

**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Massimo Magnani**  
Viale Roma n° 28 - 47042 Cesenatico - FC -  
Tel. 0547\84647  
e-mail [geom.magnani@gmail.com](mailto:geom.magnani@gmail.com)

**TRIBUNALE DI FORLI'**  
**Esecuzione Immobiliare n° 172\2018**

\*\*\*

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**  
**ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE**

\*\*\*

**LOTTO 1**

\*\*\*

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE**

**INTERA e PIENA PROPRIETA'** relativamente a:

**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.**

\*\*\*



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. **Tavola Grafica n° 4**, allegato perizia 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.

\*\*\*

**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 è relazionato in perizia 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**

**ubicata 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.

\*\*\*

### **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 alloggiamento 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.

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 referimento 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. allegati in perizia, **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 in perizia al *Punto L1.13.3*** a cui si rimanda integralmente stante la complessità.

Per quanto attiene alla necessità della **Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda alla lettura in perizia del *Punto L1.14*** ed alla **visione delle Tavole Grafiche su citate.**

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. perizia *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.

Per la descrizione più dettagliata dei singoli immobili si rimanda alla perizia

*Punto L1.02.4*

\*\*\*

#### **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, allegato in perizia doc. L1.04-A per gli esterni e doc. L1.04-B per gli interni.

\*\*\*

### **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.

\*\*\*

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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**]

## **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

\*\*\*

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**

\*\*\*

### **COMMENTI**

**Visto quanto sopra**, precisato che i su detti dati catastali attuali derivano in parte da Variazioni catastali ai Fabbricati e Terreni redatte dall'esperto, si ritiene **null'altro qui di dover aggiungere** rimandando alla perizia *Punto L1.02.2*

\*\*\*

### **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.**

\*\*\*

### **CONFINANTI**

**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.

\*\*\*

### **DIRITTI SULL'IMMOBILE**

**Intera e piena proprietà.**

\*\*\*

### **PROVENIENZA DEL BENE**

I titoli di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato sono i seguenti:

**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

\*\*\*

**ULTERIORMENTE** per quanto attiene all'Atto Unilaterale d'Obbligo del 08.01.1996 ed atto di Costituzione Fondo Patrimoniale e destinazione del 13.05.2013 si rimanda alla perizia al *Punto LI.03.2.2 e LI.03.2.2*

\*\*\*


### **REGIME FISCALE**

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

\*\*\*

### **CONFORMITA' EDILIZIA e ABITABILITA'**

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).

\*\*\*

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 non sanabili e difformità edilizie solo in parte sanabili** che sono state indicate in perizia al *Punto L1.13.3* **a cui si rimanda integralmente OLTRE alla visione delle già citate TAVOLE GRAFICHE redatte dall'esperto.**

**ULTERIORMENTE si rimanda alla perizia Punto L1.13.3 per quanto attiene alla messa in pristino dei luoghi ed agli importanti costi da sostenere.**

\*\*\*

### **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.

\*\*\*

## **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**, in perizia 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.**

\*\*\*

## **CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE**

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

### **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\m<sup>2</sup>\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\m<sup>2</sup>\anno**

\*\*\*

## **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE**

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.

\*\*\*

Con osservanza.

Cesenatico lì 11 novembre 2022

L'Esperto Stimatore  
*Geom. Massimo Magnani*