metallico ad uso agricolo".

La dicitura "due fabbricati colonici" deriva presumibilmente dal fatto che la casa colonica (non realizzata) si componeva di due corpi sgiuntati fra di loro mentre il "capannone metallico" è quello posto sul retro di forma tendente al quadrato.

Infatti, nella pratica sismica n. 4004\1996 risultano gli schemi strutturali del capannone sul retro (e della casa colonica in loco non realizzata) **ma non quelli del capannone lato strada** oggetto di successiva e distinta pratica sismica di cui si dirà in seguito.

Dalla più recente ricerca effettuata dal Comune, sono risultate anche due ulteriori pratiche, mai rilasciate dall'Ente, ovvero rimaste incompiute e quindi inefficaci sotto il profilo giuridico, che tuttavia sono state richieste dall'esperto, nel tentativo di meglio **comprendere la dinamica e lo sviluppo degli eventi**, certamente **molto complessi ed articolati, relativi alla costruzione dei manufatti oggi riscontrabili in loco.**

Le dette pratiche "incompiute" sono le seguenti:

➡VARIANTE del 28.02.1997 prot. 6487 **alla C.E. 219\1996** avente ad oggetto una traslazione dei corpi di fabbrica verso nord (in allontanamento dalla via Calcinaro) ed altre modifiche interne ed esterne dei fabbricati di cui alla C.E. 219\96

La Variante non è stata rilasciata, quindi la pratica edilizia è da intendersi decaduta.

In data 07.05.1997 risulta una Denuncia di Deposito, della pratica sismica n. 3438\97 avente ad oggetto la “*costruzione di un capannone in acciaio*” che risulta essere quello del fronte strada. Il progetto architettonico allegato alla detta pratica sismica è quello della Variante, mai rilasciata.

La pratica sismica di cui sopra è stata comunque presentata in vigore della C.E. 219\1996 che contemplava la costruzione del detto capannone (ad invarianza di dimensioni planimetriche, sia rispetto alla variante del 28.02.1997 mai rilasciata e sia rispetto alla C.E. 219\1996 in corso di validità). **Si rileva ulteriormente, che la C.E. 219\96 è stata rilasciata in data 14.05.1996** (con inizio lavori del 06.06.1996) **e che il deposito sismico del capannone agricolo in struttura metallica lato strada con relativo inizio lavori sono del 07.05.1997 e dunque entro l’anno temporale dell’avvenuto rilascio della C.E. 219\1996 del 14.05.1996**, qualora non si volesse ritenere valido, per il manufatto in questione, l’inizio lavori del 06.06.1996 in quanto lo stesso capannone non risultava nella pratica sismica 4004\96 di cui sopra.

Per i motivi sopra esposti, l’esperto ritiene che l’inizio dei lavori relativo al capannone lato strada, sia conforme alle tempistiche all’epoca vigenti e che quindi lo stesso sia da ritenersi regolare sotto il profilo edilizio, ancorché nella pratica sismica sia stato allegato un architettonico diverso da quello di cui alla C.E. 219\1996 ma che non ne variava le dimensioni planimetriche, all’epoca riferimento normativo (come si riscontra anche dalle tavole del progetto architettonico allegato alla C.E. 219\1996) e **fatto salvo** per gli abusi e le difformità di seguito descritti.

PRATICA EDILIZIA n° 714\99 del 13.05.1999 prot. 16309

del 18.05.1999 avente ad oggetto “*sanatoria di costruzione di serre*”

Dall’esame della documentazione esaminata, si rileva che il Comune aveva approvato la detta Sanatoria in quanto in data 26.08.1999 aveva richiesto il pagamento dell’oblazione all’epoca di £ 3.000.000 “(£. 500.000 per ogni *serra*)”

Per tale pratica non risulta rilasciata la Sanatoria; non è chiaro all’esperto per quali motivi ciò non sia avvenuto (dalla pratica esaminata non se ne possono rilevare le motivazioni).

Presumibilmente, alcune tipologie di *serre* avevano una struttura portante da sanare sotto il profilo sismico o anche per altre motivazioni che oggi non sono note all’esperto.

Ai fini della stima, tutte le serre esistenti, per le quali non è stato rilevato il titolo edilizio presso il Comune di Cesena, **sono previste in demolizione, con quantificazione dei relativi costi che saranno posti in deduzione dal valore di stima dell’intero compendio immobiliare** al *Punto LI.20.4* e *Punto LI.20.5*

In corrispondenza dell’accesso all’immobile, risulta eretto un cancello oltre alla recinzione fronte strada costituita da rete metallica sostenuta da paletti in acciaio, dei quali **non è stato rintracciato presso il Comune di Cesena il titolo edilizio relativo alla sua realizzazione** con la conseguenza che **il detto cancello non risulta regolare sotto il profilo edilizio.**

I titoli edilizi sopra citati, compresa la documentazione di quelli mai rilasciati, si allegano (v. doc. L1.10)

L1.13.1.1) COMMENTI

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, sarà fatto sulla base del **progetto allegato all'unico titolo edilizio approvato dal Comune**, la **CONCESSIONE EDILIZIA n° 0219\96 del 14.05.1996** prot. == relativa, fra gli altri, alla **costruzione dei due capannoni** ad oggi presenti in loco, **in parte quotato** e rappresentato graficamente nell'allegato in **scala indicativa 1:100** (progetto come detto privo di Variante) **il tutto rispetto allo stato attuale dei luoghi**, come visionato direttamente dall'Esperto e rappresentato nelle Tavole Grafiche redatte dall'esperto e di seguito descritte.

Per **poter compiutamente relazionare, vista la complessità del compendio edilizio e gli importanti abusi edilizi e difformità riscontrati**, l'esperto ha redatto le seguenti **Tavole Grafiche alle quali si rimanda integralmente.**

Tavola Grafica n° 1 – Stato di fatto dei fabbricati;

Tavola Grafica n° 2 – Abusi e difformità edilizie nei fabbricati e determinazione delle singole superfici;

Tavola Grafica n° 3 – Opere di urbanizzazione e sportive esistenti;

Tavola Grafica n° 4 – Servitù per condotta DN 140 in pvc interrata e terreno da PUG adibito a zona per servizi privati sportivi;

Tavola Grafica n° 5 – Rilievo topografico rappresentativo di tutte le serre abusive e dei fabbricati esistenti con determinazione delle singole superfici;

il tutto teso a migliorare la percezione per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, per i complessi abusi e difformità edilizie (nel caso di specie solo in parte assoggettabili a sanatoria) **e per quanto attiene alle singole superfici del medesimo OLTRE a quant'altro rappresentato nelle Tavole Grafiche** su citate.

Le **Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, **dalla n° 1 alla n° 5** si sono allegate rispettivamente (v. citati doc. L1.03-A, L1.03-B, L1.03-C, L1.03-D e L1.03-E).

L1.13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G., del P.U.G. ADOTTATO e NORME TECNICHE APPLICABILI

Dal vigente Piano Regolatore Generale **il terreno** su cui insiste il fabbricato pignorato, risulta così **zonizzato**:

-*Tessuto Polifunzionale* in parte art. 39;

-*Attrezzature sportive e ricreative private* in parte art. 60;

-*Parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico* in parte art. 56;

-*Infrastrutture per la viabilità* in parte art. 58;

Va precisato, che **le dette zonizzazioni, sono di fatto superate dall'avvenuta adozione del P.U.G.**

Nel **P.U.G. adottato** (in salvaguardia), **il terreno** su cui è eretto il fabbricato pignorato, risulta quanto segue:

-*Territorio Rurale in Zona di Pianura* (art. 7.2.2 norme);

-Dotazioni territoriali private – servizi privati sportivi (art. 6.3.5 norme);

La porzione di terreno che nel PUG adottato è stata, a seguito di Osservazione dell'esperto, perimetrata con destinazione di **dotazioni territoriali private – servizi privati sportivi** per una superficie di **mq 4.750** ca., **oltre** alla rete secondaria del C.E.R., risultano **rappresentata nella Tavola Grafica n° 4**, v. citato doc. L1.03-D

Per **i vincoli** da P.R.G., P.T.C.P. e P.U.G., **che insistono sul terreno e sui fabbricati** oggetto di stima e le ulteriori zonizzazioni date dalle diverse cartografie degli strumenti di cui sopra, si rimanda al *Punto L1.08.2 e L1.08.3* nonché, visto che nei termini di validità, all'**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO del 08.01.1996**

Lo stralcio del P.R.G. vigente e P.T.C.P. con indicato l'intero compendio immobiliare oltre alla cartografia del Rischio Idrogeologico, si allegano (v. **doc. L1.11-A**) unitamente alla cartografia del P.U.G. adottato (v. **doc. L1.11-B**)

L1.13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia di cui al **progetto allegato all'unico titolo edilizio approvato dal Comune**, la **CONCESSIONE EDILIZIA n° 0219\96 del 14.05.1996** prot. == relativa alla costruzione, fra gli altri, dei due capannoni agricoli esistenti in loco, **il tutto rispetto allo stato attuale dei luoghi, sono stati riscontrati gravi abusi edilizi e difformità edilizie** che in intesi si elencano:

✚ **Si rimanda integralmente alla visione della Tavola Grafica n° 2 per gli abusi e difformità ai fabbricati**, alla **Tavola Grafica n° 3 per le opere di urbanizzazione e sportive esistenti ed abusive** ed alla visione della **Tavola Grafica n° 5 per le serre abusive**.

ULTERIORMENTE qui si relaziona quanto segue:

✚ I due corpi di fabbrica regolari per la dimensione della loro sagoma, come da C.E. 219\96, aventi la superficie lorda di **mq 393,53** quello più a nord e di **mq 258,28** quello lato strada, risultano traslati verso nord rispetto al sedime di costruzione indicato nel progetto allegato della C.E. 219\96 verso nord. Ciò si rileva dall'esame del **progetto allegato alla Variante** alla C.E. 219\96 anche se titolo mai rilasciato. **Trattasi di difformità Sanabile** in quanto la distanza dai confini risulta rispettata e la **distanza fra i due corpi è maggiore di ml 10,00** (precisamente circa ml 11,80).

✚ La superficie complessiva dei due capannoni, di **mq 651,81** è inferiore a quella indicata in progetto (C.E. 219\96) che risulta di **mq 668,09** ed una superficie lorda all'epoca ammessa di mq 671,00. Si rileva pertanto che **la superficie realizzata di mq 651,81 è inferiore a quella di progetto** (prevista in mq 668,09) di **mq 16,28** ca. **Trattasi di difformità Sanabile**.

✚ Il fabbricato contraddistinto al **Catasto Fabbricati** dalla **particella 758** (deposito C\2) avente la **superficie lorda di mq 215,11** risulta **completamente abusivo e non sanabile dovrà essere integralmente demolito**.

- ✚ Rispetto al corpo regolare posto sul retro, gli adiacenti **2 locali di deposito, posti rispettivamente a nord e a est** rispetto al medesimo regolare, aventi la **complessiva superficie lorda di mq 411,91** realizzati con **struttura metallica**, sono **integralmente abusivi. Trattasi di abuso non sanabile e gli stessi dovranno essere integralmente demoliti.**
- ✚ La **scala esterna** che consente l'accesso al piano primo del corpo regolare sul retro, avente la **superficie misurata in sagoma di mq 16,50** è integralmente abusiva. **Trattasi di difformità non sanabile e la stessa dovrà essere demolita integralmente.**
- ✚ Le **superfici esistenti al primo e secondo piano** del capannone sul retro, per una **superficie lorda di mq 197,29 al piano primo e mq 29,32 al piano secondo**, sono **completamente abusive. Trattasi di abuso non sanabile da demolire integralmente** ivi compreso il solaio del piano primo, in quanto **non previsto nella pratica sismica n° 4004\96** a suo tempo presentata.
- ✚ In riferimento alla **superficie regolare** del capannone sul retro di **mq 393,53** si è abbondantemente già relazionato. Dai rilievi effettuati, indicativamente le altezze utili interne sono corrispondenti a quelle del progetto strutturale e dell'architettonico, che anziché una copertura in doppia falda *cd. doppio volo d'uccello* prevedeva una copertura piana, con indicazione dell'altezza pari a quella massima in loco realizzata.

Nel detto capannone risultano modifiche alle aperture esterne oltre a modifiche alle altezze interne che appaiono lievi ed oltre a modifiche interne, date da compartizioni esistenti, che necessita verificare se rispettano i rapporti aero illuminanti.

Trattasi di difformità edilizie sanabili fatto salvo per le verifiche dei rapporti aeroilluminanti oltreché, trattandosi di vani ricavati all'interno di una superficie regolare, avente destinazione agricola, delle verifiche con le normative pro tempore vigenti, circa la compatibilità della conformazione interna attualmente realizzata con le dette normative. Diversamente necessiterà ricondurre il tutto alla conformazione originaria del progetto approvato, che prevedeva un unico vano.

✚ Sempre in riferimento al capannone sul retro, ed alla sua struttura metallica, in questa sede l'esperto nulla può relazionare in merito al rispetto o compatibilità dimensionale e per caratteristiche dei materiali utilizzati nelle strutture metalliche esistenti in loco e relative opere di fondazione, rispetto a quelle risultanti dal progetto strutturale allegato alla pratica sismica n° 4004\1996. Nel caso in cui l'acquirente, mediante l'ausilio di un proprio tecnico, possa verificare che le opere strutturali realizzate in loco, siano diverse o sia diverso il materiale utilizzato, rispetto a quanto indicato nel progetto allegato alla pratica sismica n° 4004\996, sarà necessario, a cura e spese dell'acquirente, intervenire con la realizzazione di opere nelle strutture esistenti ed ai fini amministrativi si dovrà procedere a redigere una

sanatoria sismica, ammesso che il tutto sia *concretamente* fattibile.

Trattandosi di operazioni, queste relative alle strutture, di non certa realizzazione (visto che all'epoca era stato nominato un collaudatore in corso d'opera, si presume, ragionevolmente che le strutture realizzate siano *compatibili* con quelle dei progetti depositati) **e nemmeno al momento quantificabili, nulla sarà detratto al riguardo dal valore di stima dell'immobile.**

✚ Nella falda di copertura del capannone (agricolo), si è **riscontrata la presenza di un lucernaio. Trattasi di difformità non sanabile** (vista la destinazione rurale del fabbricato) e pertanto **si prevede la messa in pristino dei luoghi** (sarà sufficiente tamponare il foro nel solaio inclinato e ripristinare il soprastante manto di copertura).

✚ Rispetto al corpo regolare posto lato strada, gli adiacenti **2 locali di deposito, posti rispettivamente a nord e a est** rispetto al medesimo regolare, aventi la **complessiva superficie lorda di mq 428,64** realizzati con **struttura metallica** (in taluni casi precaria), **sono integralmente abusivi. Trattasi di abuso non sanabile e gli stessi dovranno essere integralmente demoliti.**

✚ Le **due tettoie**, l'una posta a collegamento fra i due capannoni e l'altra posta lato strada rispetto al capannone regolare, aventi la **superficie complessiva misurata in sagoma di mq 78,59** sono integralmente abusive. **Trattasi di difformità non sanabile e le stesse dovranno essere demolite integralmente.**

✚Le superfici esistenti al primo piano del capannone lato strada, per una superficie lorda di mq 66,55, sono completamente abusive. **Trattasi di abuso non sanabile da demolire integralmente fatto salvo** per il solaio del piano primo, in quanto **previsto nella pratica sismica n° 3438\97** a suo tempo presentata.

✚In riferimento alla **superficie regolare** del capannone lato strada di mq 258,28 si è abbondantemente già relazionato. Dai rilievi effettuati, indicativamente le altezze utili interne sono corrispondenti a quelle del progetto strutturale e dell'architettonico, che anziché una copertura in falda prevedeva una copertura piana, con indicazione dell'altezza pari a quella massima in loco realizzata. **Il capannone, risulta realizzato di dimensioni inferiori a quelle di progetto,** in quanto una parte esterna tipo portico ed una zona ingresso con disimpegno non risultano realizzate.

Nel detto capannone risultano modifiche alle aperture esterne oltre a modifiche alle altezze interne che appaiono lievi ed oltre a modifiche interne, date da compartizioni esistenti, che necessita **verificare se rispettano i rapporti aero illuminanti.**

Trattasi di difformità edilizie sanabili fatto salvo per le verifiche dei rapporti aeroilluminanti oltreché, trattandosi di vani ricavati all'interno di una superficie regolare, avente destinazione agricola, delle **verifiche con le normative pro tempore vigenti,** circa **la compatibilità della conformazione interna attualmente realizzata con le dette normative.** **Diversamente necessiterà ricondurre il tutto alla conformazione originaria del**

progetto approvato, che prevedeva un ampio vano adibito a deposito piante ed invasatura, oltre ad un blocco servizi igienici con spogliatoi ed un vano centrale termica.

✚ Sempre in riferimento al **capannone lato strada**, ed alla sua struttura metallica, in questa sede **l'esperto nulla può relazionare in merito al rispetto o compatibilità dimensionale e per caratteristiche dei materiali utilizzati nelle strutture metalliche esistenti in loco e relative opere di fondazione, rispetto a quelle risultanti dal progetto strutturale allegato alla pratica sismica n° 3438\97.** Nel caso in cui l'acquirente, mediante l'ausilio di un proprio tecnico, possa verificare che le opere strutturali realizzate in loco, siano diverse o sia diverso il materiale utilizzato, rispetto a quanto indicato nel progetto allegato alla pratica sismica n° 3438\97, sarà necessario, a cura e spese dell'acquirente, intervenire con la realizzazione di opere nelle strutture esistenti ed ai fini amministrativi si dovrà procedere a redigere una sanatoria sismica, ammesso che il tutto sia *concretamente* fattibile. **Trattandosi di operazioni, queste relative alle strutture, di non certa realizzazione** (visto che all'epoca era stato nominato un collaudatore in corso d'opera, si presume, ragionevolmente che le strutture realizzate siano *compatibili* con quelle dei progetti depositati) **e nemmeno al momento quantificabili, nulla sarà detratto al riguardo dal valore di stima dell'immobile.**

✚ Nel terreno posto a nord-est, a confine con la proprietà della soc. sportiva, risultano realizzate delle opere di urbanizzazione con relativi sottoservizi (parcheggi, cordoli, corsie di manovra, rete fognante ecc) oltre a struttura sportiva di beach tennis al momento priva della copertura (esiste solo il campo in sabbia).

Le opere sopra descritte, risultano **rappresentate nella Tavola Grafica n° 3 – opere di urbanizzazione e sportive esistenti** ed anche nella **Tavola Grafica n° 4 – rappresentativa sia della perimetrazione del terreno che nel PUG ha mantenuto la medesima destinazione** già prevista nel PRG e che ricomprende al suo interno le opere abusive di cui sopra e **sia rappresentativa della condotta DN 140 in pvc, rete secondaria del C.E.R.** che attraversa in interrato, una porzione del terreno interessato dalle opere di urbanizzazione e sportive abusivamente realizzate.

Tali opere, dai rilievi effettuati, rientrano quindi nel perimetro del terreno che da PUG adottato ha mantenuto la destinazione di dotazione territoriali private (**superficie di mq 4.750** ca).

Vista la medesima destinazione urbanistica del terreno in questione prevista sia nel PRG vigente e sia nel PUG adottato, ossia quella di “dotazioni territoriali private” con simbologia di “servizi privati sportivi”, trattasi di opere abusive sanabili.

✚ Oltre ai manufatti e corpi abusivi sopra già descritti, sono state **rilevate dall'esperto, mediante rilievo topografico**, tutte le **serre abusive** insistenti sul terreno oggetto di stima. Tali serre, alcune delle quali in stato di collabenza (serre non accatastate a seguito di preventiva

interlocuzione con Funzionario dell'Agenda delle Entrate di Forlì – Territorio, visto appunto lo stato di conservazione delle stesse), **complessivamente sommano una superficie di mq 3.459,00**

Trattasi di manufatti abusivi che si prevedono in demolizione, salvo che l'acquirente, avendone i requisiti soggettivi (imprenditore agricolo a titolo principale o equipollente altro titolo), non ritenga interessante, mantenere alcune di queste serre e procedere alla richiesta di Sanatoria Edilizia, laddove e per la quantità possibile prevista dalle normative *pro tempore* vigenti.

✚ Alcune **difformità lievi** che interessano entrambi i capannoni per la loro superficie regolare sopra indicata e meglio rappresentata nella **Tavola Grafica n° 2 - Opere abusive e difformità edilizie**, certamente **rientrano nelle tolleranze** del 2% di cui all'**art. 19 bis** della **L.R. del 21 ottobre 2004, n. 23** pertanto potrebbero **non necessitare di alcuna pratica di Sanatoria Edilizia**. Visto però, la corposità degli abusi da rimuovere e considerato che per tutte le residue difformità edilizie necessita procedere alla redazione di un Sanatoria Edilizia, pare, a chi scrive, non interessante, evidenziare alcune opere che potrebbero rientrare nell'articolo di cui sopra e legittimarle con altra procedura come prevista dall'art. 19 bis della L.R. 23\2004. E' certamente più semplice, fare rientrare tutte le difformità edilizie nel progetto di Sanatoria Edilizia che sarà da redigere a cura e spese dell'acquirente (i cui costi di seguito saranno dedotti dal valore di stima dell'immobile).

✚ Nel caso comunque si volesse procedere come sopra, e per talune lievi difformità, qualora rientranti nelle *cd. tolleranze* dell'art. 19 bis della L.R. 23\2004, l'acquirente, in base alla legislazione *pro tempore* vigente, potrà, contestualmente alla presentazione della prima pratica edilizia presso il Comune, **rappresentare le dette lievi difformità,** che non necessitano di Sanatoria, **nei modi e termini indicati dall'articolo della legge regionale** di cui sopra.

✚ **Il cancello** posto in corrispondenza dell'accesso dalla via Calcinaro e relativa recinzione fronte strada in rete metallica e paletti di ferro, sono stati installati **privi del titolo autorizzatorio,** pertanto da ritenersi **non regolari. Trattasi di difformità sanabili.**

✚ Sul terreno oggetto di stima, **risultano cumuli di rifiuti** rinvenuti prevalentemente (**ma non solo**) dall'attività svolta (floro vivaistica), **non conformi all'uso agricolo dei terreni e più generalmente alle normative vigenti in materia. Tali rifiuti dovranno essere trasportati integralmente presso discarica autorizzata.**

✚ **Fatto salvo se altro** possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, **VISTO PER IL CASO DI SPECIE LA NOTEVOLE COMPLESSITA', ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.**

I due capannoni, per la loro superficie regolare, NON sono dotati dell'agibilità (v. *Punto LI.13.1*).

In riferimento a tutto quanto sopra descritto, per la mancanza della cd. Agibilità relativamente ai due capannoni agricoli, l'esperto ritiene **prudente quantificare, in riduzione dal valore di stima dell'immobile** al successivo *Punto LI.20.4 e LI.20.5* **l'importo di € 2.500,00** per i costi tecnici necessari all'ottenimento della medesima, con **l'esclusione dei costi** necessari all'eventuale adeguamento di talune opere del fabbricato (scarico reflui, adeguamento impianti, eventuali interventi da farsi alle strutture portanti e/o di fondazione e salvo se altro) che al momento non sono certi e noti e che qui non interessano, in quanto **i due capannoni saranno valutati nello stato in cui si trovano, scevri ovviamente di tutte le difformità edilizie non sanabili**, per le quali si quantificherà di seguito la messa in pristino dei luoghi.

L'elenco delle opere abusive e difformi di cui sopra è da intendersi indicativo e non esaustivo in quanto in questa sede risulta difficile, **stante la notevole complessità del caso di specie**, potere indicare minuziosamente anche eventuali ed altre difformità, che si potrebbero riscontrare, dovute soprattutto a discrasie fra il progetto di cui alla Concessione Edilizia n° 0219\96 del 14.05.1996 e lo stato di fatto.

Stante gli abusi edilizi e le difformità edilizie sopra elencati, l'esperto ha **ritenuto necessario redigere le 5 Tavole Grafiche** più volte citate e rappresentative dell'intero compendio immobiliare, in quanto in assenza di una rappresentazione grafica adeguata, gli abusi, di diversa specie e natura, non sarebbero stati ben comprensibili all'acquirente dalla sola visione del progetto allegato al titolo edilizio originario.

Tali corposi e complessi abusi edilizi NON sanabili sono stati previsti in demolizione integrale, mentre per le difformità sanabili, si potrà procedere alla richiesta del titolo in Sanatoria, **FATTO SALVO** per tutta la questione sismica sopra ben descritta.

Non sono state eseguite misure dall'esterno relative all'altezza dei cornicioni da terra, relativamente ad entrambi i capannoni.

Per le **difformità sanabili ai due capannoni ed al cancello e recinzione** e per le **opere abusive realizzate di urbanizzazione e sportive** si relazionerà al successivo *Punto L1.14*, mentre **per gli abusi e le difformità non sanabili** (sopra descritte che qui non si ripetono), **si porrà in deduzione dal valore di stima dell'immobile, il costo della messa in pristino dei luoghi mediante demolizione integrale.**

QUANTIFICAZIONE COSTI MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Trattandosi di **opere di demolizione, con trasporto a rifiuto dei materiali di risulta**, l'esperto, al fine di quantificarne i costi da dedurre dal valore di stima dell'immobile, ha fatto riferimento al prezzario della locale Camera di Commercio ed ha assunto informazioni presso due imprese edili del settore al fine di meglio poter quantificare i detti costi di demolizione.

La risultanza finale di tale verifiche, viene di seguito espressa con i **valori unitari mediati**, di seguito indicati, **comprensivi dei costi per la redazione delle necessarie pratiche edilizie e costi per la sicurezza cantieri.**

Per caratteristiche costruttive simili, con costi di demolizione simili, si accorperanno i manufatti di seguito indicati.

Le superfici che seguono sono state dedotte dalla Tavola Grafica n° 2 e per le serre dalla Tavola Grafica n° 5

Manufatti con struttura metallica posti a nord e a est del capannone sul retro, vista anche la loro altezza.

Superficie complessiva **mq 411,91** x €/mq 120,00 = **€ 49.429,20**

Manufatti con strutture metalliche anche precarie, posti a nord e a est del capannone lato strada per complessivi mq 428,64 e manufatto catastalmente identificato con la particella 758 per mq 215,11

Superficie complessiva **mq 643,75** x €/mq 75,00 = **€ 48.281,25**

Tettoie e scala esterna in struttura metallica

Superficie complessiva **mq 95,09** x €/mq 35,00 = **€ 3.328,15**

Rimozione superfici piano primo e secondo

Superficie complessiva **mq 293,16** x €/mq 50,00 = **€ 14.658,00**

Il totale complessivo dei costi di demolizione\rimozione con trasporto a rifiuto, da dedurre dal valore di stima dei capannoni agricoli risulta il seguente:

€ 49.429,20 + 48.281,25 + 3.328,15 + 14.658,00 = **€ 115.696,60**

Serre abusive

(il valore unitario che segue tiene conto della collabenza dei manufatti)

Superficie complessiva **mq 3.459,00** x €/mq 6,00 = **€ 20.754,00**

Rifiuti esistenti sul terreno da portare in discarica

Vista l'entità in sede di sopralluogo, **a forfait** **€ 10.000,00**

Il totale complessivo dei costi di demolizione serre con trasporto a rifiuto e bonifica del terreno dai rifiuti provenienti prevalentemente dall'attività svolta, risulta il seguente:

€ 20.754,00 + 10.000,00 = **€ 30.754,00**

Tali costi, saranno detratti dal valore di ogni singolo immobile al *Punto L1.20.4 e L1.20.5*

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

Stante le difformità sopra elencate e la loro complessità, l'esperto ha ritenuto necessario redigere le 5 Tavole Grafiche più volte richiamate.

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere **nel suo stato attuale, ai sensi della Legge 28.02.1985, n. 47 e s.m.i. conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visto anche il titolo edilizio sopra citato fatta eccezione** per quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle **corpose opere abusive NON sanabili** per le quali si è prevista la **messa in pristino dei luoghi e per le difformità edilizie sanabili** per le quali si potrà richiedere la Sanatoria Edilizia.

Non risultano all'Esperto che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

L1.14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE... CONTROLLO POSSIBILITA' DI SANATORIA PRECISANDONE I COSTI.... ISTANZE DI SANATORIA GIA' PRESENTATE ED IN CORSO DI PROCEDIMENTO ED I COSTI DI DEFINIZIONE.... VERIFICA SE POSSIBILE SANATORIA AI SENSI ART. 40 L. 47\85 e s.m.i. OVVERO ART. 46 c. 5 D.P.R. 380\2001 PRECISANDONE I COSTI.

In riferimento alle lievi difformità eventualmente riscontrabili nei due capannoni regolari, si è precisato che le stesse possono rientrare nelle tolleranze di cui all'art. 19 bis della L.R. 23\2004 di seguito riportato per intero, affinché l'acquirente possa prendere cognizione della normativa che regola le dette lievi difformità, **anche se, vista la necessità di richiesta di Sanatoria Edilizia, sembra un percorso amministrativo poco interessante per l'acquirente.**

SANATORIA

Nel caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili** (sopra descritte che qui non si ripetono e **salvo se anche per altro**) sarà possibile presentare, **a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380,** le cui **opere da sanare, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi,** che rapportato allo stato di progetto approvato, **renderà conto delle opere difformi da sanare, operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente, i cui costi,** qui quantificati dall'Esperto in € 25.000,00 complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune (per i capannoni agricoli) **OLTRE** ad € 10.000,00 complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune (per le opere di urbanizzazione e

sportive) che saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'immobile, al Punto L1.20.4 e L1.20.5

Va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.

DIFFORMITA' DA INTENDERSI NON ASSOGGETTABILI A SANATORIA IN QUANTO RIENTRANTI NELLA cd. TOLLERANZA

AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 21 ottobre 2004, n. 23

Si riporta di seguito l'articolo 19 bis della legge regionale n. 23\2004 che testualmente recita:

Art. 19 bis - Tolleranza

(prima aggiunto da art. 59 L.R. 6 luglio 2009 n. 6, poi modificato comma 1 e aggiunti commi 1 bis, 1 ter e 1 quater da art. 37 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, infine modificati commi 1 bis e 1 ter da art. 73 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24)

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro ... delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1 bis. Fuori dai casi di cui al comma 1, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della

disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;*
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;*
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;*
- d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.*
- e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

1 ter. *Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.*

1 quater. *Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni*

edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, secondo le modalità definite dall'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, comma 4, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013.

L'articolo 19 bis appare chiaro e le lievi difformità riscontrabili da un accurato rilievo dei luoghi, possono rientrare nelle *tolleranze* sopra richiamate.

Sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'immobile e sono state redatte dall'esperto 5 Tavole Grafiche esplicative, ritenendo con questo, che l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile, e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia presso il Comune di Cesena e sia presso altri soggetti, se necessario; tenuto ulteriormente in conto, che lo stesso NON è dotato dell'Agibilità.

Essendo **l'immobile** oggetto di perizia, per quanto sopra descritto, in ordine alle **complesse difformità ed abusi edilizi** sopra elencati e meglio **rappresentati nelle Tavole Grafiche di riferimento, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica pro tempore vigente** (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), **deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente** presso il Comune di competenza (ufficio preposto, che **per la complessità di tutta la materia** sopra descritta, **si consiglia di**

eeguire [le dette verifiche] **con l'ausilio di proprio tecnico di fiducia**), **se quanto sopra riportato sia effettivamente alla data dell'acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative, o se queste siano in corso, che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione del Comune di competenza** potrebbe anche essere parzialmente o totalmente diversa, rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo **a carico** dello stesso **[acquirente]** **tutti gli eventuali oneri e costi e situazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti**, stante **il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intera questione qui trattata** (complessi abusi edilizi e difformità edilizie, da rapportarsi al titolo edilizio ad oggi "aperto" ed alle due pratiche sismiche anch'esse "aperte" e prive di collaudo strutturale, oltre all'eventuale verifica delle lievi difformità da non assoggettare a sanatoria in quanto da intendersi rientrare nella fattispecie dell'art. 19 bis della L.R. 23\2004).

Quanto fin qui descritto è da ritenersi **informativa prudentiale** per l'acquirente, in quanto le ipotesi di cui sopra, nel momento in cui verranno discusse con il Comune, saranno analizzate minuziosamente dai tecnici comunali, quindi **è possibile che quanto sopra relazionato e prospettato, possa in futuro anche non essere condiviso, quindi non approvato dai Funzionari preposti.**

L'informativa prudentiale, si richiama anche per la necessaria ed attenta disamina sia del titolo edilizio "aperto" e ad oggi scaduto e sia per le due pratiche sismiche in essere, ancorché scadute, in quanto **ampio potere**

discrezionale nel merito è lasciato all'Amministrazione Comunale e per essa ai funzionari di volta in volta preposti all'esame di ogni singola pratica edilizia o per il caso di specie anche sismiche.

Per tutti questi motivi, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità al riguardo, in ordine ai possibili sviluppi, positivi o negativi, ed al buon esito e conferma circa le ipotesi sopra descritte.

OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O NON QUANTIFICATO NEI COSTI O QUANTIFICATO IN MODO IMPRECISO (e quindi non detratto dal valore dell'immobile al successivo *Punto L1.20.4 e L1.20.5*), DEVE INTENDERSI ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in riferimento a tutto quanto sopra descritto e per il caso di specie, alla particolare complessità.

ISTANZE DI SANATORIA IN CORSO

Non ne sono risultate all'Esperto, anche in riferimento alle verifiche effettuate presso il Comune di competenza, fatta eccezione per la Sanatoria sopra citata, pratica n° 714 del del 13.06.1999, relativa ad alcune serre, e non rilasciata per motivazioni non note all'esperto. Dalla cartella esaminata **non si sono rintracciate comunicazioni da parte del Comune al soggetto a suo tempo richiedente la Sanatoria (attuale esecutato) intimandogli la demolizione delle opere oggetto di Sanatoria in quanto la medesima non si è perfezionata.**

POSSIBILITA' DI SANARE LE DIFFORMITA' AI SENSI ART. 40 comma sesto L. 47\85 ovvero ART. 46 comma quinto D.P.R. 380\2001

Le ragioni di credito del precedente e degli altri creditori iscritti, sono di datazione successiva all'entrata in vigore della Legge 24 novembre 2003, n. 326 (*cd. terzo condono edilizio*) e quindi l'articolato del titolo **non risulta applicabile al caso di specie.**

La pratica di Sanatoria e di Istanza per la demolizione degli abusi edilizi potrà essere **presentata al Comune entro 120 giorni dal Decreto di Trasferimento Immobili** (art. 40 c. 6 L. 47\85 e art. 46 c. 5 del DPR 380\2001).

L1.15) GRAVAMI (SUL BENE PIGNORATO) DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO... AFFRANCAZIONE DI TALI PESI... DIRITTI DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO...

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed i **diritti dell'esecutato sul bene pignorato sono per la intera e piena proprietà.**

L1.16) VERIFICHI PER I FABBRICATI, SE L'IMMOBILE E' GIA' DOTATO DELLA ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERERA' A PREDISPORRE..... LA SUDETTA ATTESTAZIONE...

L'immobile **NON risultava dotato** dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

L'esperto ha provveduto ad incaricare un Tecnico Abilitato per la redazione del citato Attestato, che si allega (v. **doc. L1.12**)

Capannone sul retro (Fg 80, pc 702 sub 1 A)

L'Attestato è stato redatto in data **24.12.2021** n° **01475-346058-2022** ed è quindi valida fino al 24.12.2031. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "G" EP 193,11 kwh\m²\anno**

Capannone sul lato strada (Fg 80, pc 702 sub 1 B)

L'Attestato è stato redatto in data **24.12.2021** n° **01475-345656-2022** ed è quindi valida fino al 24.12.2031. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "G" EP 251,15 kwh\m²\anno**

Gli Attestati per l'intero immobile (pc 702 sub 1 A e pc 702 sub 1 B), saranno consegnati successivamente dall'Esperto, in duplice originale, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

L1.17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. EX ART. 3 COMMA 3 DEL D.LGS. 192\2005 (non modificato "parte de qua" dalla normativa sopravvenuta) E PRECISAMENTE (segue specifica casistiche) ...NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA

Per quanto attiene **all'immobile** qui trattato (**fabbricato ad uso deposito agricolo**), **accatastato autonomamente (foglio 80, particella 758** Categoria C\2), **è esente dall'obbligo di redazione dell'Attestato** ai sensi dell'art. 3 comma 3 lettera c) del d. lgs. 192\2005 (edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione) ed in riferimento all'Allegato "A" art. 1 comma 5, lettera c) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1275 del 7 settembre 2015 (gli edifici agricoli o rurali non residenziali, sprovvisti di impianto termico di climatizzazione).

Il fabbricato rurale in questione, **risulta esente** dall'obbligo anche ai sensi delle **Linee Guida nazionali** approvate con d.m. 26.06.2009 e successivamente modificate ed **integrate dal Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 “Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE”**, sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi [...]

c) *gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione* (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo 192\2005).

L1.18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94....

L'immobile risulta correttamente censito al Catasto Fabbricati.

In merito alla conformità delle planimetrie catastali si rimanda al *Punto L1.02.2.1*

La planimetria catastale dell'immobile, depositata presso il *Catasto* di Forlì, è stata richiesta dall'esperto ed allegata (v. citato doc. L1.02-A).

L1.19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA' PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI...

Nulla è stato rilevato in tal senso (variazioni colturali) ma **si è dovuto procedere ad aggiornare la mappa del catasto terreni.**

-Le particelle 702 e 703 rispettivamente di mq 409 e mq 264 sono state la prima variata e la seconda soppressa e con variazione che ha interessato anche la particella 704 di mq 5.804 si sono originate, la nuova particella 702 di mq 1.593 (sedime del fabbricato) e la nuova particella 759 di mq 4.884, **il tutto ad invarianza di superfici, ante variazione**, somma superfici particelle 702 di mq 409, 703 di mq 264 e 704 di mq 5.804 di complessivi **mq 6.477** e **post variazione**, somma superfici particella 702 variata di mq 1.593 e 759 originata di mq 4.884 così a tornare la superficie complessiva originaria di **mq 6.477**

-La particella 54 di mq 6.855 è stata variata (per nuova costruzione sulla stessa di un corpo di fabbrica) e si sono originate, la nuova particella 758 di mq 215 (sedime del fabbricato) e la nuova particella 757 di mq 6.640, **il tutto ad invarianza di superfici, ante variazione**, superficie particella 54 di **mq 6.855** e **post variazione**, somma superfici particelle originate, rispettivamente la 757 di mq 6.640 e la 758 di mq 215 così a tornare la superficie complessiva originaria di **mq 6.855**

L'aggiornamento della mappa è stato eseguito mediante la redazione di **Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale** presentato all'A.d.E. – Territorio **in data 02.02.2022** Prot. FO0006984 del Tipo di Frazionamento e Prot. FO0006985 del Tipo Mappale, entrambi in atti dallo stesso giorno.

Le restanti particelle pignorate, sono rimaste invariate nella loro superficie.

Si rimanda ulteriormente al *Punto LI.02.2* nel quale sono descritte anche le Variazioni catastali eseguite ai fabbricati.

L1.20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, INDICANDO I CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI DATI ACQUISITI.

L1.20.1) CRITERI ADOTTATI

Il compendio immobiliare da stimare, si compone di diversi beni aventi ciascuno diverse caratteristiche e per ognuno dei quali necessita applicare il corretto criterio di stima come di seguito descritto.

Per i **due capannoni ad uso agricolo, il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto "**più probabile valore di mercato**" **ricavato per costo di ricostruzione deprezzato** non essendo possibile reperire dal mercato immobiliare elementi di comparazione dati da compravendite recenti di immobili simili.

Per le **opere di urbanizzazione e sportive eseguite, il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto "**più probabile valore di mercato**" ricavato per **costo di ricostruzione deprezzato** non essendo possibile reperire dal mercato immobiliare elementi di comparazione dati da compravendite recenti di immobili simili.

Per i **terreni con destinazione agricola, il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto "**più probabile valore di mercato**" **eseguito per comparazione diretta mediante il metodo monoparametrico.**

Per i **terreni con destinazione per dotazioni territoriali private con simbologia di servizi privati sportivi, il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto "**più probabile valore di mercato**" **eseguito mediante il metodo del valore complementare.**

METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO – CAPANNONI AGRICOLI

La metodologia di stima per *costo di ricostruzione deprezzato* riguarda, in genere, la valutazione di immobili edificati a destinazione speciale (come quello in esame), con un ridotto mercato o senza mercato.

Per il caso di specie si rende necessario adottare questa metodologia estimativa, in quanto non vi sono, in zona (e nemmeno in altre zone analoghe o da ritenersi assimilabili del Comune di Cesena) immobili simili che compravenduti di recente si possano prendere in esame per

operare una stima con diversa metodologia, quale la *comparativa diretta* ovvero attraverso l'utilizzo di *comparabili di mercato (market approach)*, avvalorati da rogiti notarili di immobili simili; nemmeno si sono riscontrati nel mercato immobiliare di Cesena, comparabili dati da immobili simili posti in vendita attraverso agenzie immobiliari, cd. asking price.

Il valore dato dal *costo di ricostruzione deprezzato*, sarà da ricondurre allo stato in cui si trova il nostro immobile, ovvero fabbricato finito fuori con pannellature in doppia lamiera coibentata e verniciata, munito di infissi esterni ed internamente assimilabile fra il *grezzo* ed il *finito* per gli ampi locali di deposito, mentre altri vani presenti al piano terra (quelli al piano primo sono stati previsti integralmente in rimozione), di dimensioni minori, vista la presenza dell'impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento (quest'ultimo solo per alcuni vani) sono assimilabili ad un *finito molto spartano.*

Gli impianti dovranno essere tutti collaudati ed oggetto di manutenzione ed integrazione laddove necessario, per renderli conformi alle norme vigenti ed idonei per il rilascio della Dichiarazione di Conformità degli Impianti.

Trattandosi di dati che l'esperto attingerà sia da conoscenza personale e sia dal Listino della locale Camera di Commercio, e **che questi ultimi si riferiscono all'opera finita**, i valori dei costi come determinati dal detto Listino, saranno da ridurre di circa il 40% per rapportarli allo stato dell'immobile sopra descritto e tenuto ulteriormente in conto che i costi per la messa in pristino dei luoghi sono stati distintamente già quantificati e saranno posti in detrazione dal valore di stima dell'immobile (*Punto LI.20.4 e LI.20.5*).

La riduzione del **costo di ricostruzione** come di seguito ricavato desunto dal Listino della locale CCIAA **del 40%** è da intendersi comprensiva della percentuale di deprezzamento dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche dello stesso a ripristini avvenuti e tenuto ulteriormente in conto che la struttura portante è stata realizzata (così almeno si deduce dalla documentazione richiesta al Comune di Cesena) fra gli anni 1996-1999 e dunque **in vigenza di normativa sismica, fatto salvo** per quest'ultimo punto, sulla **impossibilità di verifica** da parte dell'esperto circa **il dimensionamento delle strutture previste in progetto e quelle realizzate in loco, con tutto quanto ciò possa comportare in futuro per l'acquirente.**

Il *costo di ricostruzione deprezzato* si dovrà riferire ad immobili, **aventi destinazione d'uso rurale\capannoni agricoli con struttura portante in elevazione in acciaio** (assimilabili a quelli di una struttura produttiva sempre di destinazione speciale), con similari o analoghe caratteristiche di quello in oggetto.

Si terrà infine in conto per la determinazione del *costo di ricostruzione deprezzato* delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto (le caratteristiche estrinseche possono influenzare i costi per quanto riguarda l'accessibilità al cantiere, che per il caso in esame si ritengono normali).

Considerato che per l'immobile oggetto di stima, si può ipotizzare ai fini della sua **appetibilità di mercato**, un **utilizzo di deposito**, tenuto conto della situazione attuale del mercato immobiliare, si ritiene di poter **qualificare il grado di commerciabilità dell'immobile "basso" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo.**

Il valore di stima determinato mediante il metodo del *costo di ricostruzione deprezzato*, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro da riferire alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

La consistenza delle opere da stimare, si rileva dall'esame della **Tavola Grafica n° 1** – Stato di fatto dell'immobile e dalla **Tavola Grafica n° 2** – abusi e difformità e determinazione delle singole superfici.

METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO – OPERE DI URBANIZZAZIONE E SPORTIVE

Trattandosi della stessa metodologia di cui sopra, non si ripeterà tutto quanto già descritto, che possa valere anche per il caso in esame.

Nel caso delle opere di cui all'oggetto, la metodologia di stima per *costo di ricostruzione deprezzato* riguarda, in genere, la valutazione di opere di urbanizzazione e sportive come quelle esistenti in loco e descritte nell'elaborato ed oggetto del rilievo fotografico, che nella loro peculiarità (con esclusione delle opere sportive) normalmente hanno mercato, solo unitamente ad altre costruzioni con destinazione produttiva (classici capannoni artigianali dotati di porzione di corte adibita a parcheggio).

A valere quanto sopra per l'impossibilità di adottare con diversa metodologia, quale la *comparativa diretta* ovvero attraverso l'utilizzo di *comparabili di mercato (market approach)*, avvalorati da rogiti notarili di immobili simili e lo stesso dicasi per comparabili dati da immobili simili posti in vendita attraverso agenzie immobiliari, *cd. asking price*.

Il valore dato dal *costo di ricostruzione deprezzato*, sarà da ricondurre allo stato in cui si trovano le opere di urbanizzazione e sportive, dotate di impianti tecnologici.

Gli impianti dovranno essere tutti collaudati ed oggetto di manutenzione ed integrazione laddove necessario, per renderli conformi alle norme vigenti ed idonei per il rilascio della Dichiarazione di Conformità degli Impianti.

Trattandosi di dati che l'esperto attingerà sia da conoscenza personale e sia dal Listino della locale Camera di Commercio, e **che questi ultimi si riferiscono all'opera finita**, i valori dei costi come determinati dal detto Listino, saranno da ridurre di circa il 35% per rapportarli allo stato dell'immobile sopra descritto e tenuto ulteriormente in conto che i costi per la Sanatoria Edilizia sono stati sopra quantificati e saranno detratti dalò valore di stima dell'immobile (*Punto LI.20.4 e LI.20.5*).

La riduzione del **costo di ricostruzione** come di seguito ricavato desunto dal Listino della locale CCIAA **del 35%** è da intendersi comprensiva della percentuale di deprezzamento dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche dello stesso e stato di conservazione.

Il *costo di ricostruzione deprezzato* si dovrà riferire ad immobili, **aventi destinazione d'uso di parcheggio e attrezzature sportive.**

Si terrà infine in conto per la determinazione del *costo di ricostruzione deprezzato* delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto (le caratteristiche estrinseche possono influenzare i costi per quanto riguarda l'accessibilità al cantiere, che per il caso in esame si ritengono normali).

Considerato che per l'immobile oggetto di stima, si può ipotizzare ai fini della sua **appetibilità di mercato**, un **utilizzo a parcheggio** (visto il

confinante centro sportivo) ed opere sportive (vista la destinazione del terreno sia nel PRG vigente e sia nel PUG adottato), tenuto conto della situazione attuale del mercato immobiliare, si ritiene di poter **qualificare** il **grado di commerciabilità dell'immobile "basso"** rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo.

Il valore di stima determinato mediante il metodo del *costo di ricostruzione deprezzato*, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro da riferire alla superficie commercialmente vendibile, che meglio si desume dalle **Tavole Grafiche** di seguito indicate, e che **per le opere in questione è di mq 4.500 ca.**

La consistenza delle opere da stimare, si rileva dall'esame della **Tavola Grafica n° 3** – Opere di Urbanizzazione e Sportive esistenti e dalla **Tavola Grafica n° 4** – Servitù per condotta pvc 140 e terreno da PUG adibito a zona per servizi privati e sportivi.

METODO PER COMPARAZIONE DIRETTA – TERRENI AGRICOLI

Per i **terreni con destinazione agricola, il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto **" più probabile valore di mercato "** **eseguito per comparazione diretta mediante il metodo monoparametrico.**

Il terreno agricolo è pianeggiante ed ha un fronte strada importante (oltre 120 metri) ed è ubicato lungo una strada di intenso traffico, in quanto collega il casello autostradale di Cesena con quello di Cesena nord.

Il terreno è posto alla distanza di 2,5 Km ca. dal casello autostradale di Cesena "sud"

Il terreno è dotato di pozzo artesiano e viene utilizzato a vivaio di fiori e piante da giardino.

Considerato che per l'immobile oggetto di stima, si può ipotizzare ai fini della sua **appetibilità di mercato**, un **utilizzo equivalente a quello attuale** (attività florovivaistica), tenuto conto della situazione attuale del mercato immobiliare, si ritiene di poter **qualificare** il **grado di commerciabilità dell'immobile "normale"** rapportato a scala comparativa basata sui seguenti **gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo**).

Il valore di stima determinato mediante il metodo della *comparazione diretta*, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro da riferire alla **superficie commercialmente vendibile**, che si tiene pari a **quella catastale**.

METODO DEL VALORE COMPLEMENTARE TERRENI AVENTI DESTINAZIONE URBANISTICA DI DOTAZIONI TERRITORIALI PRIVATE per SERVIZI SPORTIVI

Per i **terreni con destinazione per dotazioni territoriali private con simbologia di servizi privati sportivi**, **il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto **" più probabile valore di mercato "** **eseguito mediante il metodo del valore complementare.**

Il terreno con la destinazione urbanistica di cui sopra, ha una estensione di **mq 4.750** ca. già perimetrati nel PUG adottato e meglio **rappresentato** nella **Tavola Grafica n° 3** – **Terreno da PUG adibito a zona per servizi privati sportivi.**

Sullo stesso insistono le opere di urbanizzazione e sportive già descritte.

Il valore di stima determinato mediante il metodo del *valore complementare*, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro da riferire alla superficie perimetrata nel PUG adottato di **mq 4.750,00**

L1.20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

FONTI DIRETTE DELL'ESPERTO

L'Esperto, al fine di determinare i valori unitari degli immobili facenti parte dell'intero compendio immobiliare, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione relativa alla costruzione di altri immobili similari ed opere di urbanizzazione e per informazioni assunte direttamente presso imprese edili qualificate (sono state interpellate due imprese edili qualificate), oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari) per i terreni agricoli.

Infine, si è fatto anche riferimento ai valori medi indicati nel Listino delle Opere Edili della Camera di Commercio di Forlì-Cesena del 2019 (ultimo disponibile) adeguatamente rivalutati ed ai valori medi dei terreni agricoli pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna.

CAPANNONI AGRICOLI

Stante quanto sopra, il valore unitario di riferimento e di conoscenza dell'Esperto, mediato con i valori unitari dati dalle informazioni assunte, tutti relativi al *costo di ricostruzione* di un immobile simile a quello oggetto di stima avente struttura metallica e tamponatura perimetrale in pannelli a doppia lamiera con interposto materiale coibente con altezze interne di oltre 6 metri, per lo stato in cui lo stesso ora si trova, sopra ampiamente descritto, è di **€ 400,00 al mq** (media fra il valore €/mq 350,00 ed il valore di €/mq 450,00)

Il valore unitario di cui sopra, tiene già conto dello stato di conservazione attuale dell'immobile e sua vetustà e quindi **da intendersi già deprezzato**.

Al valore del *costo di ricostruzione* di cui sopra, si deve **aggiungere l'incidenza del valore del terreno**, che per il caso di specie (vista la riduzione operata per lo stato di conservazione e finiture del fabbricato) si ritiene congrua in una **percentuale del 5%** in quanto trattasi del solo sedime, mentre il resto del terreno sarà valutato quale agricolo.

Ulteriormente **si devono aggiungere i costi per spese tecniche** ed oneri comunali (questi molto bassi, vista la destinazione rurale), che si quantificheranno in **percentuale del 10%** rispetto al *costo di ricostruzione* di seguito determinato.

FONTE CAMERA DI COMMERCIO DI FORLI'-CESENA

Si deve precisare che il Listino della locale CCIAA anche per le opere compiute relative ad immobili che per analogia si possono intendere similari a quello qui oggetto di stima, si riferiscono all'anno 2017, confermati senza

variazione (ad eccezione del costo della sola mano d'opera) anche per gli anni 2018 e 2019 e successivamente non sono usciti listini in aggiornamento.

Il valore unitario che per immobili similari si desume dal detto Listino è pari ad €\mq 510,25 per l'opera finita.

Per rapportare tale valore all'annualità in corso, visti gli aumenti dei prezzi dal 2019 ad oggi, soprattutto per le materie prime, necessita congruamente in aumento il valore di cui sopra di una percentuale di almeno il 30%

Da ciò ne deriva che il valore unitario diviene il seguente:

€\mq 510,25 x 1,30 = €\mq 663,32 che si arrotonda ad **€\mq 663,00**

Il costo di cui sopra si riferisce ad un fabbricato nuovo e ultimato; per portare il costo al finito al *costo di ricostruzione deprezzato* relativo allo stato in cui si trova l'immobile oggetto di stima, già comprensivo del deprezzamento, si deve **ridurre il valore** sopra determinato **del 40%** per tutte le motivazioni fin qui ampiamente descritte.

Il **valore unitario** del *costo di ricostruzione deprezzato* dato dalle informazioni attinte presso la **locale Camera di Commercio**, con ragguaglio dei valori per le motivazioni fin qui ampiamente descritte, diviene il seguente:

€\mq 663,00 x -40% = €\mq 663,00 – 265,20 = €\mq 397,80 che si arrotondano ad **€\mq 400,00**

VALORI OMI

Per la tipologia dell'immobile oggetto di stima, non vi sono Valori OMI di riferimento.

**VALORE FINALE UNITARIO A METRO QUADRATO DI
RIFERIMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO**

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile relativa al solo fabbricato, che sarà dato dalla media dei due valori sopra determinati, l'uno dato dalla conoscenza diretta dell'esperto mediato a seguito delle informazioni assunte presso imprese edili qualificate che ammonta ad €\mq 400,00 e l'altro dato dal listino della locale Camera di Commercio, opportunamente *deprezzato* come sopra meglio descritto, che nel caso di specie coincide con il primo valore di €\mq 400,00

Il valore medio del costo di ricostruzione deprezzato risulta di
€\mq 400,00

Per determinare il **costo complessivo finale di ricostruzione deprezzato**, si **dovranno aggiungere al valore di cui sopra, l'incidenza del valore del terreno e quella dei costi tecnici ed oneri comunali**, come sopra in percentuale già determinati, rispettivamente del 5% per l'incidenza del terreno e del 10% per le spese tecniche.

OPERE DI URBANIZZAZIONE E SPORTIVE

Stante quanto sopra, **il valore unitario di riferimento e di conoscenza dell'Esperto**, mediato con i valori unitari dati dalle informazioni assunte, tutti relativi al *costo di ricostruzione* di opere similari a quelle oggetto di stima, per lo stato in cui le stesse ora si trovano, sopra ampiamente descritto, è di **€ 60,00 al mq** (media fra il valore €\mq 50,00 ed il valore di €\mq 70,00).

Il valore unitario di cui sopra tiene già in conto dell'ampia porzione adibita a campo da beach tennis che ha costi di realizzazione inferiori rispetto alle opere di urbanizzazione propriamente intese quali parcheggi, corsie di manovra ecc.

Il valore unitario di cui sopra, da intendersi a nuovo, deve essere ridotto ovvero *deprezzato*, per lo stato di conservazione e vetustà in cui le opere attualmente si trovano.

L'esperto, viste le opere e determinata indicativamente la loro vetustà, ritiene congruo applicare al valore di cui sopra, un coefficiente di **deprezzamento del 35%**

Da quanto sopra si ricava che il valore unitario delle dette opere di urbanizzazione e sportive risulta il seguente:

$$\text{€\mq 60,00} \times -35\% = \text{€\mq 60,00} - 21,00 = \underline{\underline{\text{€\mq 39,00}}}$$

Il valore del terreno su cui le dette opere sono realizzate (ed anche in parte il valore del medesimo privo di soprastanti opere di urbanizzazione e sportive), **lo si quantificherà in seguito** con altro **metodo di stima**, quello **complementare**.

Al valore del *costo di ricostruzione* di cui sopra, **si devono aggiungere i costi per spese tecniche**, che si quantificheranno in **percentuale del 5%** rispetto al *costo di ricostruzione* di seguito determinato.

FONTE CAMERA DI COMMERCIO DI FORLI'-CESENA

Il listino della locale CCIAA non indica valori di opere compiute relative alle urbanizzazioni e similari.

Dall'esame dei prezzi unitari principali che interessano le opere qui da stimare, maggiorati del 30% per rapportarli all'attualità, indicativamente si raggiunge il valore a nuovo sopra indicato, con oscillazioni in più o in meno di circa il 10% (a seconda anche dell'indicizzazione dei prezzi delle singole opere che compongono quelle intere qui oggetto di stima).

VALORI OMI

Per la tipologia delle opere oggetto di stima, non vi sono Valori OMI di riferimento.

VALORE FINALE UNITARIO A METRO QUADRATO DI RIFERIMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio, per metro quadrato relativa alla complessiva superficie delle opere realizzate, che è dato dall'applicazione del valore sopra determinato di €/mq 39,00 e pertanto **il valore medio del costo di ricostruzione deprezzato** risulta di **€/mq 39,00**

Per determinare il **costo complessivo finale di ricostruzione deprezzato**, si **dovranno aggiungere al valore di cui sopra, l'incidenza del valore del terreno** (determinata separatamente con altro metodo di stima) **e quella dei costi tecnici ed oneri comunali, come sopra già determinati** in percentuale del 5%.

TERRENI AGRICOLI

Stante quanto sopra, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dei terreni agricoli oggetto di stima, l'esperto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di altri terreni agricoli nel medesimo Comune ma in zone di minor pregio rispetto a quella dell'immobile pignorato oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari).

Tenuto conto principalmente della posizione in cui i detti terreni sono ubicati, le informazioni già note allo scrivente, attribuiscono ai terreni agricoli in questione il valore unitario arrotondato di **€\mq 6,00**

Anche le informazioni assunte presso operatori del settore portano a valori simili, infatti:

AGENZIA IMMOBILIARE 1)

Conferito con il titolare

TERRENO AGRICOLO Valore minimo €\mq 5,00 e massimo € 6,00

Valore medio €\mq 5,50

AGENZIA IMMOBILIARE 2)

Conferito con il titolare

TERRENO AGRICOLO Valore minimo €\mq 6,00 e massimo € 6,50

Valore medio €\mq 6,25

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile (nel caso di specie quella catastale), tenuto conto dei doverosi riferimenti fin

qui espressi.

Si ritiene opportuno, vista la vicinanza dei tre valori come sopra ricavati operare una media fra gli stessi.

La media dei valori di cui sopra, porta al seguente valore unitario:

(valore noto all'esperto €/mq 6,00 + valore assunto dalle informazioni €/mq 5,50 + 6,25) : 3 = €/mq 5,92 che si arrotondano ad **€/mq 5,90**

Il **valore come sopra ricavato è da ritenersi corretto** in quanto lo **scostamento** fra il valore medio ricavato e quelli di riferimento è **inferiore al 5%** e quindi lo stesso è da ritenersi **congruo**, in quanto rappresenta compiutamente lo stato del terreno oggetto di stima.

VALORI AGRICOLI MEDI

Nel **Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 191 del 11.06.2020** sono stati pubblicati i valori agricoli medi determinati dalle Commissioni Provinciali per l'anno 2020 (ultimi dati disponibili), relativi ai terreni agricoli dell'intera Regione.

Va premesso che i valori indicati nel detto Bollettino sono un semplice e mero riferimento dei valori agricoli medi dei terreni posti nell'ampio territorio preso a riferimento.

Il terreno oggetto di stima, vista la presenza del pozzo è interamente ascrivibile alla coltura di orto irriguo.

Dalla Tabella dei valori allegata al Bollettino di cui sopra, **si rileva che il terreno** oggetto di stima risulta **posto nella Regione Agraria n° 4 – Pianura Forlivese e Cesenate** e ricomprende, nella stessa Tabella, i valori dei terreni dei Comuni di Cesena, Gatteo, Forlimpopoli, Gambettola,

Cesenatico, Gatteo, San Mauro Pascoli, Bertinoro, Longiano e Savignano sul Rubicone e che per la **coltura di orto irriguo**, il **Valore Medio** (uguale per tutti i Comuni sopra indicati) di €\Ha 43.000,00 equivalenti ad **€\mq 4,30**

Considerata l'ubicazione dei terreni da stimare e l'attività su di essi esercitata, è plausibile attestare il valore di mercato sopra determinato in **€\mq 5,90**

Questo valore deve essere ridotto per l'esistenza della servitù

data dalla condotta DN 140 in pvc (rete secondaria C.E.R.), che corre lungo tutto la porzione di terreno posta lato est oltre all'attraversamento in direzione est-ovest che in parte è posto sottostante le opere di urbanizzazione e sportive ampiamente descritte.

Trattandosi di tubazione interrata che non limita in alcun modo l'utilizzo del soprastante terreno (fatto salvo per la realizzazione, soprastante al tubo, di ogni tipo di costruzione che al momento, visti gli indici del PUG adottato non sono comunque fattibili), l'incidenza in riduzione del prezzo unitario del terreno agricolo come sopra determinato data dall'esistente servitù, la si ritiene congrua in percentuale del 10% rispetto al valore di cui sopra.

Il valore unitario diviene il seguente:

€\mq 5,90 x -10% = €\mq 5,31 che si arrotonda ad **€\mq 5,30**

Stante quanto sopra l'esperto ritiene corretto adottare il valore unitario come sopra ricavato pari ad €\mq 5,30 per le motivazioni ed i riferimenti sopra indicati ivi inclusa l'esistenza della detta servitù.

La superficie del terreno agricolo da valutare separatamente dai restanti immobili è di mq 21.139 catastali, come in dettaglio determinata dal conteggio al precedente *Punto LI.02.4*

Il valore di cui sopra, tiene conto *in primis*, dell'**attuale utilizzo dei terreni con la presenza del pozzo e dell'ubicazione** e dell'esistenza **della servitù**.

**TERRENO AVENTE DESTINAZIONE
URBANISTICA PREVISTA NEL PUG ADOTTATO
PER DOTAZIONI TERRITORIALI PER SERVIZI
PRIVATI SPORTIVI**

Con il metodo di stima del *valore complementare*, si deve determinare, rispetto ad un prezzo finito di un bene, quale sia l'incidenza del valore del terreno su cui il detto bene è eretto o realizzato come nel nostro caso, trattandosi di opere cosiddette *a raso*.

Il *principio di complementarità* asserisce che il valore di una parte componente un immobile complesso, **si misura in base al suo contributo al valore del bene**.

Non essendo possibile, per l'assenza di dati di mercato (compravendite, pubblicazioni di agenzie immobiliari e simili) attribuire un valore *ricavato* del terreno in oggetto (**Valore del bene finito dedotto il costo di realizzo dell'opera e l'utile d'impresa = al valore del terreno**) si opererà indicando una percentuale di incidenza del terreno rispetto al costo di realizzo dell'opera, sopra già calcolato.

Vista la destinazione urbanistica del detto terreno, su di esso si sarebbero potute realizzare anche opere più costose rispetto a quelle esistenti; tuttavia, volendo fare riferimento al costo a nuovo delle opere attualmente insistenti sul detto terreno, si terrà, prudenzialmente, quale riferimento su cui calcolare in percentuale il valore del terreno, quello delle opere esistenti come sopra determinato in €/mq 60,00

L'incidenza del valore del terreno la si ritiene corretta e congrua, vista la tipologia delle opere prese a riferimento per la formulazione del valore del medesimo, in una percentuale oscillante fra il 25 ed il 35% e quindi prendendo il valore medio fra i due pari al 30%

Da ciò ne deriva che il valore del terreno così ricavato, risulta di

$$\text{€/mq } 60,00 \times 0,30 = \underline{\text{€/mq } 18,00}$$

Il valore unitario di cui sopra sarà da riferirsi all'intera superficie perimetrata nel PUG adottato a dotazioni territoriali per strutture private sportive avente la superficie di mq 4.750 ca.

VALORI OMI

Non esistono Tabelle OMI relative al bene qui oggetto di stima.

L1.20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI PER LE COSTRUZIONI (CAPANNONI AGRICOLI)

A livello nazionale, **criteri di misurazione univoca** sono richiamati nella norma **UNI 11612\2015**

Per **superficie commerciale** si intende una superficie convenzionale formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie

dell'immobile.

La *determinazione delle consistenze* è data da un rapporto che deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (tramite misurazione diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

I *rapporti mercantili superficiali* sono i rapporti fra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

Il rapporto mercantile, può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. **I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche del mercato.**

I rapporti mercantili, detti anche di *ragguaglio delle superfici*, **di seguito espressi, tengono primariamente in conto**, ove puntualmente previsti, **di quelli indicati dal Sistema Italiano di Misurazioni –SIM-**, trattandosi di **metodologia di determinazione delle consistenze**, prevista nella **NORMA UNI 11612\2015**, al **punto 5.6 Redazione del rapporto di valutazione sottopunto VI Determinazione delle consistenze.**

Nel caso di specie, vista la destinazione d'uso agricola e la modalità della stima, per *costo di costruzione deprezzato*, **non vi sono superfici oggetto di ragguaglio**, mentre per la determinazione delle superfici lorde è stato utilizzato il S.I.M. e l'E.V.S. come di seguito descritti.

Le superfici principali, saranno **dedotte mediante l'applicazione del Sistema Italiano di Misurazioni – SIM;** lo stesso dicasi **per quelle secondarie o accessorie**, oggetto di ragguaglio, **laddove puntualmente**

indicate dal SIM, mentre ove non puntualmente indicate, il coefficiente di ragguaglio sarà **dedotto per analogia** o in **referimento alle consuetudini del mercato immobiliare locale**.

Il **criterio adottato dal Sistema Italiano di Misurazioni (SIM)** comporta la determinazione delle **superfici costituite dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e di 1\2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.**

Le superfici delle singole porzioni saranno di seguito calcolate **al lordo delle murature** come previsto per gli immobili dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e dalle normative valutative europee (European, Valuation, Standards –EVS). Nel caso di specie, la superficie come di seguito calcolata, dagli EVS viene definita *Superficie Esterna Lorda –SEL–* che rappresenta *l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt 1,50 dal piano pavimento.*

La superficie commerciale dell'immobile, sarà di seguito **calcolata in modo analitico** e con l'applicazione dei relativi coefficienti dei rapporti mercantili o anche detti di “ragguaglio”, in riferimento alle singole destinazioni d'uso delle varie porzioni del medesimo (che per il caso in

esame non vi sono, vista la metodologia della stima adottata).

La superficie commerciale, come sopra descritta e di seguito analiticamente calcolata, **è da ritenersi congrua per l'applicazione del valore unitario del costo di ricostruzione deprezzato** sopra determinato.

TIPOLOGIA DELLE MISURAZIONI ESEGUITE e

PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO

Trattandosi di **immobile ad uso rurale di servizio** (fabbricati ad uso rurale al piano terra, opere di urbanizzazione e sportive realizzate su terreno perimetrato nel PUG con destinazione di Dotazione Territoriali per servizi privati sportivi), **il parametro** che si userà per la determinazione del Valore di Mercato attraverso il metodo del *costo di ricostruzione deprezzato* o altri metodi come sopra adottati, sarà la **superficie dello stesso, computata al lordo delle murature**, cd. "**superficie commerciale**" per i fabbricati e le superfici reali per le opere di urbanizzazione e sportive e per il terreno perimetrato nel PUG, **superfici queste tutte determinate da misurazioni effettuate sia in loco e sia sulle planimetrie quotate, di cui alle 5 TAVOLE GRAFICHE redatte dall'esperto, e sopra più volte descritte nei loro singoli contenuti.**

Le superfici come in seguito dettagliate, possono essere suscettibili di variazioni, pertanto **alla verifica** delle stesse, **visti gli allegati di cui sopra, si rimanda anche l'acquirente.**

Le superfici lorde delle varie e singole porzioni di immobile, già indicate al precedente *punto L1.02.4 -descrizione dell'immobile-* e meglio anche desumibili nelle planimetrie delle **5 TAVOLE GRAFICHE** redatte dall'esperto, citati doc. L1.03-A, L1.03-B, L1.03-C, L1.03D e L1.03-E,

saranno *ragguagliate* nel riepilogo che segue, in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente (per il caso di specie, come sopra già motivato non vi saranno ragguagli, vista la modalità di stima).

RIEPILOGO SUPERFICI IMMOBILI DA STIMARE

CAPANNONI AGRICOLI

Rif. **Tavola Grafica n° 1; Tavola Grafica n° 2**

mq (capannone sul retro 393,53 + capannone lato strada mq 258,28) =
mq 651,81 che si arrotonda all'unità **mq 652,00**

OPERE DI URBANIZZAZIONE E SPORTIVE

Rif. **Tavola Grafica n° 4**

mq 4.500,00

TERRENI AGRICOLI

Rif. conteggio *Punto LI.02.4* e **Tavola Grafica n° 4 per servitù**

mq 21.139 catastali.

TERRENO PERIMETRATO PUG

Dotazioni Territoriali Servizi privati Sportivi

Rif. **Tavola Grafica n° 4**

mq 4.750,00 ca.

L1.20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CAPANNONI AGRICOLI

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL METODO DI STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO (PUNTO L1.20.2)

Per l'immobile in questione risulta pignorata la intera **piena proprietà**.

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il più probabile valore di mercato che per l'immobile si ricava è il seguente:

Superficie commerciale mq 652,00 x €/mq 400,00 = € **260.800,00**

Incidenza costo terreno 5% su € 260.800,00 = € **13.040,00**

Incidenza spese tecniche 10 % su € 260.800,00 = € **26.080,00**

TOTALE VALORE DI MERCATO IMMOBILE € 299.920,00

DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA e RICHIESTA AGIBILITA'

Sono stati quantificati dall'esperto in complessivi € 25.000,00 per la Sanatoria ed € 2.500,00 per le sole spese tecniche relative alla richiesta dell'Agibilità, visto che allo stato i due capannoni ne sono sprovvisti; si rimanda al *Punto L1.13.3 e Punto L1.14*

DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Sono stati quantificati dall'esperto in complessivi € **115.696,60**; si rimanda al *Punto L1.13.3*

➤ DEDUZIONE in riferimento ai COSTI PER LA REDAZIONE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI.

Per l'immobile in oggetto, non necessita la redazione di nuove planimetrie catastali e pertanto nulla deve essere detratto dal valore dell'immobile.

➤ DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario come espresso al precedente *punto L1.20.2* ha già tenuto conto del deprezzamento dovuto alla vetustà e dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti, quindi nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

➤ DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO

I locali pignorati, sono in parte detenuti dall'esecutato ed in parte locati o dati in comodato gratuito, il tutto con contratti non opponibili alla procedura e pertanto gli immobili dovranno essere lasciati liberi all'acquirente e quindi nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

➤ DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Per la vendita degli immobili, il vincolo sui beni pignorati rinveniente dall'atto di costituzione di fondo patrimoniale e destinazione dei beni, si ipotizza cancellato prima della vendita stessa, viste le revocatorie in corso; v. *Punto L1.03.2.2* e citato doc. L1.05-D.

+ DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

NON vi sono spese condominiali insolute in quanto l'immobile non fa parte di un complesso condominiale. Nulla si deve dedurre in tal senso.

+ DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI NON EMENDABILI EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI, MA NON RICONTRATI DALLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.

Tale deduzione forfetaria del 10% sul valore finale, che come nel titolo del paragrafo indicato, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto **OLTRE** ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti dal precedente punto relativo allo stato d'uso e manutenzione.

OPERE DI URBANIZZAZIONE E SPORTIVE

+ DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL METODO DI STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO (PUNTO LI.20.2)

Per l'immobile in questione risulta pignorata la intera **piena proprietà**.

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il più probabile valore di mercato che per l'immobile si ricava è il seguente:

Superficie commerciale mq 4.500,00 x €/mq 39,00 = € **175.500,00**

Incidenza costo terreno (valutato a parte in seguito)

Incidenza spese tecniche 5 % su € 175.500,00 = € **8.775,00**

TOTALE VALORE DI MERCATO IMMOBILE € 184.275,00

DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA

Sono stati quantificati dall'esperto in complessivi € 10.000,00 per la Sanatoria; si rimanda al *Punto L1.13.3 e Punto L1.14*

DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Non ve ne sono in quanto le opere realizzate sono sanabili; si rimanda al *Punto L1.14*

DEDUZIONE in riferimento ai COSTI PER LA REDAZIONE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI.

Per l'immobile in oggetto, trattandosi di opere a raso, si è ritenuto opportuno non redigere preventivamente le planimetrie catastali, rimandando il tutto all'acquirente ad avvenuto ottenimento della sanatoria (considerato anche, che l'acquirente potrebbe apportare modifiche legittimate da regolare titolo edilizio alle stesse ed eseguire così le planimetrie catastali aggiornate del tutto). Pertanto si prevedono qui, i costi della detta planimetria catastale, che si quantificano in € 2.500,00 complessivi da dedurre dal valore del bene.

DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario come espresso al precedente *punto L1.20.2* ha già tenuto conto del deprezzamento dovuto alla vetustà e dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti, quindi nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

+DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO

L'immobile è da ritenersi nella disponibilità dell'esecutato anche se in fatto utilizzato senza titolo dalla soc. sportiva confinante e pertanto dovrà essere lasciato libero all'acquirente e quindi nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

+DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Per la vendita degli immobili, il vincolo sui beni pignorati rinveniente dall'atto di costituzione di fondo patrimoniale e destinazione dei beni, si ipotizza cancellato prima della vendita stessa, viste le revocatorie in corso; v. *Punto L1.03.2.2* e citato doc. L1.05-D.

+DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

NON vi sono spese condominiali insolute in quanto l'immobile non fa parte di un complesso condominiale. Nulla si deve dedurre in tal senso.

+DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI NON EMENDABILI EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI, MA NON RICONTRATI DALLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.

Tale **deduzione forfetaria del 10% sul valore finale**, che come nel titolo del paragrafo indicato, comprende sia la **mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto OLTRE** ad eventuali danni, emendabili e non, se e

come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti dal precedente punto relativo allo stato d'uso e manutenzione.

TERRENI AGRICOLI

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA (PUNTO LI.20.2)

Per l'immobile in questione risulta pignorata la intera **piena proprietà**.

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il più probabile valore di mercato che per l'immobile si ricava è il seguente:

Superficie catastale terreni mq 21.139 x €/mq 5,30 = € **112.036,70**

TOTALE VALORE DI MERCATO IMMOBILE € 112.036,70

DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA

Non ve ne sono; si rimanda al *Punto LI.13.3 e Punto LI.14*

DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Sono stati quantificati dall'esperto in complessivi € **30.754,00** per la demolizione di tutte le serre abusive e la rimozione dei rifiuti lasciati in loco, provenienti prevalentemente dall'esercizio dell'attività, con trasporto a rifiuto del tutto in discarica autorizzata; si rimanda al *Punto LI.13.3*

➤ DEDUZIONE in riferimento ai COSTI PER LA REDAZIONE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI.

Per l'immobile in oggetto, non necessita la redazione di nuove planimetrie catastali e pertanto nulla deve essere detratto dal valore dell'immobile.

➤ DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario come espresso al precedente *punto L1.20.2* ha già tenuto conto dello stato in cui versano i terreni, considerati anche gli oneri, in deduzione sopra previsti per la rimozione delle serre abusive e rifiuti; pertanto nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

➤ DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO

I terreni pignorati, sono detenuti dall'esecutato e pertanto dovranno essere lasciati liberi all'acquirente e quindi nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

➤ DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Per la vendita degli immobili, il vincolo sui beni pignorati rinveniente dall'atto di costituzione di fondo patrimoniale e destinazione dei beni, si ipotizza cancellato prima della vendita stessa, viste le revocatorie in corso; v. *Punto L1.03.2.2* e citato doc. L1.05-D.

+ DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

NON vi sono spese condominiali insolute in quanto i terreni non fanno parte di un complesso condominiale. Nulla si deve dedurre in tal senso.

+ DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI NON EMENDABILI EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI, MA NON RICONTRATI DALLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.

TRATTANDOSI DI TERRENI NUDI (i costi per la rimozione delle opere abusive -serre- e dei rifiuti provenienti principalmente dall'attività svolta, con trasporto a rifiuto degli stessi, sono stati quantificati a parte e sopra detratti dal valore del terreno) tale **deduzione forfetaria si ritiene congrua in percentuale del 3% sul valore finale**, in quanto potrebbe riguardare esclusivamente vizi non conosciuti insiti nel sottosuolo e non per vizi da attribuirsi a fabbricati in quanto inesistenti e quindi **in detta percentuale si intendono compresi** sia la **mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto OLTRE** ad eventuali danni, emendabili e non, se e **come esistenti in loco** ed in quanto non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti dal precedente punto relativo allo stato d'uso e manutenzione.

TERRENI A DESTINAZIONE PER DOTAZIONI PRIVATE SPORTIVE

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL METODO DI STIMA PER VALORE COMPLEMENTARE (PUNTO LI.20.2)

Per l'immobile in questione risulta pignorata la intera **piena proprietà**.

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il più probabile valore di mercato che per l'immobile si ricava è il seguente:

Superficie del terreno perimetrato nel PUG adottato

mq 4.750,00 ca. x €/mq 18,00 = € **85.500,00**

TOTALE VALORE DI MERCATO IMMOBILE € 85.500,00

DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA

Non ve ne sono; si rimanda al *Punto LI.13.3 e Punto LI.14*

I costi per la Sanatoria delle soprastanti opere sono stati sopra considerati in detrazione nella determinazione del valore del medesimo bene.

DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Non ve ne sono da quantificare. Le opere soprastanti sono sanabili ed i relativi costi sono stati sopra considerati in detrazione nella determinazione del valore del medesimo bene.

DEDUZIONE in riferimento ai COSTI PER LA REDAZIONE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI.

Trattandosi del valore del terreno edificabile, nulla da dedurre al riguardo.

+DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Trattandosi del valore del terreno edificabile, nulla da dedurre al riguardo.

+DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO

Trattandosi del valore del terreno edificabile, nulla da dedurre al riguardo.

Sullo stato del possesso delle opere soprastanti si è riferito sopra.

+DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Per la vendita degli immobili, il vincolo sui beni pignorati rinveniente dall'atto di costituzione di fondo patrimoniale e destinazione dei beni, si ipotizza cancellato prima della vendita stessa, viste le revocatorie in corso; v. Punto L1.03.2.2 e citato doc. L1.05-D.

+DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

NON vi sono spese condominiali insolute in quanto i terreni non fanno parte di un complesso condominiale. Nulla si deve dedurre in tal senso.

+DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI NON EMENDABILI EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI, MA NON RICONTRATI DALLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.

Tale **deduzione forfetaria del 10% sul valore finale**, che come nel titolo del paragrafo indicato, comprende sia la **mancanza della garanzia per i**

vizi del bene venduto **OLTRE** ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti dal precedente punto relativo allo stato d'uso e manutenzione.

Per il caso di specie, si ritiene corretta tale deduzione nella percentuale sopra indicata, in quanto le opere sul terreno esistente sono state oggetto di separata valutazione. Pertanto nel caso in questione, seppur con separata valutazione immobiliare, “*l'immobile*” è composto sia dalle opere soprastanti e sia dal terreno sulle quali esse insistono, per cui **pare corretto applicare la deduzione del 10% anche in detta valutazione, in quanto ai fini immobiliari un tutt'uno con le soprastanti opere realizzate.**

L1.20.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE CAPANNONI AGRICOLI

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, *il più probabile valore di mercato* dell'immobile oggetto di stima, **già dedotto il 10%** per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta ad **€ 141.000,00** diconsi euro centoquarantunomila/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile (Capannoni agricoli piano terra)	+ 299.920,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia e oblazione al Comune e Agibilità finale. NECESSITA SANATORIA.	-27.500,00	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi.	-115.696,60	
4	Deduzione costi per la redazione delle planimetrie catastali. <u>NON NECESSARIO</u>	0	
5	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
6	Deduzioni per stato di possesso	0	
7	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: <u>DA ELIMINARE PRIMA DELLA VENDITA</u> Atto Fondo Patrimoniale e destinazione	0	
8	Deduzione per spese condominiali in corso. NON VE NE SONO	0	
9	VALORE FINALE	+ 156.723,40	
10	Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale (€ 156.723,40 x 0,10 = € 15.672,34)	- 15.672,34	
11	VALORE FINALE DI STIMA DEL FABBRICATO	+ 141.051,06	
12	ARROTONDAMENTO in MENO	-51.06	
13	VALORE FINALE DI STIMA CAPANNONI AGRICOLI	<u>141.000,00</u>	

OPERE DI URBANIZZAZIONE E SPORTIVE

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, *il più probabile valore di mercato* dell'immobile oggetto di stima, **già dedotto il 10%** per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta ad **€ 154.500,00** dicendosi euro centocinquantaquattromilacinquecento/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile (Opere di urbanizzazione e sportive)	+ 184.275,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia e oblazione al Comune. NECESSITA SANATORIA.	-10.000,00	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi.	0	
4	Deduzione costi per la redazione delle planimetrie catastali. SONO STATI QUANTIFICATI	-2.500,00	
5	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
6	Deduzioni per stato di possesso	0	
7	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: <u>DA ELIMINARE PRIMA DELLA VENDITA</u> Atto Fondo Patrimoniale e destinazione	0	
8	Deduzione per spese condominiali in corso. NON VENE SONO	0	
9	VALORE FINALE	+ 171.775,00	
10	Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale (€ 171.775,00 x 0,10 = € 17.177,50	- 17.177,50	
11	VALORE FINALE DI STIMA DEL FABBRICATO	+ 154.597,50	
12	ARROTONDAMENTO in MENO	-97,50	
13	VALORE FINALE DI STIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE E SPORTIVE	<u>154.500,00</u>	

TERRENI AGRICOLI

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, *il più probabile valore di mercato* dell'immobile oggetto di stima, **già dedotto il 10%** per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta ad **€ 79.000,00** dicansi euro settantanovemila/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile (Terreni agricoli)	+ 112.036,70	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia e oblazione al Comune. NON NECESSITA SANATORIA.	0	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi e trasporto in discarica rifiuti.	-30.754,00	
4	Deduzione costi per la redazione delle planimetrie catastali. NON NECESSARI	0	
5	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
6	Deduzioni per stato di possesso	0	
7	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: <u>DA ELIMINARE PRIMA DELLA VENDITA</u> Atto Fondo Patrimoniale e destinazione	0	
8	Deduzione per spese condominiali in corso. NON VENE SONO	0	
9	VALORE FINALE	+ 81.282,70	
10	Deduzione 3% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nel terreno, calcolata sul valore finale (€ 81.282,70 x 0,03 = € 2.438,48	- 2.438,48	
11	VALORE FINALE DI STIMA DEL FABBRICATO	+ 78.844,22	
12	ARROTONDAMENTO in PIU'	+155,78	
13	VALORE FINALE DI STIMA TERRENI AGRICOLI	<u>79.000,00</u>	

TERRENI PERIMETRATI NEL PUG ADOTTATO PER ATTIVITA' PRIVATE SPORTIVE

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, *il più probabile valore di mercato* dell'immobile oggetto di stima, **già dedotto il 10%** per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta ad **€ 77.000,00** diconsi euro settantasettemila/00 come da Tabella.

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €
1	Valore dell'immobile (Terreni per Attività private Sportive)	+ 85.500,00
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia e oblazione al Comune. NON NECESSITA SANATORIA.	0
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi. Non ve ne sono.	0
4	Deduzione costi per la redazione delle planimetrie catastali. Non ve ne sono.	0
5	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0
6	Deduzioni per stato di possesso	0
7	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: <u>DA ELIMINARE PRIMA DELLA VENDITA</u> Atto Fondo Patrimoniale e destinazione	0
8	Deduzione per spese condominiali in corso. Non ve ne sono.	0
9	VALORE FINALE	+ 85.500,00
10	Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nel terreno, calcolata sul valore finale (€ 85.500,00 x 0,10 = € 8.550,00)	- 8.550,00
11	VALORE FINALE DI STIMA DEL FABBRICATO	+ 76.950,00
12	ARROTONDAMENTO in PIU'	+50,00
13	VALORE FINALE DI STIMA TERRENI per ATTIVITA' SPORTIVE	<u>77.000,00</u>

RIEPILOGO FINALE VALORI DI STIMA

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	CAPANNONI AGRICOLI	+ 141.000,00	
2	OPERE DI URBANIZZAZIONE E SPORTIVE	+ 154.500,00	
3	TERRENI AGRICOLI	+ 79.000,00	
4	TERRENI PERIMETRATI NEL PUG ADOTTATO CON DESTINAZIONE DI DOTAZIONI TERRITORIALI PER SERVIZI PRIVATI SPORTIVI	+ 77.000,00	
	VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE	<u>451.500,00</u>	

L2.21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE... ACCERTI IL NOMINATIVO DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI.. VALUTI LA COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE..... PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

Nel caso di specie risulta pignorata la intera piena proprietà, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in capo a quote dell'immobile non pignorate.

L'immobile è di tipo complesso composto da diversi "sotto immobili" che però sono legati nell'insieme a formare un tutt'uno. **Si sarebbe potuto stralciare** la superficie di terreno di **mq 4.750,00** ca. che nel PUG adottato risulta destinata a *dotazioni territoriali per attività private sportive* con soprastanti opere di urbanizzazioni e sportive, ma **si sarebbe venuto ad originare un immobile intercluso.**

Si deve pertanto concludere che l'immobile **non** è comodamente divisibile.

L1.22) EVIDENZE TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Complesso immobiliare composto da fabbricati uso agricolo

(depositi, uffici e servizi) che si eleva per **uno e due piani fuori terra** (con zone soppalcate al secondo piano, terzo livello), **serre e terreni nudi**, nell'insieme attualmente adibiti all'**utilizzo floro-vivaistico (in dismissione)**, **oltre** a porzione di **terreno avente destinazione per attività private sportive**, il tutto avente **ingresso autonomo** direttamente dalla pubblica via ed insistente e composto da terreni, della superficie complessiva catastale di **mq 27.482** (area coperta e scoperta), sito in **Cesena, località Martorano, via Calcinaro n° 1265.**

Si deve precisare fin d'ora che buona parte delle superfici esistenti sono abusive, non sanabili e quindi previste in demolizione.

L'immobile è composto da corpi di fabbrica che si elevano per uno, due e tre piani, serre (in buona parte crollate) oltre a terreni nudi. Su parte del terreno, come si rileva dalla aero foto di cui sopra, sono insistenti opere di urbanizzazione abusive sanabili sotto il profilo edilizio (parcheggi, corsie di manovra, impianti tecnologici relativi ecc.), che attualmente sono utilizzate dalla società sportiva confinante.

L'intero immobile è **eretto ed identificabile con i terreni** sopra catastalmente già descritti, che in parte costituiscono i sedimi degli esistenti fabbricati, aventi complessivamente la superficie catastale di **mq 27.482**

I confini catastali dell'intero immobile, non risultano in loco per buona parte di esso materializzati; pertanto si renderà **necessario l'intervento di un topografo, per picchettare i confini di proprietà** sulla base della planimetria catastale ed in riferimento alle particelle prive di recinzione, fatte le necessarie verifiche relativamente ai frazionamenti che hanno costituito le stesse e quant'altro necessario ed opportuno verificare sotto il profilo topografico, per addivenire alla più puntuale e precisa definizione dei confini dell'immobile ad oggi non materializzati in loco che prevalentemente riguardano il confine fra gli immobili pignorati e la confinante proprietà in capo alla soc. sportiva.

Ulteriormente, **sull'immobile pignorato grava la servitù per il passaggio di condotta DN 140 in pvc facente parte dell'impianto Pianura Cesenate soggetto al controllo e manutenzione** (qualora necessaria) da parte del **Consorzio di Bonifica della Romagna Bacino del Savio** che **ha espresso in data 21.09.2022 il Nulla Osta di Tollerabilità** per il passaggio di parte della detta tubazione, sottostante la porzione di terreno interessata dalle opere di urbanizzazione abusive sopra descritte mediante **il rilascio dell'Autorizzazione n° 209888 del 21.09.2022** (v. succ. citata **Tavola Grafica n° 4**, doc. L1.03-D).

All'immobile si accede direttamente dalla pubblica via Calcinaro.

Alla data del primo sopralluogo (30.03.2021) l'immobile si presentava **ben identificato ed identificabile fatto salvo per il confine** con la soc. sportiva (a ovest dei beni pignorati), che **non materializzato in loco**, necessita di verifiche topografiche per individuarne la corretta collocazione.

L'immobile ha destinazione di capannone uso agricolo, terreni agricoli ed in parte edificabili per attività sportive.

Stante le attuali normative edilizie e la cartografia del PRG vigente e del PUG adottato, **non sono fattibili cambi di destinazione d'uso** a residenziale e nemmeno a produttivo (capannone artigianale e simili).

Il compendio immobiliare ad **uso agricolo** ed **in parte con terreni edificabili ad uso attività sportive private**, si compone di:

PORZIONI REGOLARI DEI CAPANNONI AGRICOLI

ubicate solo nel fabbricato, in catasto particella 702 sub. 1

Al **piano terra** vi sono **due corpi di fabbrica**; **il primo** a pianta quasi quadrata della **superficie lorda di mq 393,53** ca. ed **il secondo** a pianta rettangolare della **superficie lorda di mq 258,28** ca.

Il primo corpo ha struttura portante in ferro con **altezza utile interna variabile dai ml 6,37** ca. sotto trave all'imposta **ai ml 7,75** ca. sotto travetto al colmo. Tamponatura perimetrale e copertura eseguite presumibilmente con pannelli *sandwiches* a doppia lamiera con interposto materiale coibente. Su porzione del primo corpo è stato realizzato un solaio, ricavando superfici completamente abusive (diversi locali di deposito con servizi igienici, alcuni dei quali, attualmente adibiti ad uffici), poste al piano primo ed in piccola parte anche al piano secondo, ivi compresa la scala esterna di accesso al piano primo.

Il secondo corpo ha struttura portante in ferro con **altezza utile interna NON rilevabile stante lo stato dei luoghi** (dal progetto a suo tempo approvato, si rileva una altezza interna grafica, in quanto non quotata, di circa 6 metri).

Tamponatura perimetrale e copertura eseguite presumibilmente con pannelli *sandwiches* a doppia lamiera con interposto materiale coibente.

Su porzione del secondo corpo è stato realizzato un solaio, ricavando superfici completamente abusive (diversi locali di deposito con servizio igienico), poste al piano primo.

Come si è relazionato al *Punto LI.13.3* e *Punto LI.14*, le **porzioni definite regolari, sono state costruite con difformità interne ed esterne rispetto al progetto approvato e fatto salvo** se anche con difformità alle altezze interne ed esterne, in quanto in alcuni casi difficilmente rilevabili.

PORZIONI ABUSIVE DA DEMOLIRE INTEGRALMENTE

ubicate in parte nel fabbricato, in catasto particella 702 sub. 1 e per l'intero fabbricato di cui alla particella 758

Al piano terra, trattasi di vani uso deposito, serre e tettoie, aventi struttura portante in ferro, aventi la superficie di mq 935,64 ca. nel fabbricato catastalmente distinto con la **particella 702 subalterno 1** e mq 215,11 per l'intero fabbricato distinto in catasto con la **particella 758** e così per **complessivi mq 1.150,75** ca.

SERRE ABUSIVE

Sono state rilevate in loco diverse **serre fisse e semi fisse**, per le quali presso il Comune di Cesena **non si è rintracciato alcun titolo autorizzativo**, aventi la **superficie complessiva di mq 3.459,00** ca.

Vista la superficie complessiva del terreno dell'immobile oggetto di stima (mq 27.482 catastali), qualora l'acquirente fosse un imprenditore agricolo a titolo principale o ad esso assimilato ai sensi delle vigenti leggi in materia, presumibilmente parte di queste serre potrebbero essere sanate, ma **visto il pessimo stato di conservazione** delle medesime e **la collabenza** di alcune di queste, di seguito, **ai fini estimativi, l'esperto ne prevederà l'integrale demolizione.**

OPERE DI URBANIZZAZIONE E SPORTIVE

Su porzione dei terreni oggetto di stima, e precisamente sulla particella 649 per la sua intera superficie e su porzione delle particelle 209, 210, 646, 674 e 757, sono state realizzate (senza titolo edilizio, ma sanabili) **opere di urbanizzazione ed attrezzature sportive**, consistenti in parcheggi, corsie di manovra asfaltate ed in parte finite con stabilizzato, ivi compresi i sottostanti servizi ed impianti tecnologici, oltre ad attrezzature sportive consistenti in campo da beach tennis finito con sabbia e privo di telone protettivo, quindi utilizzabile solo nei periodi in cui le temperature lo consentono, il tutto avente la **superficie di mq 4.500** ca. **insistenti**, le dette opere, su **terreno delimitato nella cartografia del PUG adottato con destinazione urbanistica di Dotazioni Territoriali per Servizi privati Sportivi** avente la **superficie di mq 4.750,00** ca.

Il suddetto terreno, sul quale insistono le opere di cui sopra, è **attraversato dalla condotta DN 140 in pvc, sottoposta alla competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna** che recentemente, precisamente **in data 21.09.2022, ha rilasciato l'Autorizzazione n° 209888**, concedendo il **Nulla Osta di Tollerabilità**, relativo alla possibile insistenza sul terreno soprastante la detta condotta, delle opere di urbanizzazione e sportive sopra descritte.

SERVITU' ESISTENTE DA TUBAZIONE DN 140 IN PVC USO IRRIGUO, POSTA INTERRATA

Parte del terreno oggetto di stima, è gravato da servitù data dall'interramento di condotta DN 140 in pvc, per uso irriguo, la cui competenza è in capo al Consorzio di Bonifica della Romagna.

La detta condotta interrata, è posta a ridosso del confine est, con un attraversamento ad esso perpendicolare, in direzione est-ovest, che in parte risulta posizionato sottostante alle opere di urbanizzazione realizzate e per il quale, il Consorzio **in data 21.09.2022 ha rilasciato l'Autorizzazione n° 209888**, concedendo il **Nulla Osta di Tollerabilità, nel senso che le opere di urbanizzazione realizzate senza titolo possono insistere sul terreno sovrastante la detta tubazione e la relativa area di rispetto.**

TERRENO AGRICOLO

Il terreno agricolo non coperto da corpi di fabbrica o serre, abusivi o meno, è pianeggiante ed **allo stato è lasciato all'abbandono.** Sullo stesso, in alcuni punti, si notano **cumuli di rifiuti provenienti dall'attività floro vivaistica, che dovranno essere rimossi e smaltiti in discarica autorizzata a cura e spese dell'acquirente.**

La quantità maggiore di rifiuti la si è riscontrata sulla particella di terreno posta in fondo rispetto all'ingresso dalla strada pubblica, precisamente sulla particella 674

Sul terreno esiste un pozzo artesiano (si presume) sul quale non è stato possibile reperire ulteriori informazioni.

Il pozzo, alla data del sopralluogo (marzo 2021) appariva in funzione.

Sulla porzione di terreno in fondo verso nord (parte della particella 672) sembrano insistere i pali dell'illuminazione del parcheggio della soc. sportiva confinante; per appurarlo con certezza si renderebbe necessario un dettagliato rilievo topografico dei confini di proprietà che l'esperto non ha eseguito (i confini, come già detto, sono quelli catastali che vanno individuati in loco).

La superficie del terreno agricolo oggetto di stima separata dai restanti immobili, sarà desunta dalla superficie catastale complessiva, dalla quale si deve dedurre la superficie di sedime del fabbricato di cui alla particella 702 e della porzione di terreno perimetrato nel PUG adottato quali Dotazioni Territoriali per Servizi privati Sportivi. Non sarà da dedurre il sedime del corpo di fabbrica di cui alla particella 758 in quanto interamente abusivo, sarà previsto in seguito totalmente da demolire.

Da quanto sopra **il terreno agricolo da stimare separatamente** dai restanti immobili ha la seguente superficie:

Superficie catastale totale mq 27.482 - superficie sedime del fabbricato insistente sulla pc 702 mq 1.593 – superficie perimetrata nel PUG per dotazioni territoriali di mq 4.750 ca. = mq 21.139 catastali

Per poter relazionare in merito alle superfici sopra indicate, agli abusi edilizi, superfici abusive poste al piano primo (ed in parte anche al secondo piano del primo corpo), serre abusive, opere di urbanizzazione e sportive e servitù esistenti e, come si dirà in seguito, anche in ordine alle destinazioni urbanistiche del terreno, **l'esperto ha redatto n° 5 Tavole Grafiche,**

i cui contenuti, sono di seguito descritti.

Lo **stato di fatto dell'intero compendio immobiliare** da riferirsi ai **fabbricati**, risulta rappresentato nella **Tavola Grafica n° 1 – Stato di Fatto**.

La superficie lorda delle porzioni di **fabbricato rurale regolare e delle porzioni abusive** sono state desunte dalla **Tavola Grafica n° 2** rappresentativa delle **porzioni regolari e di quelle abusive con indicazione delle singole superfici**, mediante l'utilizzo di software grafico, applicato alle planimetrie in scala dell'immobile **OLTRE** a **misure eseguite in loco** dall'esperto in sede di sopralluogo, mediante **rilievo dell'intero immobile pignorato; lo stesso dicasi per le porzioni di fabbricati abusive poste al piano primo e secondo**.

La superficie delle **serre**, è stata desunta dalla **Tavola Grafica n° 5** rappresentativa del **rilievo topografico di tutti i fabbricati con indicazione delle singole superfici**.

Le **opere di urbanizzazione e sportive eseguite senza titolo edilizio ma sanabili** (parcheggi, corsie di manovra, sottoservizi con impianti tecnologici ed altro, attrezzature sportive quali campo da beach tennis), eseguite su parte del terreno oggetto di stima, sono rappresentate nella **Tavola Grafica n° 3 - opere di urbanizzazione e sportive**.

Il **percorso della condotta DN 140 in pvc** che costituisce unitamente all'area di rispetto, una **servitù gravante parte dell'immobile** oggetto di stima, risulta rappresentato nella **Tavola Grafica n° 4 – perimetrazione terreno a destinazione sportiva** (come da P.U.G. adottato ed a seguito di specifica osservazione, di cui meglio si dirà in seguito) **e percorso condotta DN 140 in pvc.**

Per la determinazione delle **opere difformi ed abusive**, si è fatto **riferimento** al progetto allegato alla Concessione Edilizia n° 0219\96 del 14.05.1996 ed ulteriormente, per meglio comprendere la complessa situazione edilizia dei fabbricati, si sono esaminati **i progetti, allegati a richiesta di titoli mai rilasciati**, quali la **Variante alla C.E. 219\96 presentata in data 28.02.1997** pratica edilizia n° 227\97 e la **richiesta di Sanatoria per costruzione di serre, presentata in data 18.05.1999** pratica edilizia n° 714\99

Le superfici lorde di cui sopra, **potrebbero variare in più o in meno rispetto a quelle reali** ma in percentuale da ritenersi non significativa (v. allegate **Tavola Grafica n° 1** doc. L1.03-A, **n° 2** L1.03-B, **n° 3** L1.03-C, **n° 4** L1.03D e **n° 5** L1.03-E) **trattandosi nel caso di specie di vendita a corpo e non a misura.**

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Nell'immobile pignorato sono stati **riscontrati corposi abusi e difformità edilizie** meglio rappresentati nelle Tavole Grafiche di riferimento sopra citate e sui quali si è riferito al *Punto LI.13.3* a cui si rimanda.

Per quanto attiene alla necessità della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda al *Punto LI.14*.

I fabbricati del presente **Lotto 1 NON sono dotati del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità** (La C.E. 0219\96 è tutt'ora aperta e lo stesso dicasi per le relative pratiche sismiche; v. *Punto LI.13.1*).

La struttura portante delle porzioni di fabbricato su definite *regolari* per superficie ed indicativamente anche per il volume (anche se per quest'ultimo l'esperto non è riuscito ad avere tutti gli elementi per attestarlo), è intelaiata e costituita da elementi in acciaio; **nulla è dato sapere in ordine allo stato delle fondazioni**, elemento quest'ultimo importante tenuto conto che **la pratica sismica è aperta e priva di fine lavori e collaudo strutturale**.

Trattasi di opere realizzate in vigenza di normativa sismica.

Per altre descrizioni relative ai capannoni agricoli si rimanda al *Punto LI.02.4*

IMPIANTI

Vista la data di costruzione dei fabbricati, riconducibile agli anni 1996-1999 ca. si potrebbe ragionevolmente ritenere che gli impianti siano stati realizzati conformemente alle normative all'epoca vigenti; **tenuto ulteriormente conto dello stato dei medesimi e che non è stato possibile visionare le “Dichiarazioni di Conformità”** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'**.

L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo se esistente, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento\climatizzazione), al fine di poter **ottenere la “Dichiarazione di Conformità”** degli stessi e **verificarne il corretto funzionamento.**

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Dalle verifiche effettuate dall'esperto presso il Comune di Cesena, nulla è risultato in tal senso; per i servizi igienici esistenti necessita l'ottenimento dell'Autorizzazione allo Scarico dei reflui.

MILLESIMI

I fabbricati, completamente autonomi, non fanno parte di complesso immobiliare e quindi per gli stessi non vi sono millesimi condominiali di riferimento.

VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

Stanti i corposi abusi edilizie (che in parte si riferiscono anche a porzioni già locate), **lo stato dei terreni agricoli** e dei rifiuti prevalentemente rinvenienti dall'attività svolta, **nello stato in cui versa l'immobile non è locabile**. Sarebbe indispensabile procedere quantomeno alla legittimazione dei fabbricati regolari (ottenibile previa demolizione di tutti i corpi e manufatti abusivi), ed alla rimozione dei rifiuti per poterlo locare. L'esperto resta al riguardo a disposizione sia del Custode che del Delegato alla Vendita.

L1.23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....

L'intero compendio immobiliare, avente natura complessa ed oggetto di stima, per proprie caratteristiche si ritiene debba essere venduto in **lotto unico**.

L1.24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.

Il codice fiscale dell'esecutato, come desunto dalla visura catastale (Agenzia Entrate), validato dall'Anagrafe Tributaria, è il seguente:

omissis

L1.25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO ESTRATTO DI MATRIMONIO....

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

La Certificazione di cui sopra, si allega (v. **doc. L1.13**)

***L1.26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI
SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....***

L'immobile risulta detenuto dall'esecutato; vista la sua destinazione d'uso (rurale) non risultano persone residenti presso il medesimo salvo gli affittuari o comodatari di alcune porzioni del maggiore immobile.

***L1.27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE,
L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE
TRASCRITE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO..... ACQUISENDONE
COPIA.***

**Risultano domande giudiziali relative alla revoca\annullamento
dell'ATTO DI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE e**

ATTO DI DESTINAZIONE ex art. 2645 ter cod. civ. a rogito notaio **GIUSEPPE ROMEO del 23 maggio 2013 Rep. 18.793\13.192** registrato a Ravenna il 06.06.2013 al n° 3385 Serie 1T e trascritto a Forlì il **7 giugno 2013 art. 5799** (fondo patrimoniale) e **art. 5800** (destinazione per fini meritevoli di tutela ex art. 2645 ter cod. civ).

Nell'atto di cui sopra, fra gli altri, si indica l'immobile pignorato, con i seguenti dati catastali:

Comune di Cesena - Catasto Fabbricati

Foglio 80, particella 702, Categoria D/10,

Foglio 80, particella 703, Categoria D/10,

ed al **Catasto Terreni – Sezione di Cesena**

Foglio 80, particella 54 di mq 6.855

Foglio 80, particella 206 di mq 139

Foglio 80, particella 209 di mq 3.960

Foglio 80, particella 210 di mq 1.272

Foglio 80, particella 212 di mq 22

Foglio 80, particella 646 di mq 3.113

Foglio 80, particella 649 di mq 112

Foglio 80, particella 672 di mq 3.177

Foglio 80, particella 674 di mq 2.355

Foglio 80, particella 704 di mq 5.804

Foglio 80, particella 702, Ente Urbano di mq 409

Foglio 80, particella 703, Ente Urbano di mq 264

Le Trascrizioni presso la Conservatoria di Forlì, relative all'atto di cui sopra, sono le seguenti:

• **Trascrizione del 25.01.2017 art. 842**

(Domanda Giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione)

in favore di

tesa fra le altre, ad *“accertare i presupposti dell'azione cautelare e conservativa di cui all'art. 2901 c.c. , disporre la revocatoria degli atti di donazione del diritto di nuda proprietà (rep. 18792\13191) [n.d.r.: atto che non interessa i beni pignorati, v. citato doc. L2.05-D] e di costituzione di fondo patrimoniale (rep. 18793\13192) e stipulati dal convenuto [...] dichiarandoli inefficaci nei confronti dell'attore.”* con **Annotazione a Trascrizione del 10.02.2017 art. 579** citata anche nella Relazione Notarile.

• **Trascrizione del 27.01.2017 art. 1005**

(Domanda Giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione)

in favore di

omissis

Si chiede di *“dichiarare nulli, simulati ed in ogni caso revocare gli atti trascritti a Forlì rispettivamente in data 07.06.2013 artt. 5799 – 5800 – 5798 – 5797”* (gli ultimi due riferimenti artt. 5798 e 5797 si riferiscono all'atto di compravendita e donazione, i cui riferimenti sono stati sopra indicati alla lettera B) Punto L2.03.2.2 ma che non riguarda i beni pignorati (v. citato doc. L2.05-D) con **Annotazioni a Trascrizione del 02.02.2017 artt. 445 e 446** citate anche nella Relazione Notarile.

• **Trascrizione del 18.07.2018 art. 7956**

(Domanda Giudiziale di revoca fondo patrimoniale)

• **Trascrizione del 18.07.2018 art. 7957**

(Domanda Giudiziale di revoca vincolo di destinazione)

entrambe in favore del procedente con **Annotazioni nelle trascrizioni originarie**, successive alla data della Relazione Notarile e pertanto citate al *Punto L2.04*

Per tutto quanto sopra, si rimanda anche alla attenta lettura della Relazione Notarile, documento in atti.

L1.28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

L1.29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, **si è proceduto a richiedere proroga** del termine al Giudice, che concesso all'esperto, ha stabilito **il deposito dell'elaborato peritale** entro il 13.11.2022 (trenta giorni prima dell'Udienza fissata per il 13.12.2022) che **essendo domenica posticipa la consegna al giorno successivo il 14.11.2022**

L1.30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA... ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER L'UDIENZA ex art. 569 c.p.c. (E QUINDI ENTRO IL 14.11.2022,) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (compreso l'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY. L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO IN QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA E SIA CON RIFERIMENTO ALL'INTERO IMMOBILE NELLA SUA INTIEREZZA.

Copia del presente elaborato peritale, **corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviato, entro il termine di cui sopra, per via telematica, al Tribunale di Forlì, unitamente all'ALLEGATO "A" oltre alla copia perizia privacy.**

L1.31) PROVVEDA A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL TERMINE DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SI SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C. PROVVEDENDO AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI... NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI ... ED EVENTUALI ORIGINALI DI A.P.E. o C.D.U.

Comunicazione relativa al deposito della perizia e suoi allegati, entro i termini concessi all'esperto dal Giudice, **risulta inviata** al custode, ai creditori costituiti ed ai **debitori se costituiti**, mentre ai

debitori non costituiti risulta inviata copia della perizia e relativi allegati in **formato digitalizzato** (invio di CD, come da autorizzazione in tal senso rilasciata all'esperto dall'esecutato) **ovvero in formato cartaceo, qualora l'esecutato non abbia dato l'assenso per l'invio informatizzato.**

L1.32) CONCLUSIONI DELL'ESPERTO

La stesura ed i contenuti del presente elaborato peritale sono stati notevolmente complessi.

Si invita il Delegato alla Vendita ad una attenta lettura del presente elaborato e laddove riscontrasse errori sostanziali, eventualmente non emendabili direttamente dal medesimo mediante proprio intervento, di segnalarlo all'esperto che potrà così provvedere a redigere, se del caso, un elaborato integrativo rettificativo del presente.

Stante le **trascrizioni che gravano i beni pignorati**, derivanti dall'ATTO DI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE e ATTO DI DESTINAZIONE ex art. 2645 ter cod. civ. a rogito notaio GIUSEPPE ROMEO del 23 maggio 2013 Rep. 18.793\13.192 registrato a Ravenna il 06.06.2013 al n° 3385 Serie 1T e trascritto a Forlì il 7 giugno 2013 art. 5799 (fondo patrimoniale) e art. 5800 (destinazione per fini meritevoli di tutela ex art. 2645 ter cod. civ) **si ritiene che i beni siano vendibili solo ad avvenuta cancellazione delle dette trascrizioni**, visto che il detto **atto è oggetto di domande giudiziali di revoca** (v. prec. *Punto L1.27*) attendendone gli esiti favorevoli, **ovvero in riferimento a quanto il G.E. diversamente voglia disporre in merito.**

L'esito di questi procedimenti giudiziari pendenti, non risulta alla data del 14.10.2022 trascritto nei pubblici registri.

Vista la notevole complessità, anche interpretativa, delle varie argomentazioni trattate nel presente elaborato, **si manifesta la massima disponibilità sia al Custode che al Delegato alla Vendita per tutte le operazioni conseguenti al deposito del detto elaborato, che possano necessitare di un apporto o chiarimenti da parte dello scrivente.**

L1.33) NOTE DELL'ESPERTO

- La versione dei fatti e dei contenuti riportati in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

L1.34) ALLEGATI - LOTTO 1

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO;

DOC. L1.02) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE (fabbricati rurali al piano terra, primo e secondo); MAPPA CATASTALE; VISURE CATASTALI STORICHE FABBRICATI e TERRENI e CONFINANTI; PLANIMETRIE CATASTALI ANTE VARIAZIONE DELL'ESPERTO; MAPPA ANTE

VARIAZIONE; VISURE CATASTALI TERRENI E FABBRICATI ANTE
VARIAZIONE (corrispondenti ai dati del pignoramento);

DOC. L1.03)TAVOLA GRAFICA n° 1 – STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE;
TAVOLA GRAFICA n° 2 – ABUSI EDILIZI, DIFFORMITA', CALCOLO
SUPERFICI;
TAVOLA GRAFICA n° 3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E SPORTIVE;
TAVOLA GRAFICA n° 4 – SERVITU' PER CONDOTTA DN 140 IN PVC
(rete secondaria CER), RAPPRESENTAZIONE TERRENO PERIMETRATO
DAL PUG CON DESTINAZIONE EDIFICABILE PER ATTIVITA' SPORTIVE
PRIVATE DI mq 4.750 ca.;
TAVOLA GRAFICA n° 5 – RILIEVO TOPOGRAFICO DI TUTTE LE
SERRE ABUSIVE ESISTENTI E DEGLI ALTRI CORPI DI FABBRICA,
REGOLARI ED ABUSIVI;

DOC. L1.04)FOTO ESTERNI E SERRE ABUSIVE ED INTERNI FABBRICATI
REGOLARI ED ABUSIVI CON DIDASCALIA ESPLICATIVA;

DOC. L1.05)ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE (parte) del 06.08.1993; ATTO DI
PROVENIENZA DEL BENE (parte) del 21.02.1997; ATTO UNILATERALE
D'OBBLIGO del 08.01.1996; ATTO del 23.05.2013 (Fondo Patrimoniale e
Destinazione ex art. 2645 ter c.c.); ATTO del 23.05.2013 (Compravendita
e Donazione);

DOC. L1.06)VISURE ALLA CONSERVATORIA RELATIVE ALL'ESECUTATO IN
AGGIORNAMENTO ALLA RELAZIONE NOTARILE OLTRE ALLE NOTE
SUCCESSIVE ALLA DATAZIONE DELLA RELAZIONE NOTARILE, IVI
COMPRESSE QUELLE DI ANNOTAZIONE DEL PROCEDENTE RELATIVE
ALLA DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA \ ANNULLAMENTO ATTO
DEL 23.05.2013 (Fondo Patrimoniale e Destinazione ex art. 2645 ter c.c.);

DOC. L1.07)CONTRATTO DI LOCAZIONE del 01.04.2019 e DI COMODATO del
01.01.2016;

DOC. L1.08)DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE DI CESENA n° 76 del 23.09.2021
RELATIVA ALL'ASSUNZIONE DEL PUG; STRALCIO PRG VIGENTE;
STRALCIO PUG ASSUNTO; DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE DI
CESENA n° 23 del 07.04.2022 RELATIVA ALL'ADOZIONE DEL PUG;

DOC. L1.09)CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

**DOC. L1.10)PRECEDENTI EDILIZI APPROVATI E PRECEDENTI EDILIZI NON
APPROVATI;**

**DOC. L1.11)STRALCI DEL P.R.G. – P.T.C.P. – P.U.G. ADOTTATO OLTRE AGLI
STRALCI DELLE TAVOLE RISCHIO IDROGEOLOGICO e TIRANTE
IDRICO RELATIVI ALL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE;**

DOC. L1.12)ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA;

DOC. L1.13)ESTRATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO.

Cesenatico li 11 novembre 2022

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani