

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Giudice dell'esecuzione Dr. Fabio Santoro

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.366.17 R.G.ES.

Lotto 1: Cesena – Edificio Scolastico

Valore di mercato.....€ 545.000,00
Valore ridotto€ 490.000,00
Valore locativo.....€ 1.800,00/mese

Lotto 2: Cesena - Terreno

Valore di mercato.....€ 16.000,00
Valore ridotto€ 14.400,00
Valore locativo.....€ 300,00/annui

Lotto 3: Cesena loc.Pievesestina - Terreno

Valore di mercato.....€ 12.500,00
Valore ridotto€ 11.250,00
Valore locativo.....€ 200,00/annui

Lotto 4: Cesena loc.Macerone - Deposito

Valore di mercato.....€ 200.000,00
Valore ridotto€ 180.000,00
Valore locativo.....€ 200,00/annui

Lotto 5: Cesena loc.Sant'Orsola - Ufficio

Valore di mercato.....€ 282.000,00
Valore ridotto€ 254.000,00
Valore locativo.....€ 1.100,00/mese

Lotto 6: Bertinoro loc.Santacroce - Terreno

Valore di mercato.....€ 14.000,00
Valore ridotto€ 12.600,00
Valore locativo€280,00/annui

Lotto 7: Forlimpopoli loc.San Pietro in Prati - Terreno

Valore di mercato.....€ 208.500,00
Valore ridotto€ 188.000,00
Valore locativo.....€ 250,00/annui

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.366/17 R.G.ES.

Indice

Identificazione Catastale.....	pg.5
Descrizione dei beni pignorati.....	pg.41
Proprietà dei beni.....	pg.68
Ispezione ipotecaria.....	pg.78
Vincoli/Formalità.....	pg.83
Analisi urbanistica.....	pg.85
Autorizzazioni amministrative e abusi edilizi.....	pg.100
Stima del Valore Commerciale.....	pg.106
Conclusioni.....	pg.139

In data 06.10.2019, lo scrivente arch.Cristiano Biserni, con studio in Forlì, via Benedetti n.5, tel.0543 36963 veniva nominato, quale Esperto Stimatore, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione 366/2017 R.Ge. Il sottoscritto accettava l'incarico. Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti, ed aver avuto i necessari contatti con gli uffici competenti, espone quanto segue.

Quesito 1

Alla parte debitrice veniva inviata in data 10.03.2020 la comunicazione con “raccomandata con ricevuta di ritorno”, all’indirizzo rilevato agli atti, in cui si avvisava della nomina del sottoscritto nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.366/2017; nella raccomandata si invitava il debitore a consentire la visita agli immobili oggetto di perizia, chiedendo di essere contattato telefonicamente per programmare l’appuntamento per i molteplici sopralluoghi presso i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Alla missiva risponde il Curatore Fallimentare del Fallimento Immobiliare XXXXXXXXX che ci comunica l’improcedibilità dell’esecuzione.

Dopo avere preso contatti con gli avvocati delle parti, il creditore procedente chiede prosieguo della procedura esecutiva immobiliare rge 366/2017 e la vendita dei beni pignorati e, quindi, il rigetto della richiesta di improcedibilità. In data 24 giugno 2020 è stata inviata pec per comunicare la necessità di eseguire i sopralluoghi, fissando il primo in data 06.07.2020 nei fabbricati, a cui si sono susseguiti quelli nei terreni.

I sopralluoghi si sono svolti regolarmente con la presenza e collaborazione del custode.

Quesito 2

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE DEI BENI

DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: I beni, oggetto di esecuzione, da Trascrizione del Verbale di Pignoramento immobili del 07.11.2017, rep.3726/2017 del 26.10.2017 risultano essere situati in Comune di Cesena, Bertinoro e Forlimpopoli, come di seguito definiti:

Comune di Cesena *Quota di proprietà 1/1 (intera proprietà)*

1 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI

Indirizzo: VIA AMALFI 59, CESENA

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (B5) Scuole e laboratori scientifici

Dati Catastali: Foglio: 97 Particella: 1112 Sub 6

1 bis - TERRENI Ente Urbano mq.1277

Indirizzo: VIA AMALFI , CESENA

Tipo Catasto: Terreni

Dati Catastali: Sez: Foglio: 97 Particella: 1112

2 - TERRENO EDIFICABILE a destinazione produttiva mq.3.802

Indirizzo: VIA CERVESE , CESENA

Tipo Catasto: Terreni

Dati Catastali: Foglio: 81 Particella: 2186

2 bis - TERRENO EDIFICABILE a destinazione produttiva mq.1.057

Indirizzo: VIA CERVESE , CESENA

Tipo Catasto: Terreni

Dati Catastali: Foglio: 81 Particella: 2199

3 – TERRENO edificabile ma non sfruttabile a scopo edificatorio mq.3.446

Indirizzo: LOCALITA PIEVESESTINA, CESENA

Tipo Catasto: Terreni

Dati Catastali: Foglio: 58 Particella: 1544

4 - FABBRICATO

Indirizzo: VIA VANZIE LOCALITA' MACERONE , CESENA

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C2) Magazzini e locali di deposito

Dati Catastali: Foglio: 102 Particella: 299

4bis - TERRENO ente urbano mq.1.047

Indirizzo: VIA VANZIE LOCALITA' MACERONE , CESENA

Tipo Catasto: Terreni

Dati Catastali: Foglio: 102 Particella: 299

5 - UFFICIO

Indirizzo: SANT'ORSOLA 51, CESENA

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A10) Uffici e studi privati

Dati Catastali: Foglio: 84 Particella: 528 Sub 7

5bis – AUTORIMESSA posto auto

Indirizzo: SANT'ORSOLA , CESENA

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Dati Catastali: Sez: Foglio: 84 Particella: 528 Sub 17

5tris - AUTORIMESSA posto auto

Indirizzo: SANT'ORSOLA , CESENA

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Dati Catastali: Foglio: 84 Particella: 528 Sub 18

5quater - TERRENO ente urbano mq.752

Indirizzo: SANT'ORSOLA , CESENA

Tipo Catasto: Terreni

Dati Catastali: Foglio: 84 Particella: 528

5 quinquies - Bene Comune Non Censibile

Indirizzo: SANT'ORSOLA , CESENA

Tipo Catasto: fabbricati

Dati Catastali: Foglio: 84 Particella: 528 sub.1

6 – TERRENO agricolo mq.821

Indirizzo: SANTA CROCE, BERTINORO

Tipo Catasto: Terreni

Dati Catastali: Foglio: 2 Particella: 233

7 – TERRENO edificabile mq.1.264

Indirizzo: LOCALITA' SAN PIETRO IN PRATI , FORLIMPOPOLI

Tipo Catasto: Terreni

Dati Catastali: Foglio: 15 Particella: 324

Nota: nella relazione notarile, alla sezione B, l'Ente Urbano di mq.1.277 censito al catasto terreni del Comune di Cesena al fg.97, part.1112, è stato erroneamente indicato alla part.112 (anziché part.1112)

§ § §

Dalla trascrizione del pignoramento i soggetti coinvolti risultano essere:

A favore:

BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO SPA -
(Societa' Di Capitali)

Indirizzo : PIAZZA BEATA VERGINE DEL CARMELO 4/5 - 00144
ROMA (RM)

Codice Fiscale : 05852011005

Avvocato : xxxxxxxxxxxxxx

Domiciliato in : xxx

Contro:

IMMOBILIARE XXXXXXXXXX SRL - (Societa' Di Capitali)

Codice Fiscale : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Tali dati coincidono con le planimetrie catastali .

DA CATASTO IMMOBILIARE: Dalle Visure Catastali¹, la proprietà della società esecutata risulta essere anche su altri beni oltre a quelli oggetto di pignoramento immobiliare relativo a questa procedura. In ogni caso, si ritiene opportuno elencare esclusivamente i beni relativi all'esecuzione in oggetto, tralasciando quelli non rientranti nel pignoramento.

Beni così censiti all'Ufficio Provinciale del Territorio:

Comune di Cesena:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.97, part.1112, sub.6, cat.B/5, cl.3, consistenza 2940 metri quadri Superficie catastale totale mq.940, rendita € 2.733,08 – Piano T - 1 – 2, *via Amalfi*;
- Immobile censito al NCT, al Fg.81, part.2186, cat. Seminativo Arborato, cl.3, superficie ha.00, are.38, ca.02, R.dominicale € 23,35 R.agrario € 19,64;

¹ Visura per Soggetto n.FO0130584 del 22.11.2019;

- Immobile censito al NCT, al Fg.81, part.2199, cat. Seminativo Arborato, cl.3, superficie ha.00, are.10, ca.57, R.dominicale € 6,82 R.agrario € 5,46;
- Immobile censito al NCT, al Fg.58, part.1544, cat. Seminativo, cl.1, superficie ha.00, are.34, ca.46, R.dominicale € 41,82 R.agrario € 24,03;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.102, part.299, cat.C/2, cl.6, consistenza 40 metri quadri Superficie catastale totale mq.38, rendita € 223,11 – Piano S1-T, *via Vanzie*;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.84, part.528, sub.7, cat.A/10, cl.3, consistenza 4,5 vani, rendita € 1.499,02 – Piano 1 - 2, *via Sant'Orsola*;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.84, part.528, sub.17, cat.C/6, cl.1, consistenza 12 metri quadri Superficie catastale totale mq.12, rendita € 45,24 – Piano S1, *via Sant'Orsola*;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.84, part.528, sub.18, cat.C/6, cl.1, consistenza 18 metri quadri Superficie catastale totale mq.18, rendita € 67,86 – Piano S1, *via Sant'Orsola*;

Comune di Bertinoro:

- Immobile censito al NCT, al Fg.2, part.233, cat. Seminativo arborato, cl.1, superficie ha.00, are.08, ca.21, R.dominicale € 8,07 R.agrario € 5,09;

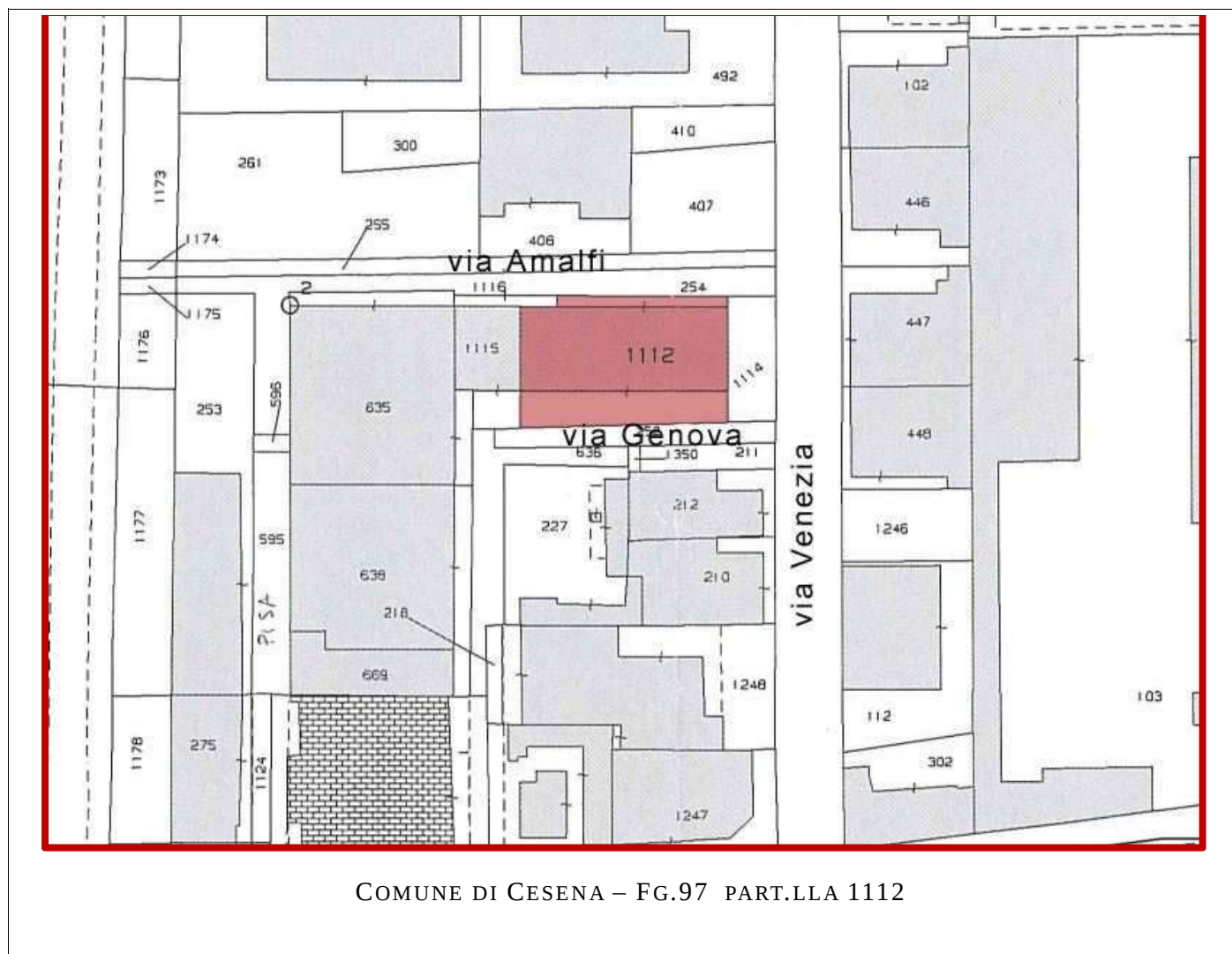
Comune di Forlimpopoli:

- Immobile censito al NCT, al Fg.15, part.324, cat. Seminativo arborato, cl.3, superficie ha.00, are.12, ca.64, R.dominicale € 7,03 R.agrario € 5,88;

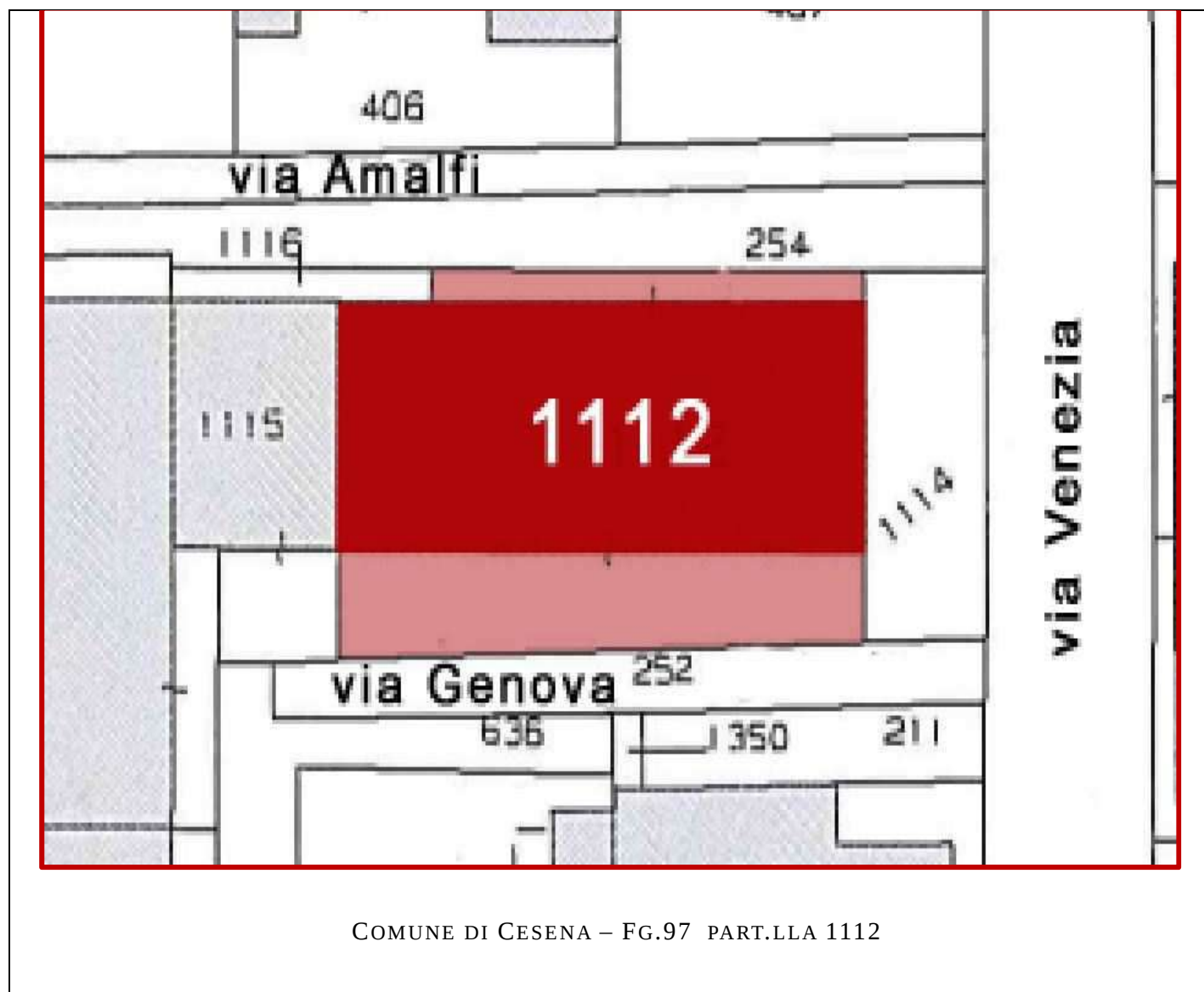
Il tutto come rappresentato nella sottostante Tabella:

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie catastale totale
IMMOBILE	Cesena	1/1	97	1112	6	B/5	3	940 mq.
IMMOBILE TERRENO	Cesena	Parti Comuni	97	1112	*	Ente Urbano	*	1.277 mq.
IMMOBILE TERRENO	Cesena	1/1	81	2186	*	Sem.arb.	3	3.802 mq.
IMMOBILE TERRENO	Cesena	1/1	81	2199	*	Sem.arb.	3	1057 mq.
IMMOBILE TERRENO	Cesena	1/1	58	1544	*	Seminativo	1	3446 mq.
IMMOBILE	Cesena	1/1	102	299	*	C/2	6	38 mq.
IMMOBILE TERRENO	Cesena	1/1	102	299	*	Ente Urbano	*	1047 mq.
IMMOBILE	Cesena	1/1	84	528	7	A/10	3	*,
IMMOBILE	Cesena	1/1	84	528	17	C/6	1	18 mq.
IMMOBILE	Cesena	1/1	84	528	18	C/6	1	18 mq.
IMMOBILE TERRENO	Cesena	Parti Comuni	84	528	*	Ente Urbano	*	752 mq.
IMMOBILE	Cesena	BCNC	84	528	1	*	*	*
IMMOBILE TERRENO	Bertinoro	1/1	2	233	*	Sem.arb.	1	821 mq.
IMMOBILE TERRENO	Forlimpopoli	1/1	15	324	*	Sem.arb.	3	1264 mq.
<i>Gli asterischi (*) riportati nella Tabella sono inseriti nelle classificazioni non definibili/definite catastalmente.</i>								

IMMOBILE 1
ESTRATTO DI MAPPA

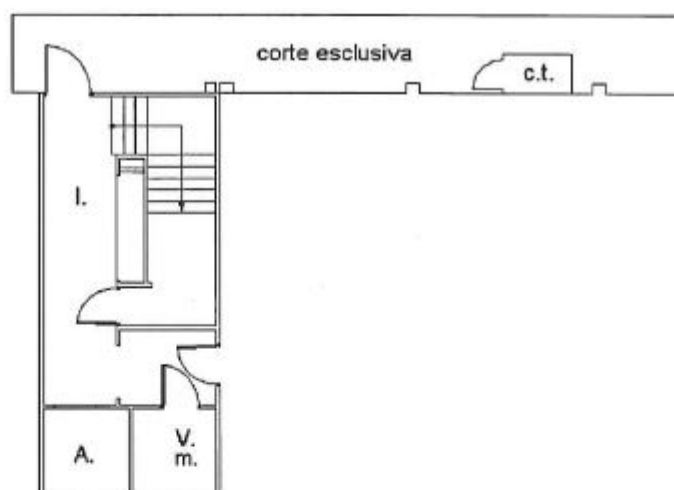


Nell'Estratto di Mappa sopra riportato, è evidenziata in colore rosso, la particella 1112 interessata dal pignoramento immobiliare. Nella mappa successiva si riporta la particella 1112 con l'immobile pignorato. La porzione di immobile pignorato consiste nel bene, sito in comune di Cesena, censito al fg.97 part.1112 sub.6 identificato con la categoria catastale B5, ovvero: scuole e laboratori scientifici. Risulta pignorata anche l'area coperta e scoperta del fabbricato censita al fg.97 part.1112 di mq.1.277. La proprietà della società esecutata comprende anche la part.1114, esclusa dal presente pignoramento e, quindi, non oggetto di valutazione estimativa.



Nelle pagine seguenti si riportano le tre planimetrie catastali relative al fabbricato e relative ai piani terra, primo e soppalco, depositate presso l'Agenzia del Territorio di Forlì in data 8 maggio 2012 prot.llo FO0079527.

IMMOBILE 1
PLANIMETRIE CATASTALI

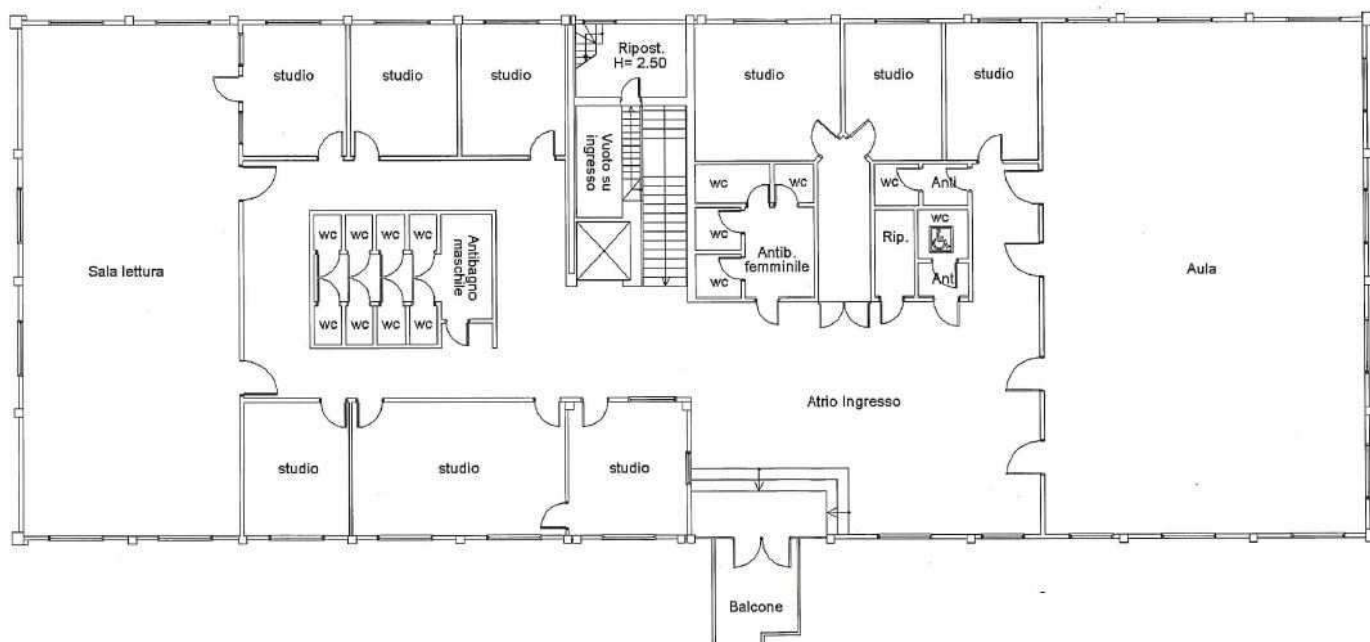


PIANO TERRA H = 4.00

LEGENDA

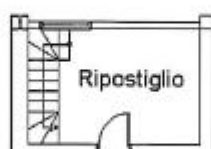
I = Ingresso
A = Ascensore
V.M. = Vano Macchine
C.T. = Centrale Termica

COMUNE DI CESENA – FG.97 PART.LLA 1112 SUB.6



PIANO PRIMO H = 3.00

COMUNE DI CESENA – FG.97 PART.LLA 1112 SUB.6



PIANO SECONDO (SOPPALCO) = 2.30

COMUNE DI CESENA – FG.97 PART.LLA 1112 SUB.6

Catastalmente la planimetria riferita al subalterno 6, è definita da un immobile distribuito su tre livelli:

il piano terreno è caratterizzato da un ingresso accessibile dalla corte esclusiva, sulla quale insiste la Centrale Termica. L'ingresso comprende il vano scala, il locale ascensore ed il Vano Macchine.

Il piano primo è caratterizzato da un atrio di ingresso con accesso al balcone, servizi igienici differenziati ed aule studio, oltre che una sala lettura ed una grande aula.

Al piano superiore, soppalcato, è presente un ripostiglio con altezza indicata di h.cm.230.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi verificato durante il sopralluogo.

Dopo l'analisi catastale si può affermare che la proprietà pignorata risulta essere definita da:

PIENA PROPRIETÀ

Comune di Cesena:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.97, part.1112, sub.6, cat.B/5, cl.3, consistenza 2940 metri quadri Superficie catastale totale mq.940, rendita € 2.733,08 – Piano T - 1 – 2, *via Amalfi*;
- Area coperta e scoperta del fabbricato censita al NCT, al Fg.97, part.1112, categoria Ente Urbano, Ha.00, are.12, ca.77;

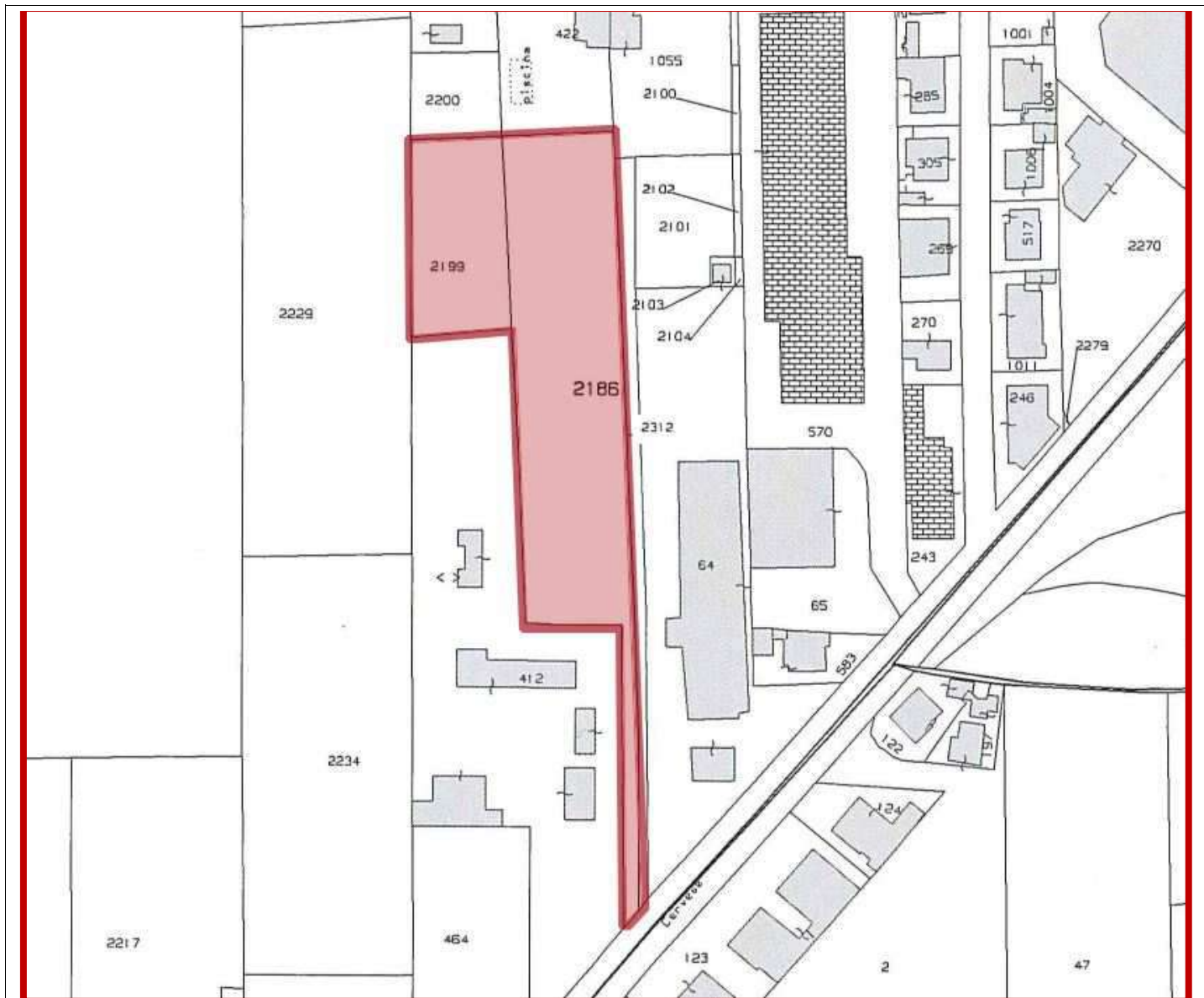
Confini:

I beni confinano, oltre che con le vie Amalfi e Genova, con le part.lle 1114 e 1115, salvo altri.

Corrispondenza: 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 rinvenuti e sopra indicati, ed i beni in oggetto risultano identificati correttamente nella proprietà.

§ § §

IMMOBILE 2
ESTRATTO DI MAPPA



COMUNE DI CESENA – FG.81 PART.LLE 2186, 2199

Nell'Estratto di Mappa sopra riportato, è evidenziata in colore rosso, l'area definita dalle particelle 2186 e 2199 confinanti tra loro.

PIENA PROPRIETÀ

Comune di Cesena:

- Immobile censito al NCT, al Fg.81, part.2186, cat. Seminativo Arborato, cl.3, superficie ha.00, are.38, ca.02, R.dominicale € 23,35 R.agrario € 19,64;
- Immobile censito al NCT, al Fg.81, part.2199, cat. Seminativo Arborato, cl.3, superficie ha.00, are.10, ca.57, R.dominicale € 6,82 R.agrario € 5,46;

Confini:

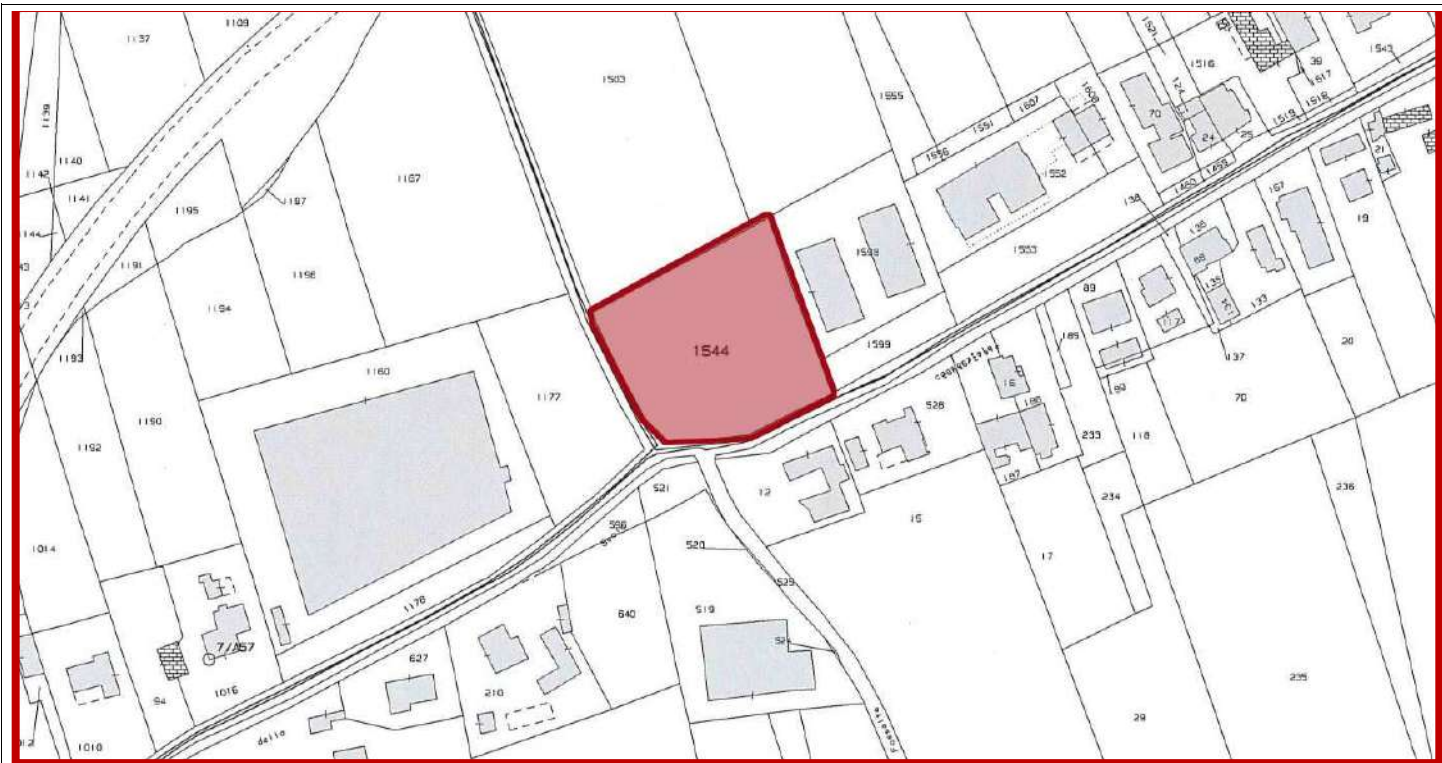
I beni confinano, oltre che con la via Cervese, con le part.lle 2312, 1055, 422, 2200, 2229 e 412, salvo altri.

Corrispondenza: 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 rinvenuti e sopra indicati, ed i beni in oggetto risultano identificati correttamente nella proprietà.

§ § §

IMMOBILE 3

ESTRATTO DI MAPPA



COMUNE DI CESENA – FG.58 PART.LLA 1544

Nell'Estratto di Mappa sopra riportato, è evidenziata in colore rosso, l'area definita dalla particella 1544 situata in località Pieve Sistina di Cesena.

PIENA PROPRIETÀ

Comune di Cesena località Pieve Sistina:

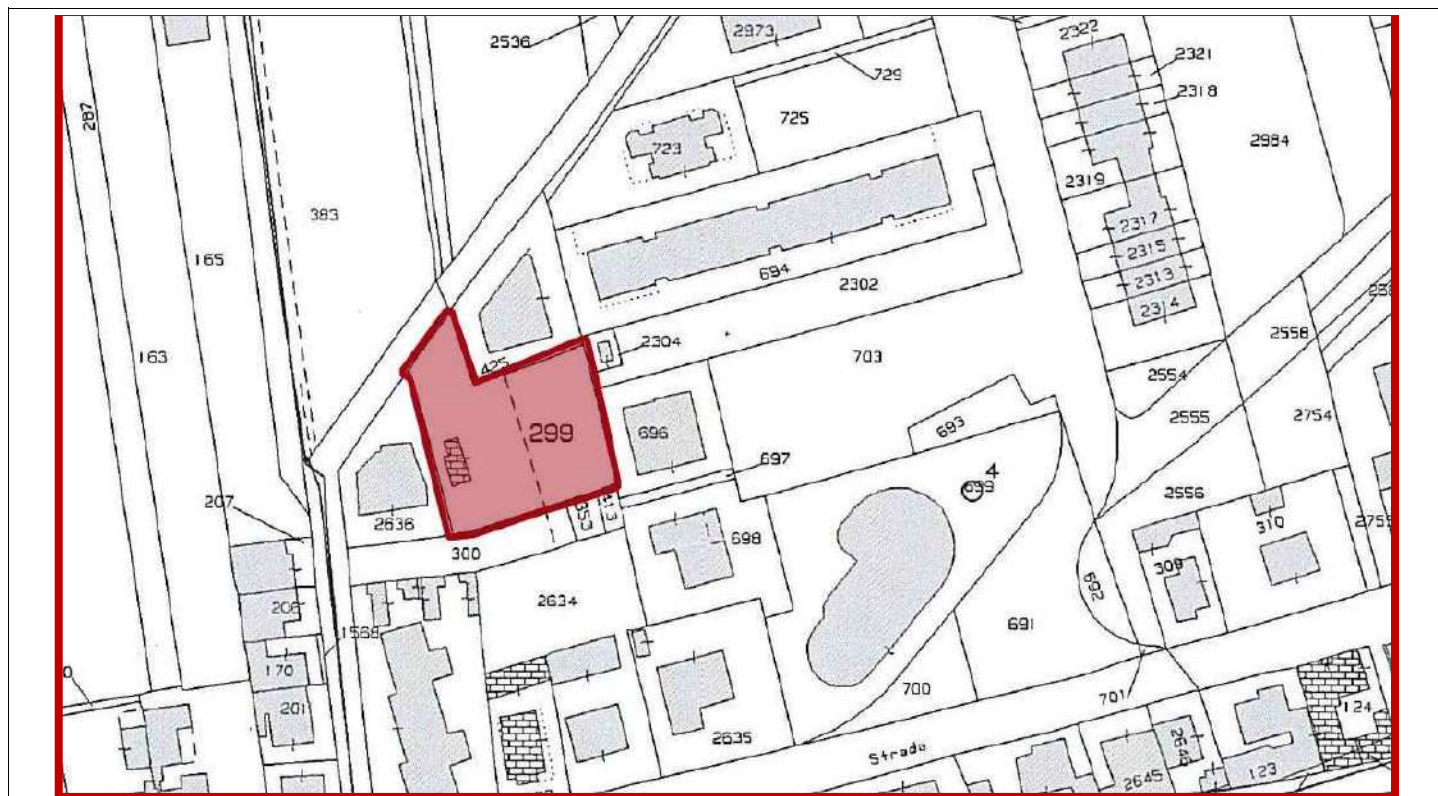
- Immobile censito al NCT, al Fg.58, part.1544, cat. Seminativo, cl.1, superficie ha.00, are.34, ca.46, R.dominicale € 41,82 R.agrario € 24,03;

Confini:

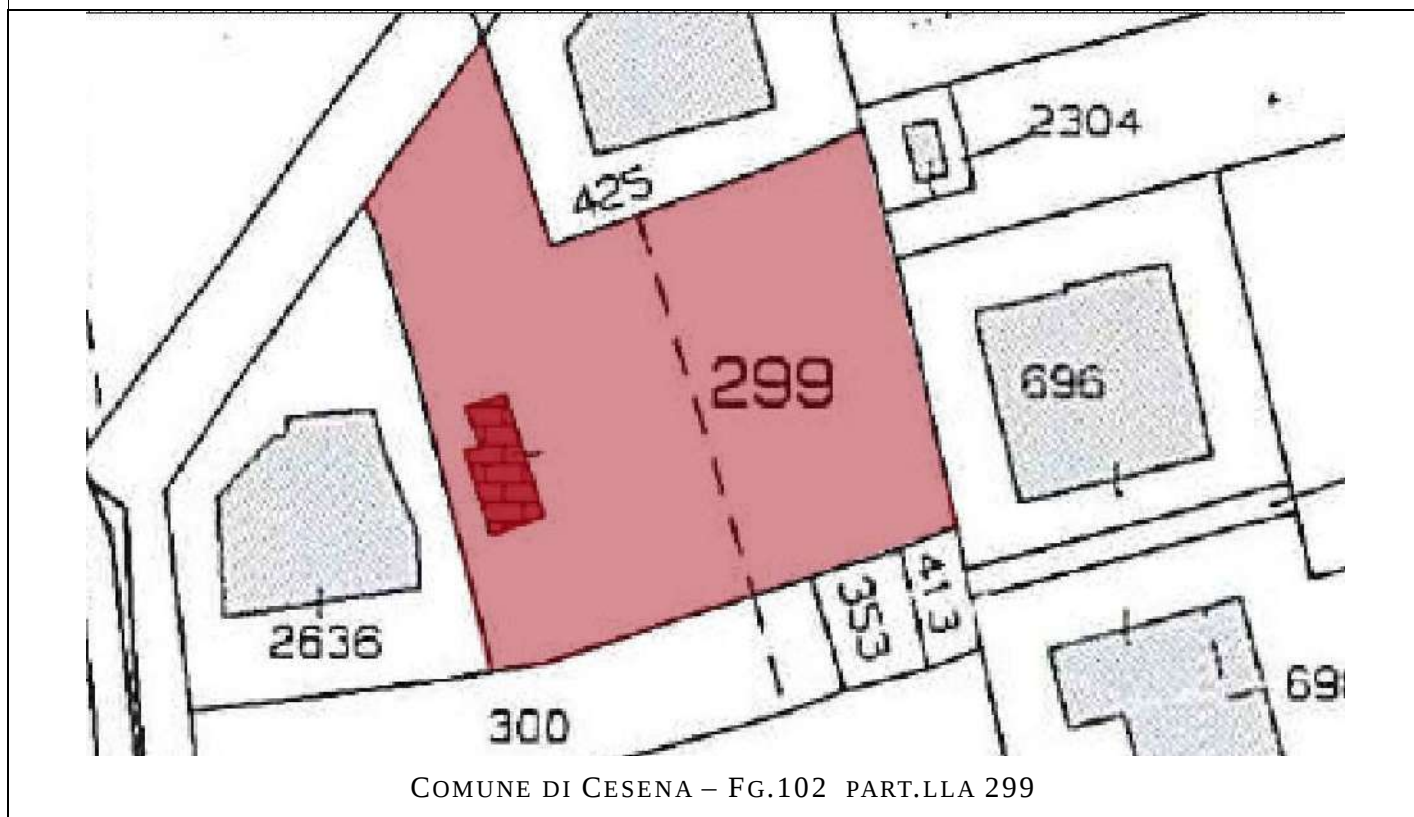
I beni confinano, oltre che con la via Cervese, con le part.lle 1598, 1599, 1509, 1503 e fosso di scolo consorziale, salvo altri.

Corrispondenza: 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 rinvenuti e sopra indicati, ed i beni in oggetto risultano identificati correttamente nella proprietà.

IMMOBILE 4
ESTRATTO DI MAPPA



COMUNE DI CESENA – FG.102 PART.LLA 299



COMUNE DI CESENA – FG.102 PART.LLA 299

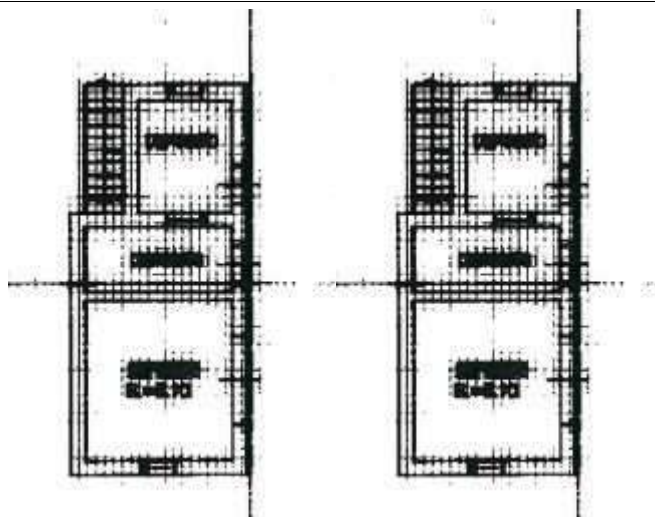
Nell'Estratto di Mappa sopra riportato, è evidenziata in colore rosso, la particella 299 interessata dal pignoramento immobiliare.

I beni sono situati in Cesena, località Macerone.

Nelle pagine seguenti si riportano le tre planimetrie catastali relative al fabbricato e relative ai piani terra e interrato, depositate presso l'Agenzia del Territorio di Forlì in data 19 settembre 2001 prot.llo FO0130640.

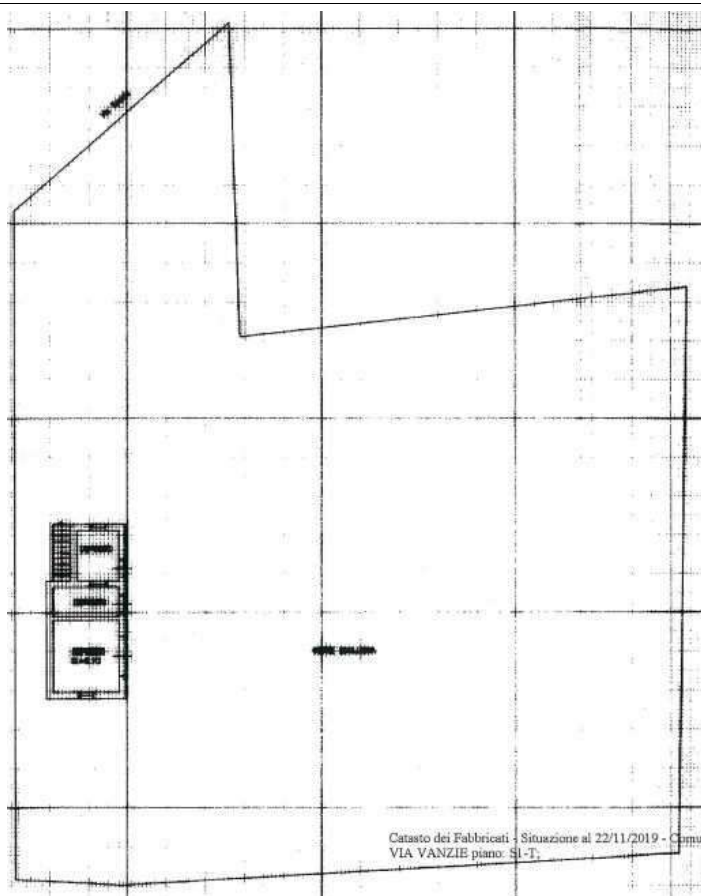
IMMOBILE 4

PLANIMETRIE CATASTALI



Piano terra

Piano interrato



COMUNE DI CESENA – FG.102 PART.LLA 299

Catastalmente il bene pignorato è definito da un lotto di terreno indicato con la part.299e di superficie complessiva di mq.1.047 sul quale è presente un immobile distribuito su due piani (interrato e piano terra) destinato a deposito. Dopo l'analisi catastale si può affermare che la proprietà pignorata risulta essere definita da:

PIENA PROPRIETÀ

Comune di Cesena:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.102, part.299, cat.C/2, cl.6, consistenza 40 metri quadri Superficie catastale totale mq.380, rendita € 223,11 – Piano S1-T, *via Vanzie*;
- Area coperta e scoperta del fabbricato censita al NCT, al Fg.102, part.299, categoria Ente Urbano, Ha.00, are.10, ca.47;

Confini:

I beni confinano, oltre che con via Vanzia, con le part.lle 425, 2304, 2302, 596, 413, 353, 300 e 2636, salvo altri.

Corrispondenza: 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 rinvenuti e sopra indicati, ed i beni in oggetto risultano identificati correttamente nella proprietà.

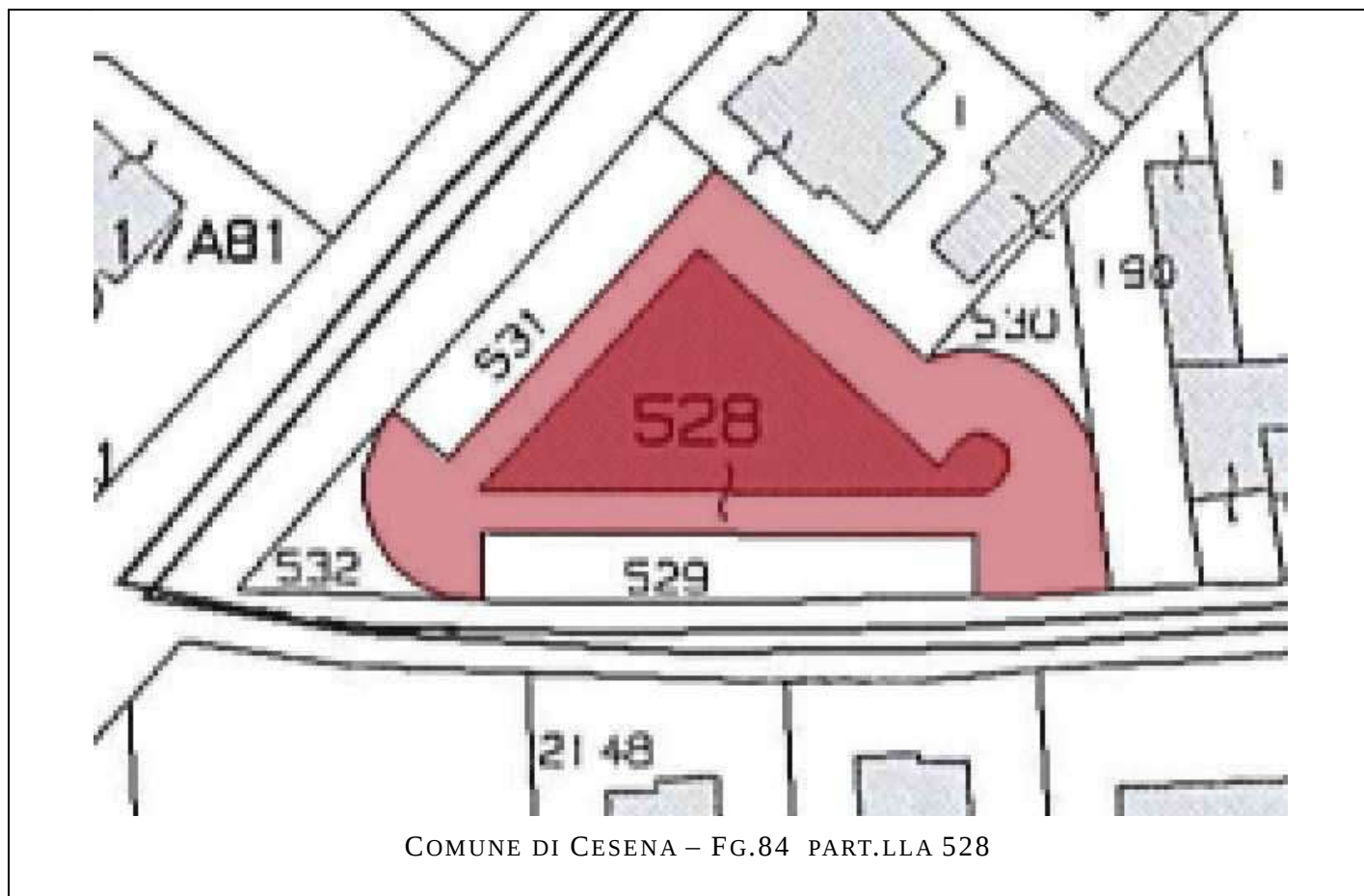
§ § §

IMMOBILE 5
ESTRATTO DI MAPPA



Nell'Estratto di Mappa sopra riportato, è evidenziata in colore rosso, la particella 528 interessata dal pignoramento immobiliare.

Il complesso edilizio è situato in comune di Cesena, località Sant'Orsola.

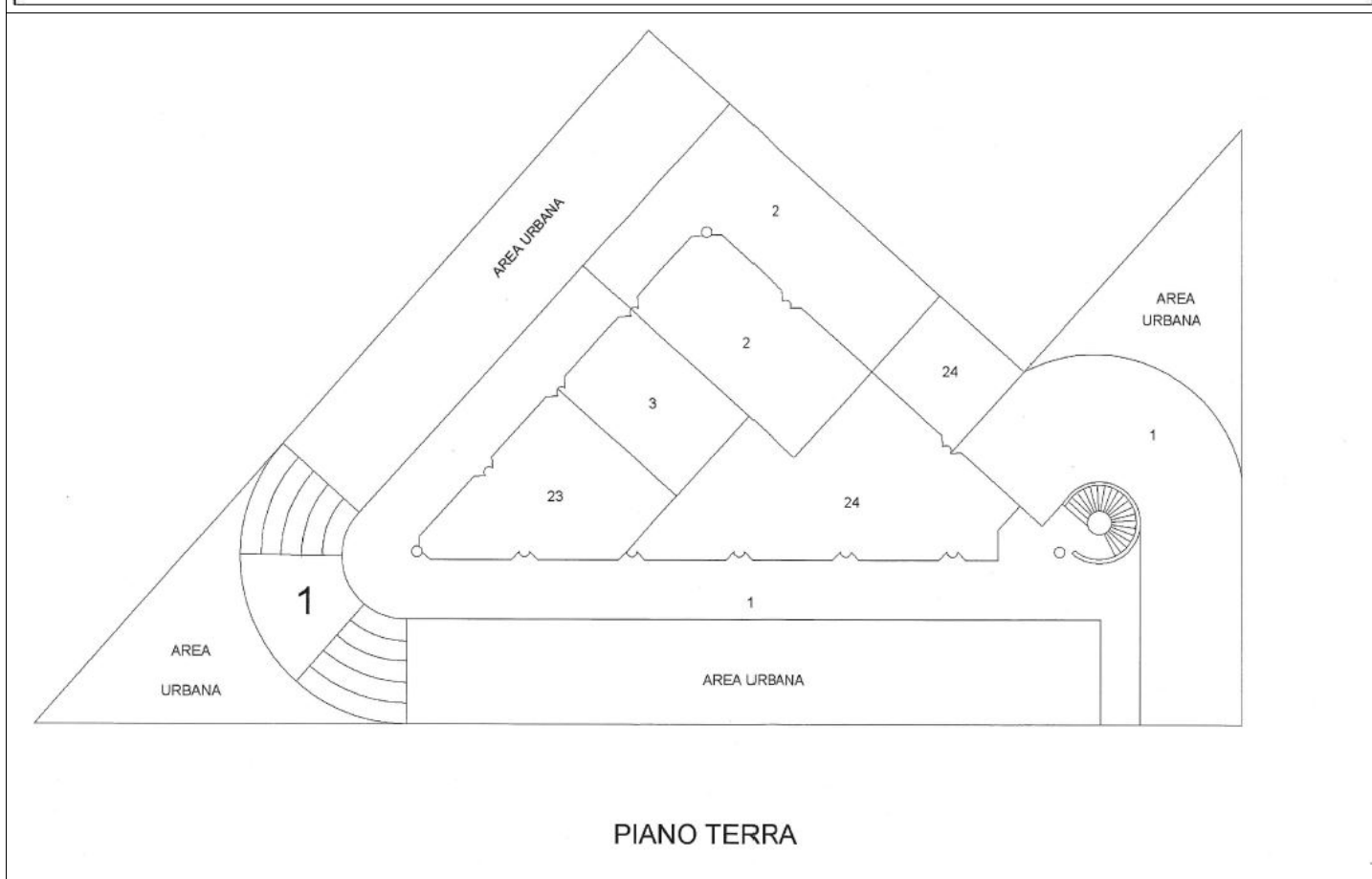
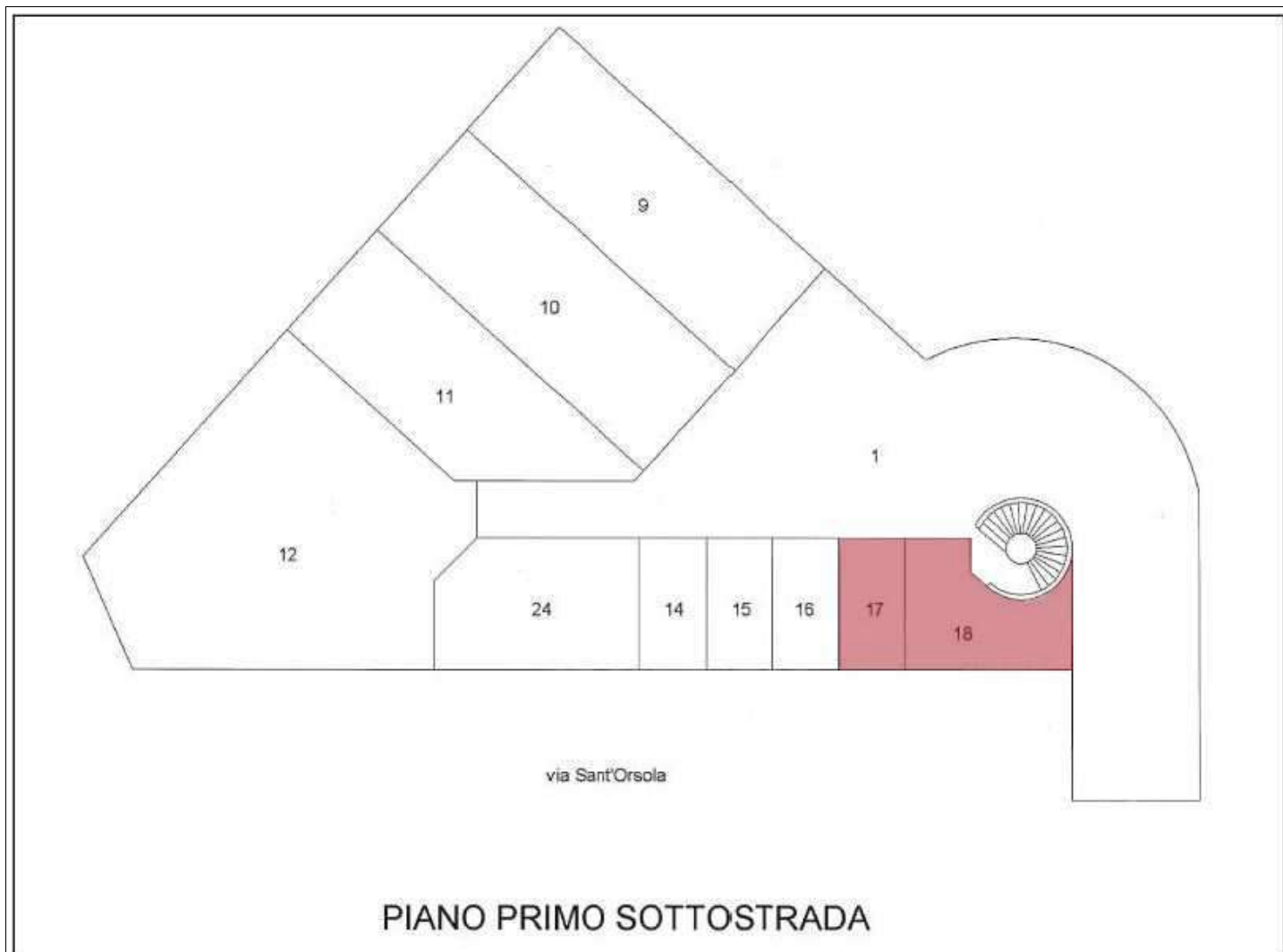


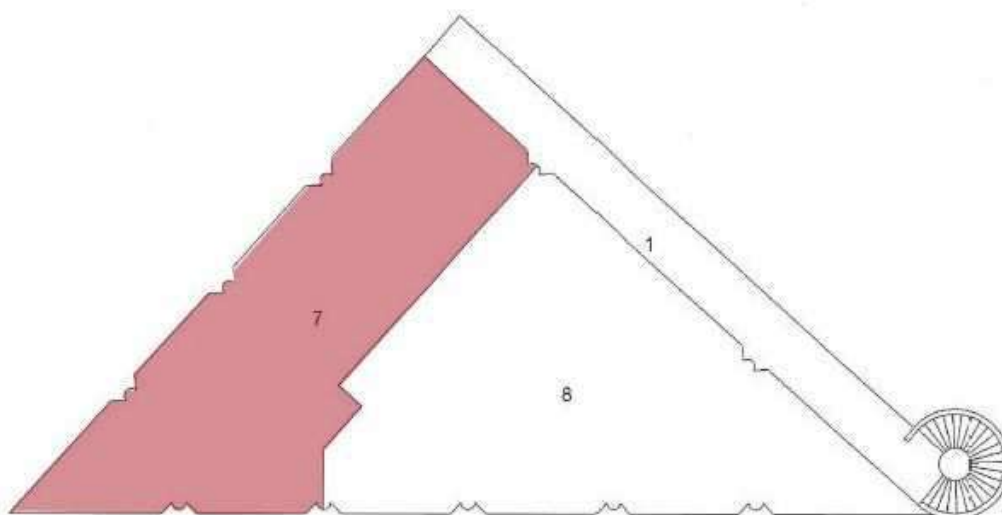
Nelle pagine seguenti si riportano le planimetrie catastali relative all'elaborato planimetrico, depositato presso l'Agenzia del Territorio di Forlì in data 31 dicembre 2012 prot.llo FO0210378.

IMMOBILE 5
ELABORATO PLANIMETRICO
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI

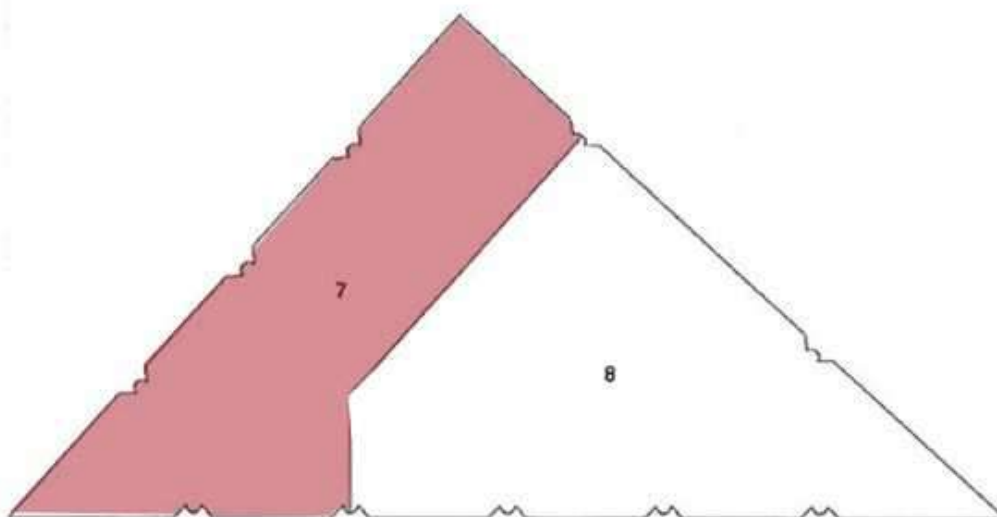
Comune		Sezione	Foglio 84	Particella 528		Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA CERVESE		S1-T1			B. C. N. C. COMUNE AI SUB 2-3-7-10-11-12-14-15-16-17-18-23-24	
2	VIA CERVESE	3140	T			NEGOZIO	
3	VIA CERVESE	3134	T			NEGOZIO	
7	via sant' orsola	51	I			UFFICIO	
8	via sant' orsola	51	I			UFFICIO	
9	via sant' orsola		S1			DEPOSITO	
10	via sant' orsola		S1			DEPOSITO	
11	via sant' orsola		S1			DEPOSITO	
12	via sant' orsola		S1			DEPOSITO	
14	via sant' orsola		S1			POSTO AUTO	
15	via sant' orsola		S1			POSTO AUTO	
16	via sant' orsola		S1			POSTO AUTO	
17	via sant' orsola		S1			POSTO AUTO	
18	via sant' orsola		S1			POSTO AUTO	
21						SOPPRESSO	
22						SOPPRESSO	
23	via sant' orsola		T			NEGOZIO	
24	via sant' orsola	45	S1-T			NEGOZIO	

Il subalterno 1 è un Bene Comune Non censibile a vari subb. tra i quali anche quelli oggetto di pignoramento (subb.7, 17 e 18).



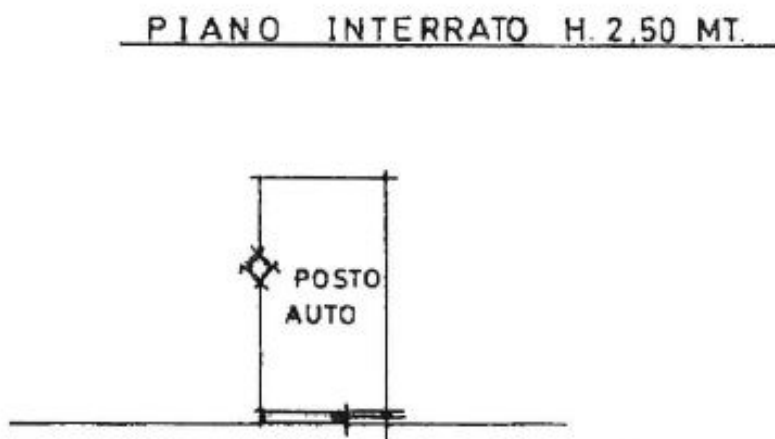


PIANO PRIMO

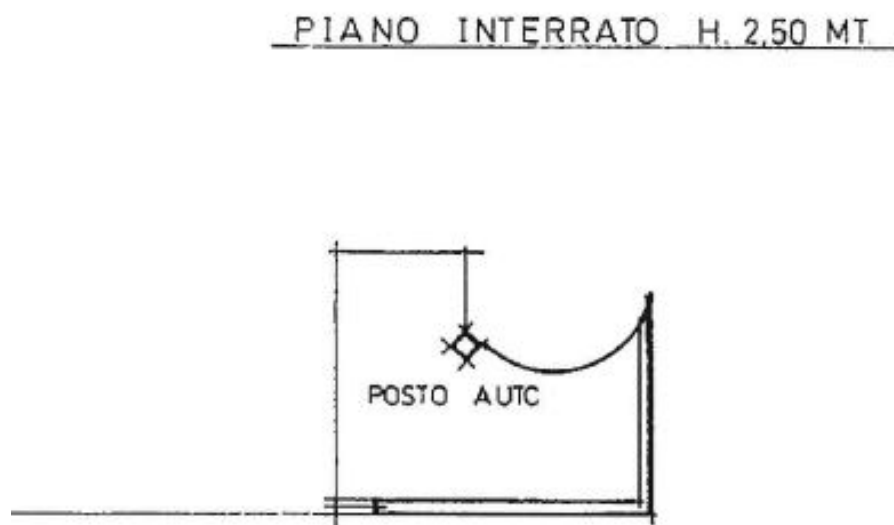


PIANO SECONDO

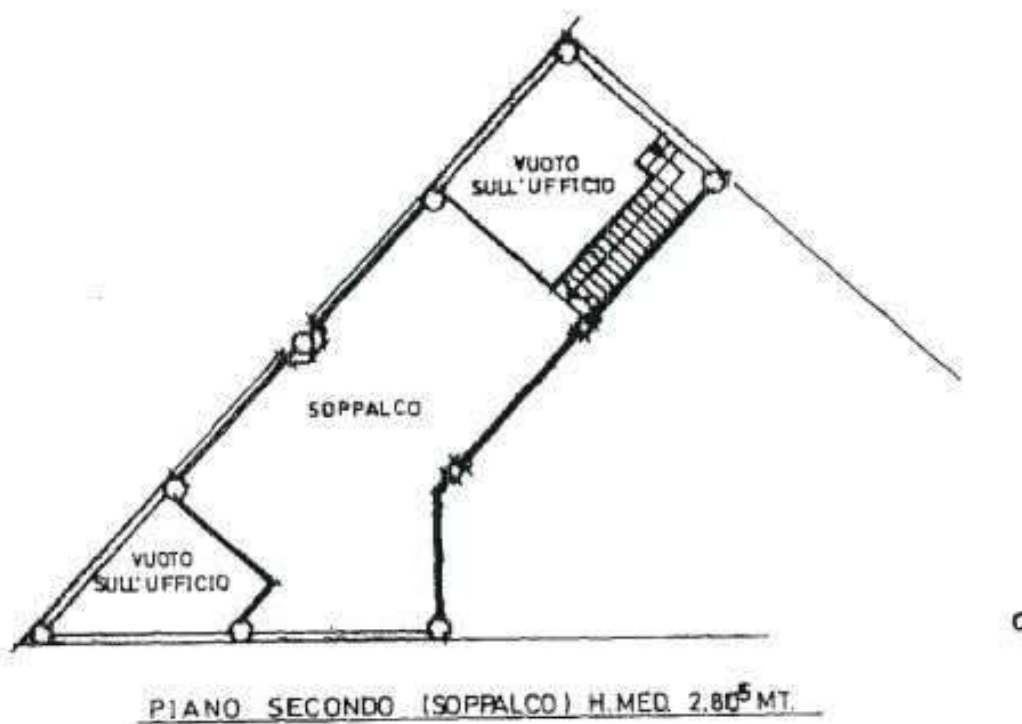
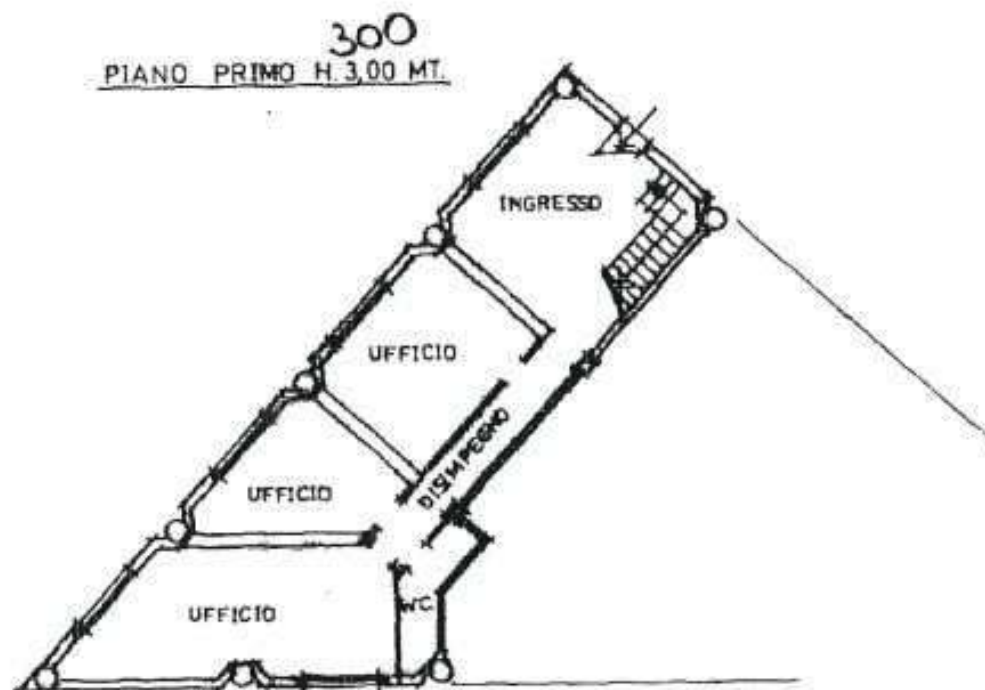
Catastalmente la planimetria riferita ai subalterni 17 e 18, è definita da due posti auto situati al piano primo sottostrada, mentre il sub.7, è relativo ai locali situati ai piani primo e secondo ad uso ufficio.



FG.84 PART.LLA 528 SUB.17



FG.84 PART.LLA 528 SUB.18



COMUNE DI CESENA – FG.84 PART.LLA 528 SUB.7

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi verificato durante il sopralluogo.

Catastalmente la planimetria del sub.7 è definita da uffici al piano primo con servizio igienico e soppalco al piano superiore.

Dopo l'analisi catastale si può affermare che la proprietà pignorata risulta essere definita da:

PIENA PROPRIETÀ

Comune di Cesena:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.84, part.528, sub.7, cat.A/10, cl.3, consistenza 4,5 vani, rendita € 1.499,02 – Piano 1 - 2, *via Sant'Orsola*;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.84, part.528, sub.17, cat.C/6, cl.1, consistenza 12 metri quadri Superficie catastale totale mq.12, rendita € 45,24 – Piano S1, *via Sant'Orsola*;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.84, part.528, sub.18, cat.C/6, cl.1, consistenza 18 metri quadri Superficie catastale totale mq.18, rendita € 67,86 – Piano S1, *via Sant'Orsola*;
- Area coperta e scoperta del fabbricato censita al NCT, al Fg.84, part.528, categoria Ente Urbano, Ha.00, are.07, ca.52;

Confini:

I beni confinano, oltre che con via Cervese, con le part.lle 531, 532, 529, 530, 190 e 1115, salvo altri.

Corrispondenza: 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 rinvenuti e sopra indicati, ed i beni in oggetto risultano identificati correttamente nella proprietà.

§ § §

IMMOBILE 6
ESTRATTO DI MAPPA



Nell'Estratto di Mappa sopra riportato, è evidenziata in colore rosso, l'area definita dalla particella 233 situata in località Santa Croce di Bertinoro.

PIENA PROPRIETÀ Comune di Bertinoro località Santa Croce:

- Immobile censito al NCT, al Fg.2, part.233, cat. Seminativo arborato, cl.1, superficie ha.00, are.08, ca.21, R.dominicale € 8,07 R.agrario € 5,09;

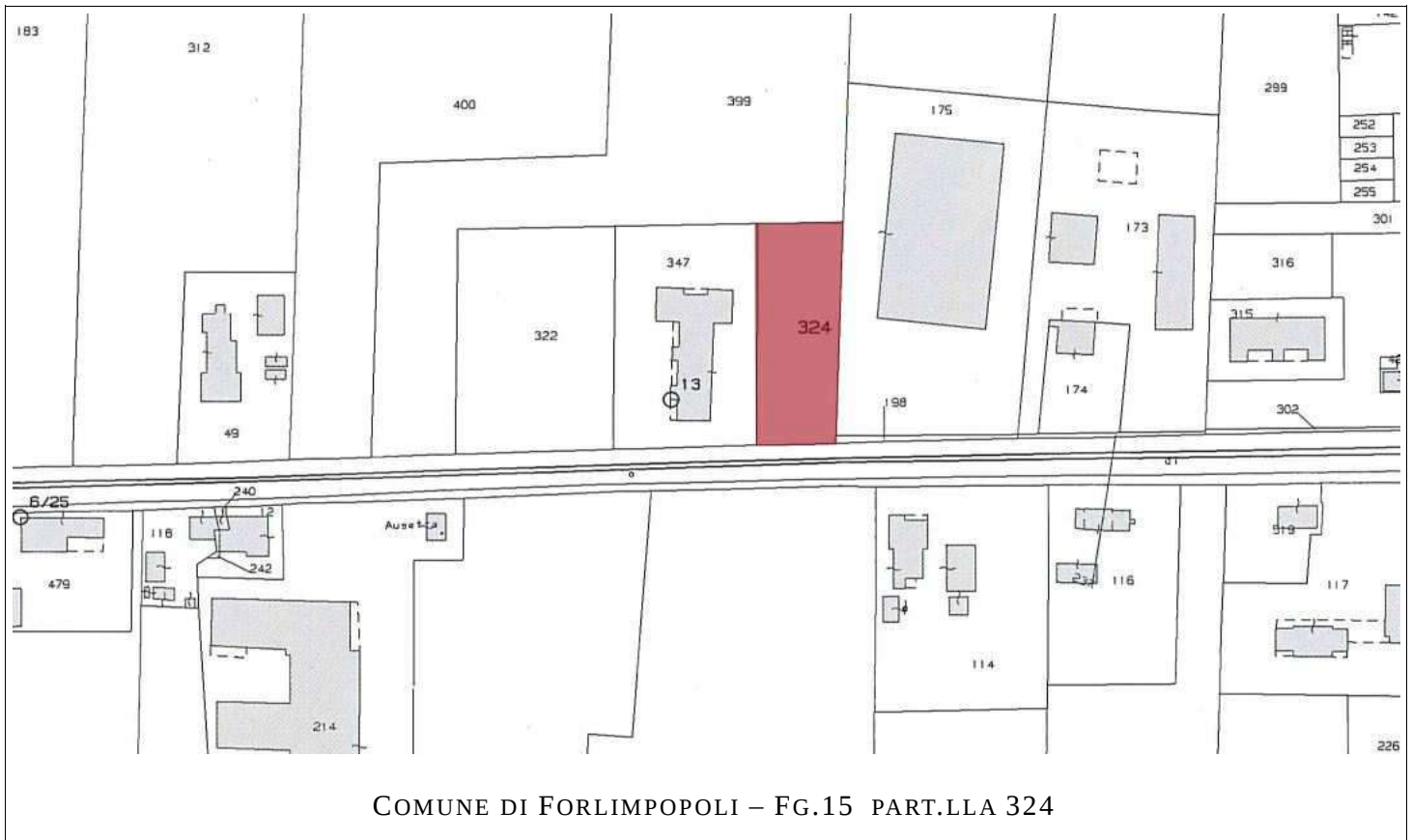
Confini:

Il bene confina con le part.lle 79, 232, 30, 252, salvo altri.

Corrispondenza: 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 rinvenuti e sopra indicati, ed i beni in oggetto risultano identificati correttamente nella proprietà.

§ § §

IMMOBILE 7
ESTRATTO DI MAPPA



Nell'Estratto di Mappa sopra riportato, è evidenziata in colore rosso, l'area definita dalla particella 324 situata in località San Pietro in Prati nel comune di Forlimpopoli .

PIENA PROPRIETÀ

Comune di Forlimpopoli località San Pietro in Prati:

- Immobile censito al NCT, al Fig.2, part.233, cat. Seminativo arborato, cl.1, superficie ha.00, are.08, ca.21, R.dominicale € 8,07 R.agrario € 5,09;

Confini:

Il bene confina con le part.lle 347, 399, 175 e 198, salvo altri.

Corrispondenza: 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 rinvenuti e sopra indicati, ed i beni in oggetto risultano identificati correttamente nella proprietà.

DESCRIZIONE IMMOBILE 1: Comune di Cesena, via Amalfi 59

Quota di proprietà 1/1 (intera proprietà)

porzione immobiliare facente parte del fabbricato urbano polivalente posto in Comune di Cesena (FO), fra Via Venezia, Via Genova e Via Amalfi, costituita da una scuola avente accesso da Via Amalfi n. 59, i cui locali occupano interamente il primo piano, con piccolo soppalco al piano secondo ed ingresso indipendente con corte esclusiva al piano terra, ed ulteriore corte scoperta pertinenziale adiacente.

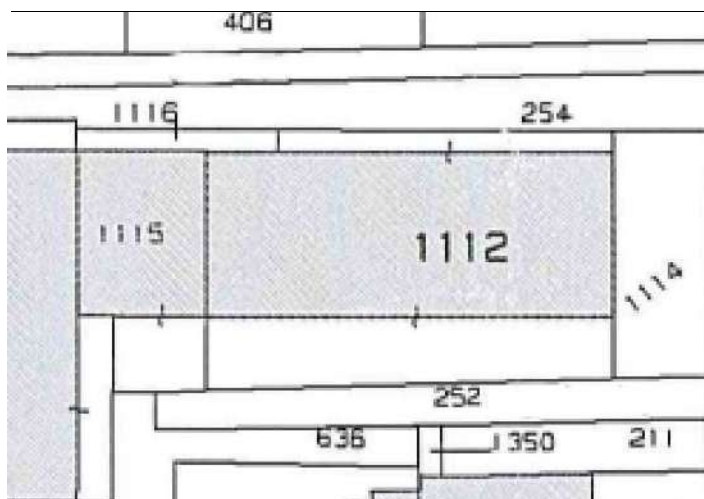
1 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI

Classe/Tipologia: (B5) Scuole e laboratori scientifici

Dati Catastali: Foglio: 97 Particella: 1112 Sub 6

1 bis - TERRENI Ente Urbano mq.1277

Tipo Catasto: Terreni



Estratto di mappa



Immagine di Google



Immagine di Google

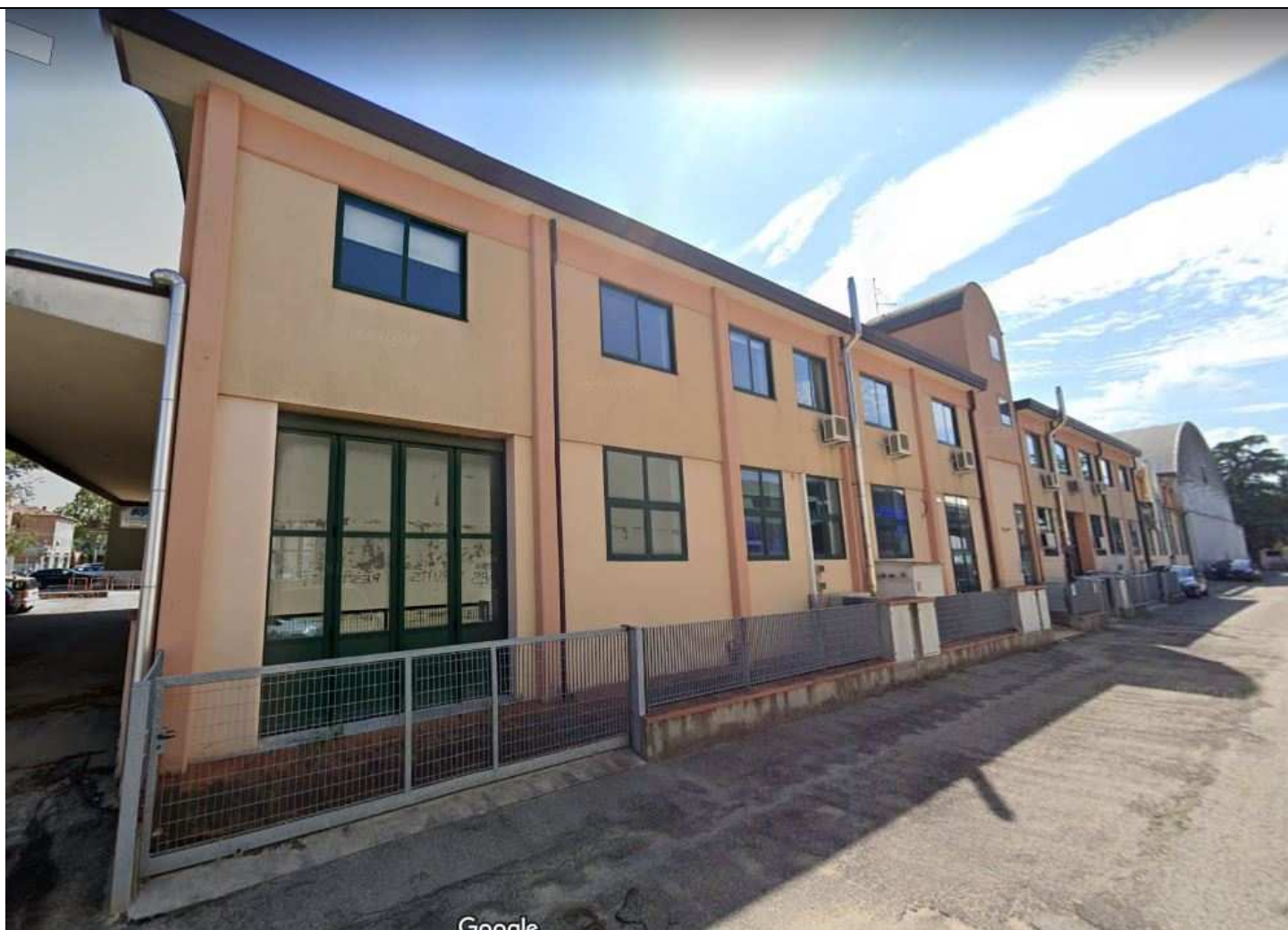


Immagine di Google



Immagine di Google



Immagine di Google



Immagine di Google

L'immobile, oggetto di pignoramento immobiliare, è la porzione di fabbricato a destinazione prevalentemente industriale-artigianale edificato su un lotto di terreno di superficie mq.1112 tra le vie Amalfi, Genova e Venezia. Il complesso, definito da più immobili, esternamente si presenta distribuito su due livelli,

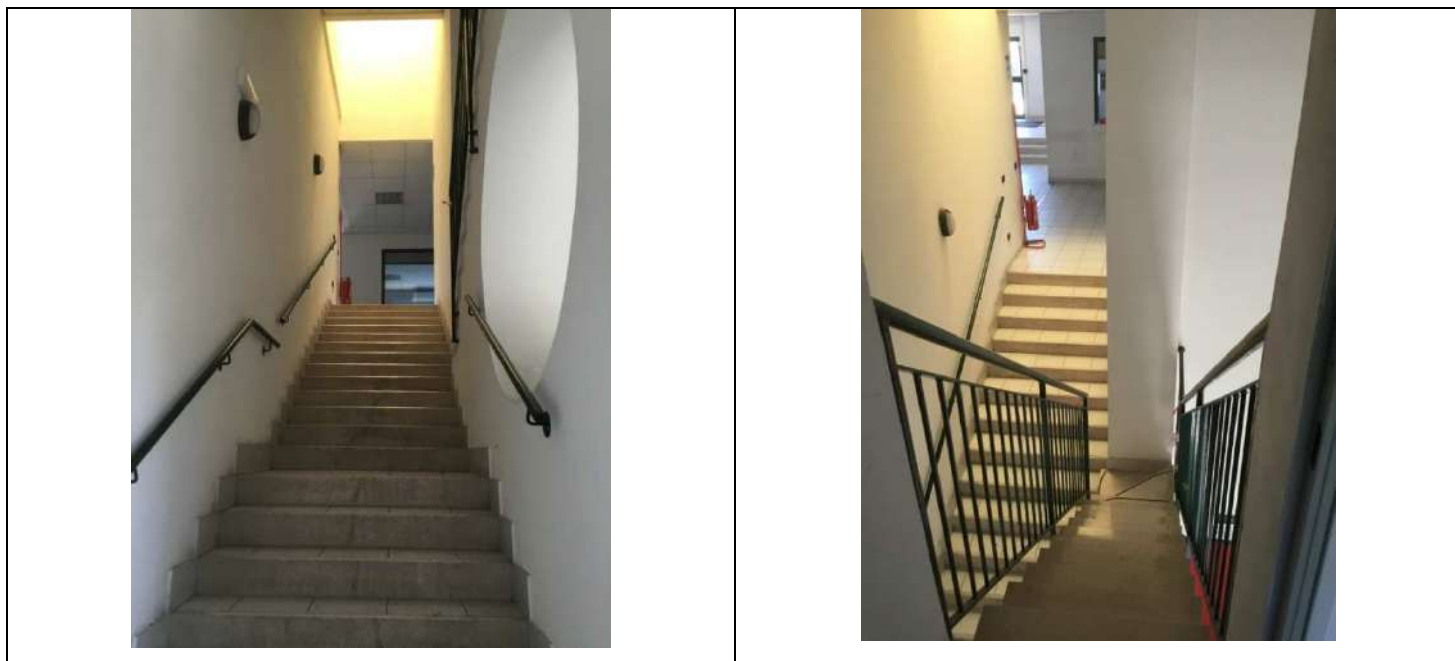
piano terra e piano primo, caratterizzato all'altezza del solaio del piano primo da una pensilina a sbalzo sulle vie Genova e Venezia.

La porzione pignorata, ed oggetto di valutazione immobiliare, è costituita da una serie di locali che, negli ultimi anni, sono stati destinati a sede scolastica/universitaria, con accesso da via Amalfi.

L'ingresso avviene attraverso la porzione di corte esclusiva delimitata da una ringhiera in metallo e dove insiste anche la Centrale Termica dell'immobile. La corte esclusiva, durante il sopralluogo, si è presentata divisa in due lotti da un parapetto (avente le stesse caratteristiche della ringhiera metallica) e serve un secondo accesso al fabbricato che, comunque, non è parte del compendio pignorato. E' quindi opportuno prevedere una servitù di passaggio a favore di altra proprietà che, di fatto, esiste su tale corte.

L'area d'ingresso al bene pignorato contiene il vano scala che conduce al piano superiore e il disimpegno che permette di accedere al "vano macchine"; il passaggio che consentiva l'ingresso alla proprietà confinante oggi si presenta chiuso con muratura lasciata a vista occultata dalla porta.

Il vano scala che conduce al piano superiore, circa a metà del suo percorso si innesta con una scala secondaria che conduce ad un locale ad uso ripostiglio di ca. mq.9,5 (calpestabili) dotato di soppalco a struttura lignea attualmente non accessibile per mancanza della scala (presente invece nelle planimetrie catastali e nei disegni concessionati).



Il piano superiore, un tempo adibito a sede universitaria, è composto da un ampio vano di ingresso (atrio) con area sopraelevata di tre gradini che permette di accedere ad un pianerottolo esterno.



Dall'atrio di ingresso si accede direttamente al locale "segreteria" di ca.mq.21,60 (calpestabili) e all'adiacente locale "studio" di ca.mq.36,88 (calpestabili), confinante con un altro "studio" di ca.mq.18,30 (calpestabili); questi vani si affacciano tutti su via Genova.



Sulla via Amalfi, si distribuiscono gli altri locali definiti da “ufficio/biblioteca” di ca.mq.18,70 (calpestabili), “studio A” e “studio B” entrambi di ca.mq.18,50 (calpestabili), locale “presidenza” di ca.mq.25,00 (calpestabili) ed altre due locali “studio” rispettivamente di circa mq. 17,07 e mq.16,58 (calpestabili).



La zona centrale del piano primo è invece caratterizzata da tre blocchi di “servizi igienici” e “vano ripostiglio” . Si fa presente che il servizio igienico confinante con la stanza destinata alla “presidenza” non è stato visionato dal sottoscritto, in quanto chiuso a chiave e non accessibile.

Dall’atrio si accede, da ben 4 ingressi, all’ampio vano di ca.mq.214,50 definito “Aula 2” nei disegni concessi e utile a contenere max 200 persone. L’aula, illuminata su tre lati (sono presenti 10 finestre), si affaccia anche su via Venezia.

Durante il sopralluogo, in questa porzione di immobile sono state rilevate lungo

la pavimentazione, alcune lesioni che percorrono l'area per diversi metri. Le sottili crepe si sviluppano sia in senso longitudinale che trasversale e mettono in luce un problema di assestamento del solaio. Tale problema è evidenziato anche da alcune crepe, di maggiore spessore, rinvenute lungo i muri perimetrali ed in particolare nella porzione angolare tra via Amalfi e via Venezia.

Tali fessure, che non sembrano pregiudicare la stabilità dell'edificio, dovranno essere oggetto di indagine più approfondita da parte dell'eventuale acquirente.





Lo stesso problema, ma in forma assai più contenuta, è stato rilevato nella pavimentazione della “sala studio 78”, dalla parte opposta all’aula sopra descritta e di superficie ca.mq.142 (calpestabile). In tale locale è stata rilevata anche la mancanza di una finestra con affaccio su via Amalfi (nei disegni ne sono indicate due, mentre da sopralluogo ne risulta solo una esistente).

Alcune crepe sono state rilevate visivamente nelle giunture tra le pareti in cartongesso e la parete perimetrale a confine con via Amalfi, nei locali indicati a “ufficio/biblioteca”, “studio A” e “studio B”; apparentemente tali lesioni sembrano derivare da un montaggio non corretto delle pareti divisorie in cartongesso.



In generale l'immobile si trova in discrete condizioni, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, con alternanza tra muratura, cartongesso e pareti attrezzate divisorie in materiale melaninico, mentre la pavimentazione è in materiale ceramico. Il soffitto è controsoffittato in quadrotte di lastre fibrominerali.



Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato, mentre quelli interni si alternano tra porte in pvc e porte in vetro con infisso in alluminio con maniglione antipanico a spinta.

I servizi igienici, dotati di boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua, e sanitari in ceramica smaltata, si presentano con pavimentazione in piastrelle di ceramica che prosegue nelle pareti.

Sono presenti gli impianti elettrico e idricosanitario.



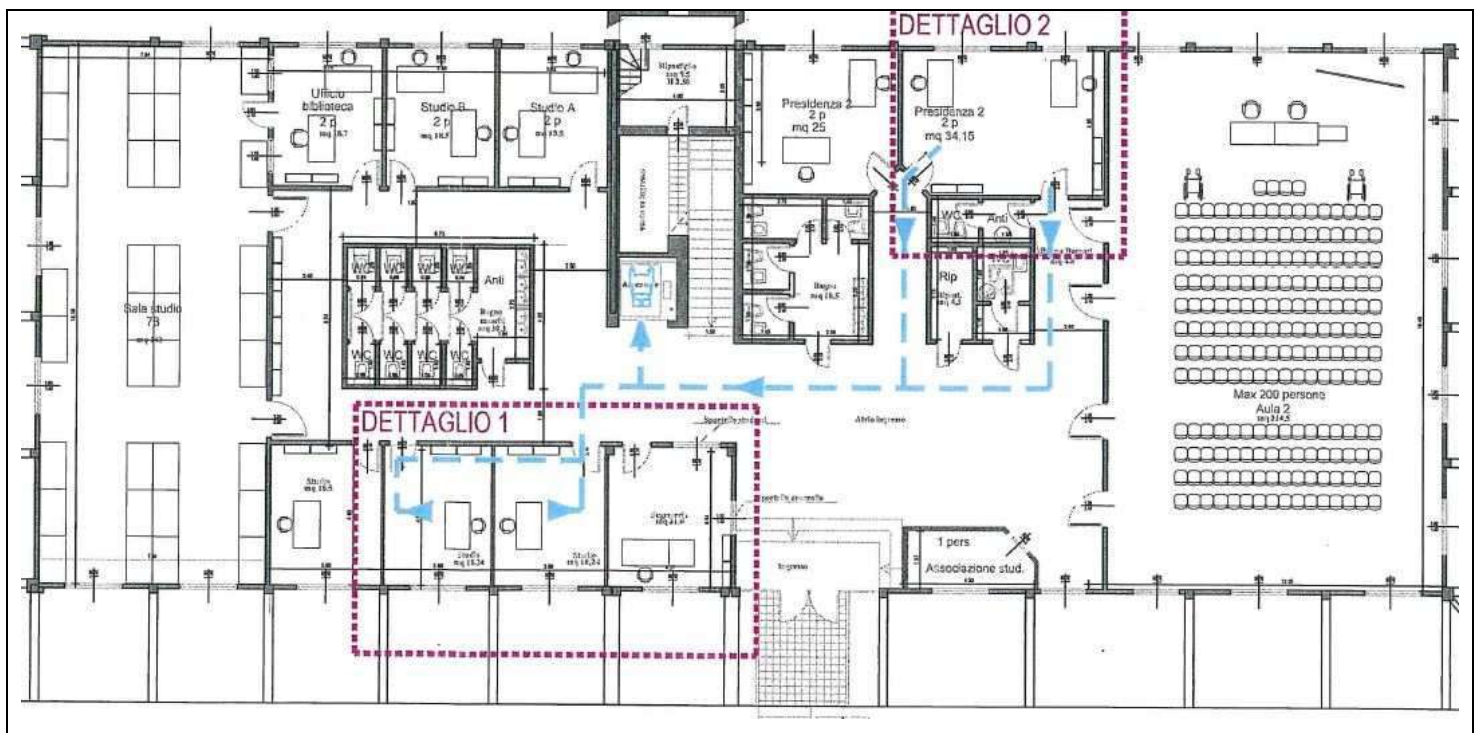
I locali sono riscaldati e raffreddati con condizionatori elettrici (alcuni appaiono mancanti).

E' presente un impianto antincendio con sensori e segnaletica di sicurezza (con estintori rimossi).



Tutti gli impianti dovranno necessariamente essere revisionati e rimessi in opera

Si allega la planimetria del piano prima relativa alla pratica edilizia concessionata per identificare la disposizione delle aule e dei vari locali descritti.



§ § §

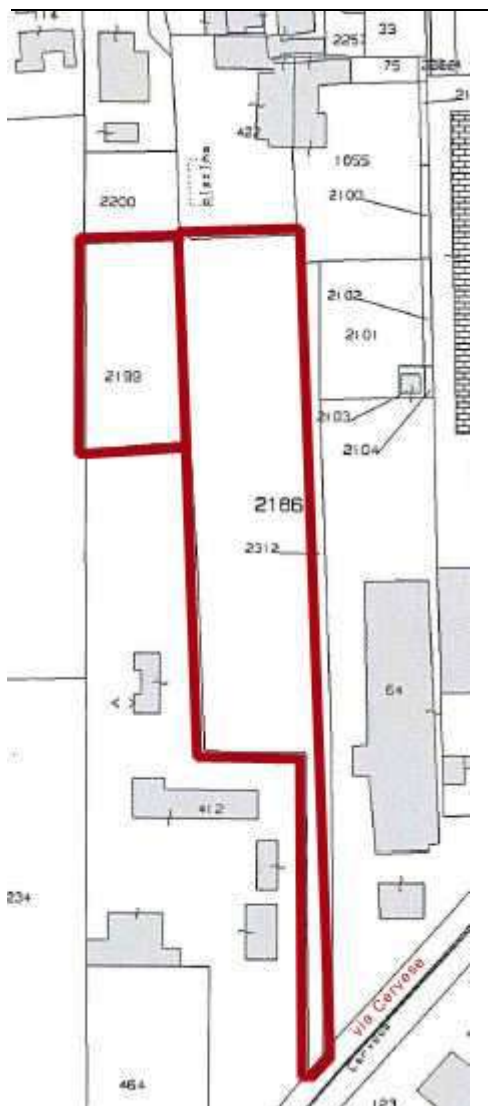
DESCRIZIONE IMMOBILE 2: Comune di Cesena, via Cervese

Quota di proprietà 1/1 (intera proprietà)

Lotto di terreno edificabile con prescrizioni, posto in Comune di Cesena (FC), in via Cervese, di superficie complessiva di mq.4.859

1 – TERRENO EDIFICABILE² Destinazione Produttiva mq.3.802 e mq.1057

Dati Catastali: Foglio: 81 Particelle: 2186 e 2199



Estratto di mappa



Google maps

I lotti di terreno censiti al N.C.T. al Fg.81 e particelle 2186 e 2199, si presentano confinanti tra loro e, quindi, si ritiene utile conformarli in un unico lotto di mq. 4.859 complessivi. Il lotto, così definito, si trova nell'area periferica di Cesena, località Sant'Orsola, tra la via Cervese e la via Calcinaro.

² il terreno risulta edificabile con prescrizioni;

Attraverso la sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale e l'immagine di Google Maps, si evidenzia la collocazione e la dimensione dei terreni rispetto alle aree circostanti. Le due particelle 2186 e 2199 vengono evidenziate nel perimetro complessivo dalla linea rossa.





Dalla sovrapposizione emerge come una porzione della particella 2186 sia utilizzata come percorso viario asfaltato e che, unita alla part.2312, definisce la strada che dalla via Cervesese termina con le particelle 1055 e 422 di altra proprietà. A questo proposito, si evidenzia che una porzione dell'area, oggetto di pignoramento, sia stata utilizzata dalla proprietà della part.422 per realizzare l'accesso esclusivo al proprio immobile (part.422).

Tale appropriazione, che risulta abusiva agli atti, definisce una Servitù di Passaggio a favore della part.422 e contro la part.2186 pignorata.

Infine si fa presente che l'area, nonostante l'ingresso sia stato recintato con nastro, viene tutt'ora utilizzata senza permesso, da persone estranee alla proprietà.

Un piccolo fabbricato in legno è stato abusivamente realizzato in prossimità del confine con la particella 422.

DESCRIZIONE IMMOBILE 3: Comune di Cesena, Località Pievesestina

Quota di proprietà 1/1 (intera proprietà)

Lotto di terreno edificabile posto in Comune di Cesena (FC), di superficie complessiva di mq.3.446

TERRENO edificabile ma non sfruttabile a scopo edificatorio mq.3.446

Indirizzo: LOCALITA PIEVESESTINA, CESENA

Tipo Catasto: Terreni

Dati Catastali: Foglio: 58 Particella: 1544





Comune di Cesena - Foglio: 58 Particella: 1544



Google maps

Il terreno si trova all'angolo tra via Fossa (strada sterrata) e via Diegaro-Pievesistina in località Pievesistina di Cesena. Il lotto, alla data del sopralluogo

(23 luglio 2020), si presenta pianeggiante e incolto, accessibile direttamente dalla via principale o da quella sterrata che lo delimita ad ovest, con presenza di pali elettrici.



§ § §

DESCRIZIONE IMMOBILE 4: Comune di Cesena, Località Macerone, via Vanzie

Quota di proprietà 1/1 (intera proprietà)

Lotto di terreno di superficie complessiva di mq.1.047

4 - FABBRICATO

Indirizzo: VIA VANZIE LOCALITA' MACERONE , CESENA

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C2) Magazzini e locali di deposito

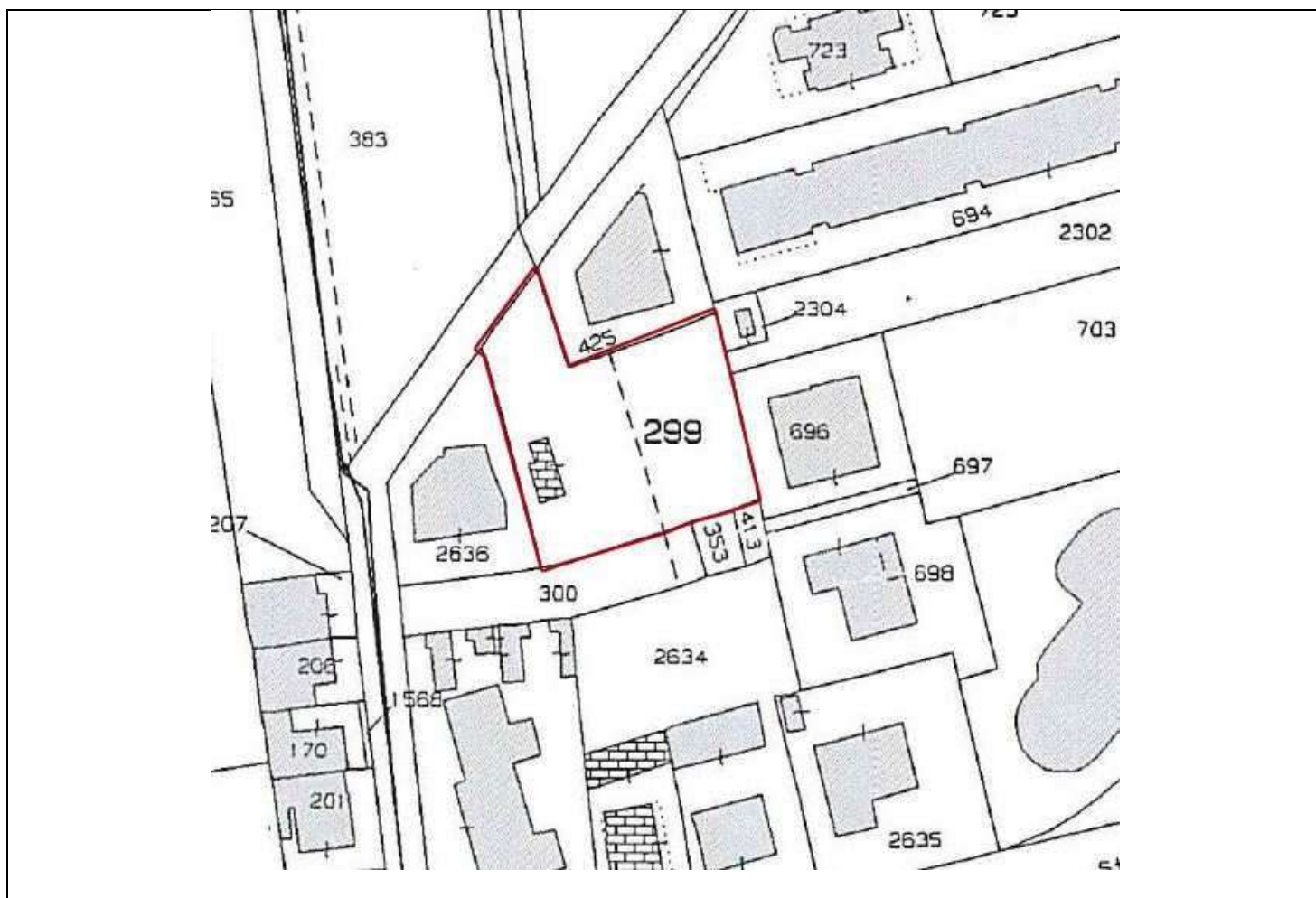
Dati Catastali: Foglio: 102 Particella: 299

4bis - TERRENO ente urbano mq.1.047

Indirizzo: VIA VANZIE LOCALITA' MACERONE, CESENA

Tipo Catasto: Terreni

Dati Catastali: Foglio: 102 Particella: 299





Google maps



Il lotto di terreno risulta accessibile da via Vanzie (circa al livello del civico 98) attraverso un cancello arretrato dalla pubblica via che introduce all'interno del lotto abbandonato. Sul lato destro è situato il fabbricato a destinazione magazzino, che si presenta in uno stato fatiscente e pericolante. L'area è completamente abbandonata alla vegetazione infestante e, dopo avere contattato la Asl e l'Enpa di Cesena, è stato appurato che nell'area del fabbricato risiede la colonia felina numero 171.40007fc costituita, ad oggi, da n.8 gatti sterilizzati e microchippati.



Dall'analisi delle pratiche edilizie rinvenute presso il Comune di Cesena, è emerso che l'area, oggetto di vendita e di superficie di circa mq.1.047 ha ospitato in passato un deposito/distributore di carburanti.

Si è quindi provveduto a contattare Arpae (Agenzia prevenzione ambiente energia Emilia Romagna) per avere maggiori informazioni in merito a tale sito ed è emerso che **l'area ex deposito carburanti sita in Via Vanzie – Macerone di**

Cesena (FC) distinta al **Foglio n. 102, particella n. 299 del Catasto Terreni del Comune di Cesena**, di proprietà della Società Immobiliare XXXXXXXXXX S.r.l. in liquidazione, è attualmente inserita nell'Anagrafe dei siti inquinati della Regione Emilia-Romagna con lo stato di “potenzialmente contaminato³” ed è individuata dal codice regionale 080400076 e dal codice censito 6103.

L'area, ha quindi ospitato in passato attività estremamente impattanti dal punto di vista ambientale che hanno probabilmente portato ad una massiccia contaminazione del sito. E' quindi necessario eseguire un intervento di bonifica del terreno i cui costi, ad oggi, non risultano quantificabili e, soprattutto, le tempistiche dei risultati che, a mio avviso, potrebbero risultare assai lunghi.

§ § §

³ **Potenzialmente contaminato** - Siti nei quali uno o più valori di concentrazione delle sostanze inquinanti rilevati nelle matrici ambientali (C) risultino superiori ai valori di concentrazione soglia di contaminazione (CSC), normati dal Dlgs 152/06, in attesa di attuare le operazioni di caratterizzazione e di eventuale analisi di rischio sanitario e ambientale sito specifica (*)

DESCRIZIONE IMMOBILE 5: Comune di Cesena, via Sant'Orsola

Quota di proprietà 1/1 (intera proprietà)

5 - UFFICIO

Indirizzo: SANT'ORSOLA 51, CESENA

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A10) Uffici e studi privati

Dati Catastali: Foglio: 84 Particella: 528 Sub 7

5bis – AUTORIMESSA posto auto

Indirizzo: SANT'ORSOLA , CESENA

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Dati Catastali: Sez: Foglio: 84 Particella: 528 Sub 17

5tris - AUTORIMESSA posto auto

Indirizzo: SANT'ORSOLA , CESENA

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Dati Catastali: Foglio: 84 Particella: 528 Sub 18

5quater - TERRENO ente urbano mq.752

Indirizzo: SANT'ORSOLA , CESENA

Tipo Catasto: Terreni

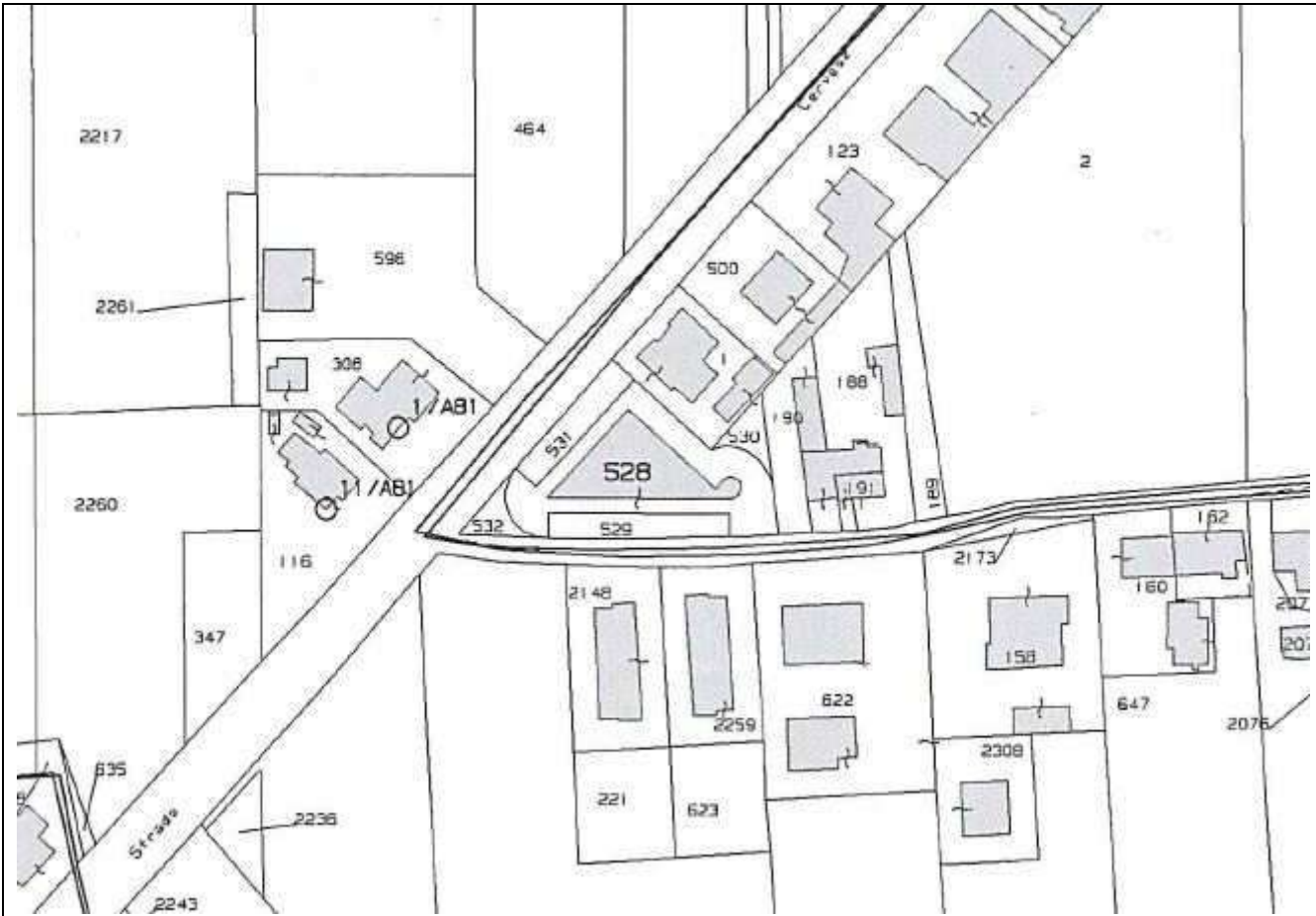
Dati Catastali: Foglio: 84 Particella: 528

5 quinquies - Bene Comune Non Censibile

Indirizzo: SANT'ORSOLA , CESENA

Tipo Catasto: fabbricati

Dati Catastali: Foglio: 84 Particella: 528 sub.1





Google maps

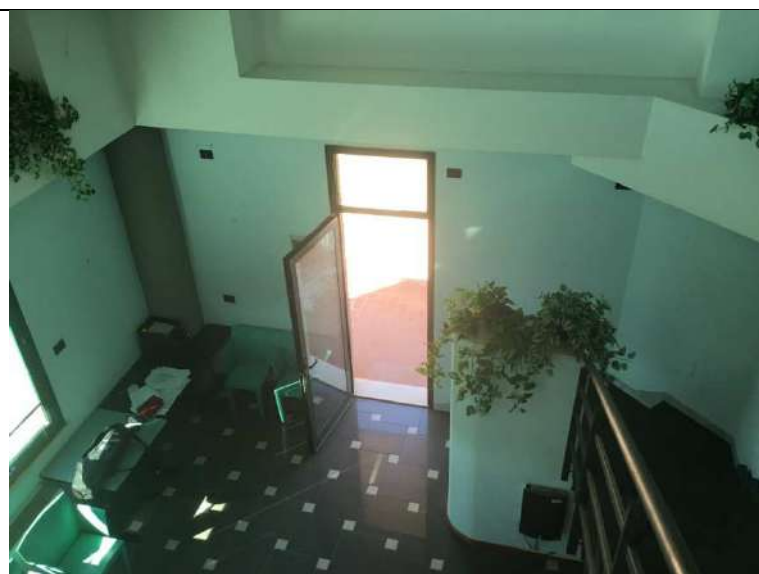


Il fabbricato, di cui è parte il bene pignorato, è situato in Comune di Cesena, frazione Villa Chiaviche, in angolo tra la via Sant'Orsola e la via Cervese.

L'immobile appare di recente costruzione (primi anni '90) ed è realizzato su tre piani, oltre al livello interrato dove si distribuiscono vari depositi ed i posti auto; il piano terreno sui fronti strada è caratterizzato dalla presenza di strutture commerciali, mentre i livelli superiori risultano adibiti al terziario.

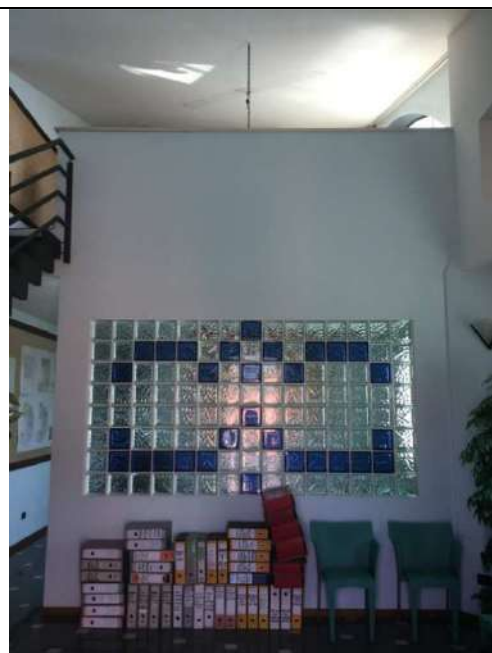
Il bene, oggetto di stima, è un ufficio posto al piano primo e secondo dell'immobile, oltre a due posti auto coperti situati nel piano sottostrada.

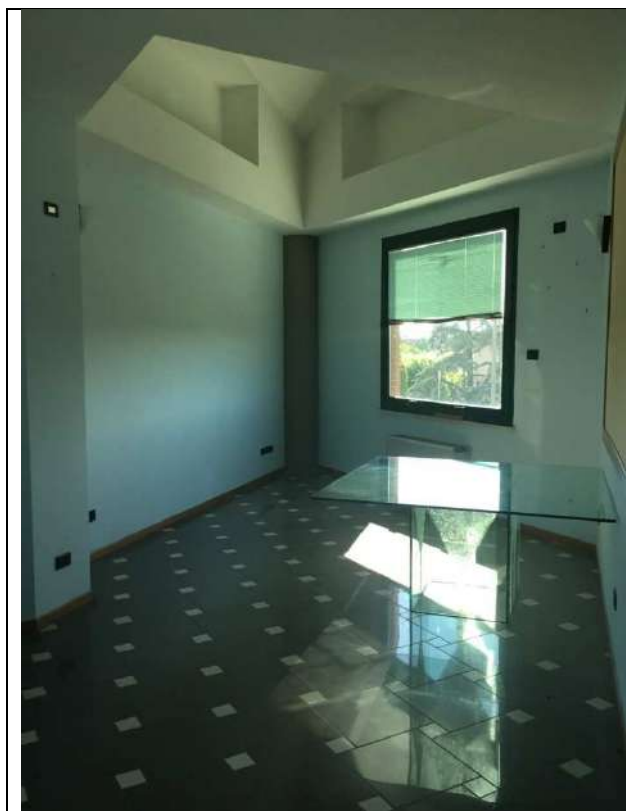
Al piano primo si accede salendo una scala a chiocciola comune a più proprietà, che collega tra loro i livelli primo, terra e sottostrada; e un passaggio esterno comune permette l'ingresso ai due uffici di proprietà differente e presenti nel complesso.



Al piano primo, il bene presenta pareti divisorie in cartongesso, che originano un vano di ingresso (la parete accoglie una vetrata centrale) e tre uffici; l'ufficio confinante con l'ingresso si apre direttamente sul disimpegno, in quanto privo della parete disegnata nelle planimetrie catastali.

La pavimentazione è in piastrelle di gres e sono presenti infissi esterni in alluminio preverniciato.

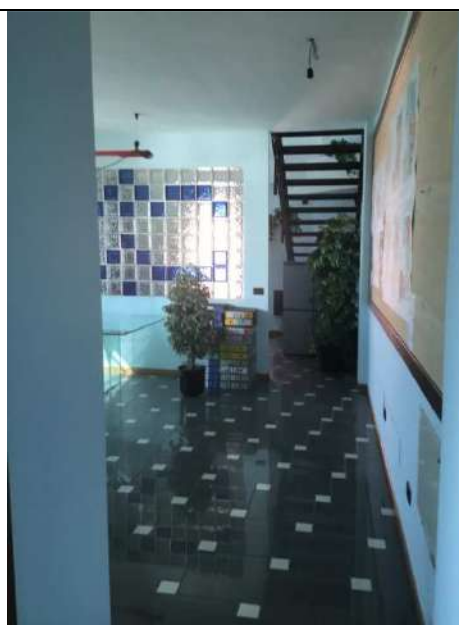


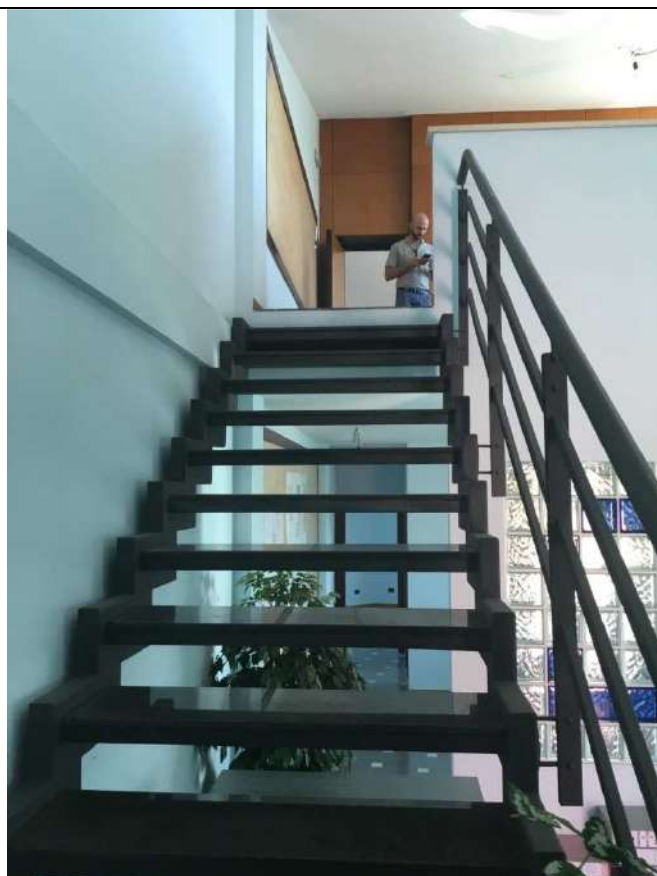
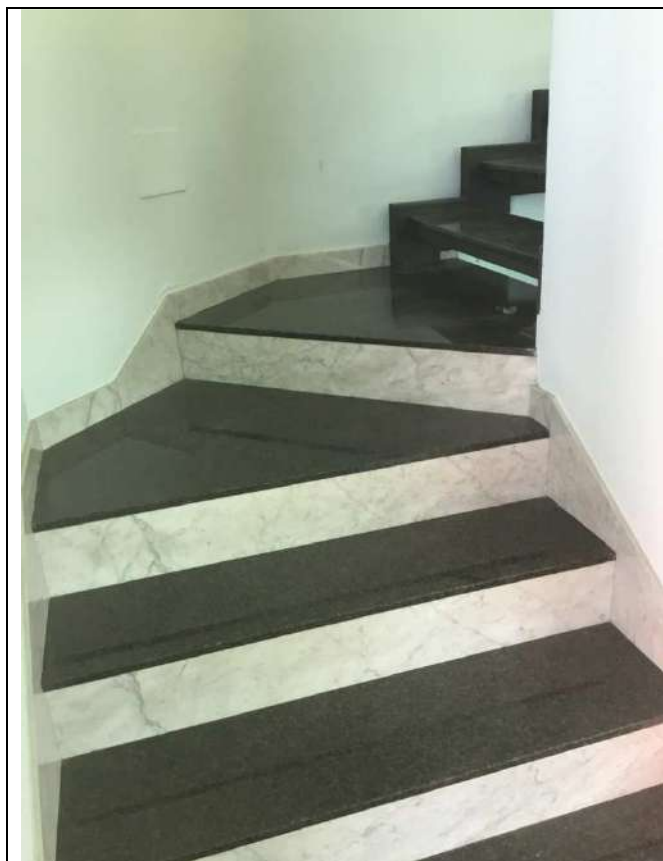


Gli infissi interni sono in tamburato impiallicciato legno.

Il servizio igienico presenta tutti i sanitari in ceramica e doccia e presenta un rivestimento parietale in ceramica.

Il locale di ingresso contiene la scala, con struttura in ferro verniciato e pedate in granito di colore scuro, che permette di accedere al livello superiore.





Anche questo piano presenta le stesse finiture di quello sottostante ed una grande vetrata a tutto sesto illumina il locale diviso in due dall'arredo.



Il tutto si presenta in buono stato manutentivo; si segnala una vistosa infiltrazione in prossimità della vetrata.



Parete divisoria in arredo



§ § §

DESCRIZIONE IMMOBILE 6: Comune di Bertinoro, loc.Santa Croce

Quota di proprietà 1/1 (intera proprietà)

TERRENO agricolo mq.821

Tipo Catasto: Terreni

Dati Catastali: Foglio: 2 Particella: 233







§ § §

DESCRIZIONE IMMOBILE 7: Comune di Forlimpopoli, loc. San Pietro in Prati Quota di proprietà 1/1 (intera proprietà)
TERRENO edificabile mq.1.264 accessibile direttamente dalla via Prati (SP n.61).
Dati Catastali: Foglio: 15 Particella: 324





Google maps







§ § §

Quesito 3

IMMOBILE 1

Dalla verifica della proprietà dei beni pignorati risulta:

QUOTA PIGNORATA 1/1

Immobile ad uso polivalente sito in Comune di Cesena, in via Amalfi.

- Ad oggi, l'immobile risulta essere di proprietà della società esecutata per la quota di proprietà pari a 1/1.

La società "Immobiliare XXXXXXXXXX s.r.l." diventa proprietaria del bene per Atto di Compravendita di Immobile Strumentale già condotto in Locazione Finanziaria in data 29.07.2013, al rogito del Notaio in Cesena, dott.ssa Antonella Odierna, rep.4402, REGISTRATO A CESENA il 08/08/2013 n. 5767,serie 1T, TRASCRITTO CONSERVATORIA RR.II. di FORLI' il 08/08/2013 Reg. Gen. 13038 Reg. Part. 8500. La società acquistava dalla società per azioni con socio unico "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", società di diritto italiano, costituita in Italia, con sede a Milano (MI) in Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano e codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Con atto ricevuto dal notaio Agostino Pistocchi di Cesena in data 30 luglio 2003 rep. n. 15443/10244, registrato a Cesena l'1 agosto 2003 al n. 3076 e trascritto a Forlì il 26 agosto 2003 al n. 10709 Reg. Part., la società XXXXXXXXXXXXXXX ha acquistato, allo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla società IMMOBILIARE XXXXXXXXXXXX S.R.L., la porzione di fabbricato posta in Comune di Cesena (FO) in Via Amalfi n. 59, adibita a scuola. La detta XXXXXXXXXXXXSPA ha stipulato con la società IMMOBILIARE XXXXXXXXXXXX S.R.L. (ex utilizzatore) il contratto di locazione finanziaria (leasing) n. 7739 del 30 luglio 2003, registrato a Monza 2 il 6 agosto 2003 al n. 3748 serie 3, avente ad oggetto tale immobile; in tale contratto di locazione finanziaria, all'art. 13, si conveniva a favore dell'utilizzatore il diritto di riscattare l'immobile al termine del contratto medesimo, mediante il pagamento della somma di euro 337.500,00 (trecentotrentasettemila cinquecento), oltre ad I.V.A. in regime di *reverse charge*. Quanto venduto è pervenuto alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in virtù dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio Agostino Pistocchi di Cesena in data 30 luglio 2003 rep. n.

115443/10244, atto al quale si fa riferimento per tutti i patti, clausole, condizioni, servitù attive e passive ed obblighi di qualsiasi natura, in esso costituiti o richiamati, da intendersi qui integralmente e letteralmente trascritti e riportati, volendo la parte acquirente subentrare nella posizione giuridica della parte venditrice per i diritti ed obblighi che ne derivano.

La xxxxxxxxxxxxxx, vende alla IMMOBILIARE XXXXXXXXXXXX S.R.L., la piena proprietà di porzione immobiliare situata in fabbricato urbano polivalente costituita da una scuola avente accesso da via Amalfi 59, i cui locali occupano interamente il primo piano, con piccolo soppalco al piano secondo ed ingresso indipendente con corte esclusiva al piano terra, ed ulteriore corte scoperta pertinenziale adiacente, il tutto censito al Catasto Fabbricati al Fg.97, part.1112, sub.6, categoria B/5, cl.3 e Fg.97, part.1114 Categoria Ente Urbano di are.03, ca.34; oltre alla proporzionale quota di comproprietà nell'area ed in tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, ed in particolare sull'area coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato polivalente identificata al Catasto Terreni al Fg.97, part.1112, Ente Urbano, are 12, ca.77. *Nota:* Da Atto di Compravendita risulta acquistata in piena proprietà anche la part.1114, ente urbano di mq.334; tale particella è rimasta esclusa dal pignoramento immobiliare in oggetto.

Alla società venditrice, i beni erano pervenuti con Atto di Compravendita al rogito del Notaio Agostino Pistocchi in data 30.07.2003, rep.11543 e trascritto il 26 agosto 2003 ai n.ri RG 16458 e RP 10709 dalla società Immobiliare Xxxxxxxxxx srl. Alla società Immobiliare Xxxxxxxxxx srl, l'immobile censito al Fg.97, part.45 sub.7 (che origina la part.1112 sub 6) pervenne con Atto al rogito del Notaio A.Pistocchi in data 7 maggio 1998, rep.98319, trascritto il 7 maggio 1998 ai n.ri RG. 5384 e RP 3916 da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (proprietà 1/3) e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (ognuno per la proprietà di 1/6). Ai venditori, la part.45 sub.7 era pervenuta per successione ereditaria devoluta ex lege in morte di xxxxxxxx del 31 maggio 1997, con trascrizione in data 10.07.2001 ai n.ri RG 11335 e RP 7654, ed accettazione tacita di eredità trascritta il 13 settembre 2013 ai n.ri RG 14631 e RP 9744.

Quesito 3

IMMOBILE 2

Dalla verifica della proprietà dei beni pignorati risulta:

QUOTA PIGNORATA 1/1

Immobile Terreno sito in Comune di Cesena, nei pressi di via Cervese, Fg.81, part.2199, mq.1.057

- Ad oggi, l'immobile risulta essere di proprietà della società esecutata per la quota di proprietà pari a 1/1.

La società "Immobiliare XXXXXXXXX s.r.l." diventa proprietaria del bene con Atto di Compravendita in data 11.12.2002, al rogito del Notaio in Cesena, dott.Agostino Pistocchi, rep.113183, Fascicolo 10015, REGISTRATO A CESENA il 08/01/2003 n. 111, serie 1T, TRASCRITTO CONSERVATORIA RR.II. di FORLI' il 10/01/2003 art.503.

Con tale atto, la società esecutata acquista un appezzamento di terreno edificabile a destinazione produttiva dai sig.ri XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La società acquirente prende atto degli oneri di eseguire le opere di urbanizzazione relative all'area in oggetto, come da Convenzione con il comune di Cesena, del 15.03.1996, rep.88185, registrata il 28.03.1996 al n.1055 e si obbliga ad assumerli come propri.

Nell'Atto è indicato che il terreno è compreso in Piano Particolareggiato approvato dal Comune di Cesena con Delibera n.147 del 13.03.1995.

Ai venditori il bene era pervenuto per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Alfredo D'Ausilio in data 11 maggio 1990, rep.50321, trascritto il 6 giugno 1990 ai n.ri RG 6600 e RP 4595 da XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Immobile Terreno sito in Comune di Cesena, nei pressi di via Cervese, Fg.81, part.2186, mq.3.802

Ad oggi, l'immobile risulta essere di proprietà della società esecutata per la quota di proprietà pari a 1/1.

La società "Immobiliare XXXXXXXXXX s.r.l." diventa proprietaria del bene con Atto di Compravendita in data 17.09.2002, al rogito del Notaio in Cesena, dott.Agostino Pistocchi, rep.112355, Fascicolo 9908, REGISTRATO A CESENA il 03/10/2002 n. 3075, serie 1T, TRASCRITTO CONSERVATORIA RR.II. di FORLI' il 05/10/2002 art.10517.

Con tale atto, la società esecutata acquista un appezzamento di terreno edificabile a destinazione produttiva della superficie reale di mq.3.625 e superficie catastale di mq.3.802 dal sig.xxxxxxxxxx.

La vendita viene fatta a corpo, con tutti gli inerenti diritti, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive: in particolare con il diritto di passaggio su strada privata di proprietà xxxxxxxxxxxxxx e suoi aventi causa, della larghezza di mt.3 oltre il confine est del bene compravenduto (distinta al catasto con le part.lle 419, 566 e parte della 2099, oggi coincidenti con la part.lla 2312).

Al venditore, la Piena Proprietà di 2/4 e la Nuda Proprietà di altri 2/4 della part.115 pervenne con atto del Notaio Paolo Giunchi in data 19.12.1979, trascritto il 17.01.1979 ai n.ri RG 696 e RP 475, con usufrutti per 1/4 a favore di xxxxxxxxxxxx e 1/4 a favore di xxxxxxxxxxxx. Il sig.xxxxxxxxxxxx è deceduto in data 24.03.1985 e la sig.ra xxxxxxxxxxxx è deceduta in data 28.12.2000 con conseguente consolidamento della quota di 2/4 ($\frac{1}{4} + \frac{1}{4}$) dell'usufrutto alla Nuda Proprietà di xxxxxxxxxxxxxx.

Quesito 3

IMMOBILE 3

Dalla verifica della proprietà dei beni pignorati risulta:

QUOTA PIGNORATA 1/1

Immobile Terreno sito in Comune di Cesena, in località Pieve Sestina, Fg.58, part.1544, mq.3.446

Ad oggi, l'immobile risulta essere di proprietà della società esecutata per la quota di proprietà pari a 1/1.

La società "Immobiliare XXXXXXXXXX s.r.l." diventa proprietaria del bene con Atto di Compravendita in parte soggetta ad imposta sul valore aggiunto in data 16.12.2011, al rogito del Notaio in Cesena, dott.Paolo Giunchi, rep.169799, raccolta 62357, REGISTRATO A CESENA il 14/01/2012 n. 471, serie 1T, TRASCRITTO CONSERVATORIA RR.II. di FORLI' il 16/01/2012 art.657 e il 12/03/2012 art.2744.

Con tale atto, la società esecutata acquista dalla società "XXXXXXXXXXXXX S.R.L." un appezzamento di terreno parzialmente edificabile ma non sfruttabile a scopo edificatorio, trattandosi di "zona a Ville e Giardini", sprovvisto di edifici e di superficie catastale di mq.3.446 e mq.3.616 reali, di cui mq.677 a terreno agricolo.

La cessione in oggetto è in parte soggetta ad imposta sul valore aggiunto.

Alla XXXXXXXXXXXXXX srl, il bene era pervenuto con atto al rogito del Notaio in Cesena, dott.Paolo Giunchi del 31 marzo 2006 numero 152.625/51.057 di Repertorio, registrato a Cesena il 10 aprile 2006 al numero 1849 Serie 1/T e trascritto a Forlì l'11 aprile 2006 all'articolo 4456.

Quesito 3

IMMOBILE 4

Dalla verifica della proprietà dei beni pignorati risulta:

QUOTA PIGNORATA 1/1

Fabbricato e Terreno siti in Comune di Cesena, in località Macerone, in via Vanzie, Fg.102, part.299, E.U.mq.1.047

Ad oggi, l'immobile risulta essere di proprietà della società eseguita per la quota di proprietà pari a 1/1.

La società "Immobiliare XXXXXXXXXX s.r.l.", con Atto di Compravendita al rogito del Notaio in Cesena, dott.Paolo Giunchi, in data 5 giugno 2008, REG. IL 30/06/2008 N. 6456 MOD, 1T e TR. A FORLI' IL 01/07/2008 ARTICOLO 7335 acquista da XXXXXXXXXX, i beni siti in Comune di Cesena, località Macerone, via Vanzie, distinti al Catasto dei Fabbricati di detto Comune - Sezione di Cesena, al foglio 102 con la particella 299, piano S.1-T., Categoria C/2, classe 6, metri quadri 40 (quaranta), rendita catastale Euro 223,11 e terreno su cui insiste ed annesso, avente natura pertinenziale, come le parti disXXXXXXXno, in Catasto foglio 102, particella 299 di metri quadrati 1047 (millequarantasette) - ente urbano;

- diritti di 1/3 (un terzo) su appezzamento di terreno destinato a strada, sito come sopra, distinto nel vigente Catasto rustico di detto Comune - Sezione di Cesena, al foglio 102, particella 300, di metri quadri 300 (trecento), reddito dominicale Euro 3,46, reddito agrario Euro 2,30;
- diritti di 1/2 (un mezzo) su appezzamento di terreno destinato a strada, sito come sopra, distinto nel vigente Catasto rustico di detto Comune - Sezione di Cesena, al foglio 102, con le particelle 353 e 413, della superficie complessiva di metri quadri 85 (ottantacinque), reddito dominicale Euro 0,73, reddito agrario Euro 0,51.

Nota: Nell'atto è esplicitato che l'immobile in oggetto è del tutto privo degli impianti di cui decreto ministeriale 22 gennaio 2008 numero 37.

Nota: Da Atto di Compravendita risultano acquistate le quote di proprietà di 1/3 (un terzo) su appezzamento di terreno destinato a strada, censito al foglio

102, particella 300 e di 1/2 (un mezzo) su appezzamento di terreno destinato a strada, censito al foglio 102, con le particelle 353 e 413; tali particelle sono escluse dal pignoramento immobiliare in oggetto.

L'immobile perviene alla parte venditrice per successione in morte di xxxxxxxxxxxx apertasi a Cesena il 24 maggio 1980, denuncia registrata a Cesena il 3 aprile 1981 al numero 75 volume 491, trascritta a Forlì il 19 settembre 1981 all'articolo 7298, rettificata con denuncia registrata a Cesena il 23 ottobre 1995 al numero 70/612 e trascritta a Forlì il 2 novembre 1995 all'articolo 9268 e successione in morte di xxxxxxxxxxxx apertasi a Cesena il 21 ottobre 1995, denuncia registrata a Cesena l'8 luglio 1997 al numero 1 volume 628 e trascritta a Forlì il 29 ottobre 1997 all'articolo 8803.

Quesito 3

IMMOBILE 5

Dalla verifica della proprietà dei beni pignorati risulta:

QUOTA PIGNORATA 1/1

Ufficio e posti auto siti in Comune di Cesena, in località Sant'Orsola, angolo via Cervese - via Sant'Orsola, Fg.84, part.528, subb.7, 17 e 18.

Ad oggi, l'immobile risulta essere di proprietà della società esecutata per la quota di proprietà pari a 1/1.

La società "Immobiliare XXXXXXXXXX s.r.l.", con Atto di Compravendita al rogito del Notaio in Cesena, dott.Agostino Pistocchi, in data 21.12.1995, rep.89978, fasc.7845, registrato a Cesena il 10.01.1996 al n.181 mod.1V e trascritto a Forlì in data 11.01.1996 all'art.454, acquista dalla società XXXXXXXXXXXXX srl, le porzioni di fabbricato sito in Villa Chiaviche in corso di costruzione su terreno di mq.1229, e precisamente la porzione costituita da⁴:

- *un ufficio al primo piano (lato nord-ovest), comprendente tre vani, ingresso, disimpegno e sovrastante soppalco (piano secondo);*
- *due posti auto attigui nel locale autorimessa del piano interrato, siti nel lato sud, vicino alla scala e rampa di accesso.*

Con proporzionale diritto di comproprietà sulle successive parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 del C.C..

⁴ Da atto di compravendita del 21.12.1995 rep.89978

Quesito 3

IMMOBILE 6

Dalla verifica della proprietà dei beni pignorati risulta:

QUOTA PIGNORATA 1/1

Terreno agricolo – Comune di Bertinoro, Località Santa Croce, Fg.2, part.233.

Ad oggi, l'immobile risulta essere di proprietà della società esecutata per la quota di proprietà pari a 1/1.

La società “Immobiliare XXXXXXXXXX s.r.l.”, con Atto di Compravendita al rogito del Notaio in Cesena, dott.Agostino Pistocchi, in data 21.03.1996, rep.91064, fasc.7908, registrato a Cesena il 04.04.1996 al n.829 mod.1V e trascritto a Forlì in data 11.04.1996 all’art.2883, acquista dai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX un’area di terreno della complessiva superficie di mq.3.712 di cui circa mq.1.470 edificabili, sita a Bertinoro, località San Pietro in Guardiano, via Santa Croce.

Quesito 3

IMMOBILE 7

Dalla verifica della proprietà dei beni pignorati risulta:

QUOTA PIGNORATA 1/1

Terreno edificabile – Comune di Forlimpopoli, Località San Pietro in Prati, Fg.15, part.324.

Ad oggi, l'immobile risulta essere di proprietà della società eseguita per la quota di proprietà pari a 1/1.

La società “Immobiliare XXXXXXXXXXXX s.r.l.”, con Atto di Compravendita al rogito del Notaio in Cesena, dott.Paolo Giunchi, in data 20.12.2011, rep.169836, raccolta 62386, registrato a Cesena il 19.01.2012 al n.632 mod.1T e trascritto a Forlì in data 20.01.2012 all'art.918 - 919, acquista dalle sig.re xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx (per la quota di 1/2 ciascuna) un appezzamento di terreno edificabile della complessiva superficie di mq.1.264 sita in Forlimpopoli, località San Pietro in Prati.

Dall'atto emerge la presenza di:

- Atto Unilaterale d'Obbligo autenticato dal Notaio P.Giunchi in data 8 aprile 2011 al n.168018 / 61203 di repertorio, registrato a Cesena il 2 maggio 2011 al n.3754 serie 1 T e trascritto a Forlì il 3 maggio 2011 all'art.4680.
- Costituzioni di Servitù di metanodotto e elettrodotto rispettivamente autenticate nelle firme dal dott.Giancarlo Favoni Miccoli (in data 22.01.1993, rep.157397, trascritta a Forlì in data 17.02.1993 all'art.1403) e dalla dott.ssa Cinzia Brunelli (in data 06.02.1996, rep.8122, trascritta a Forlì in data 27.02.1996 all'art.1871).

Alle venditrici il terreno pervenne per Successione ereditaria di xxxxxxxxxxxxxx del 05.03.2006, certificato trascritto il 2 aprile 2009 ai n.RG 6196 e RP 3645 e accettazione tacita di eredità trascritta il 20.01.2012 ai n.ri RG 1294 e RP 918.

Al sig.xxxxxxxxxxxx, il bene era pervenuto per Atto di Compravendita al rogito del Notaio in Forlì, dott.Matteo Zambelli in data 28.02.1980, trascritto il 26 marzo 1980 ai n.ri RG 3857 e RP 2833.

Quesito 4

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. redatto dal dott.Stefano Camilleri, Notaio in Cosenza. In tale relazione il repertorio delle Iscrizioni e Trascrizioni è aggiornato alla data del 11.12.2017;

L'Esperto Stimatore in data 08.10.2020 ha provveduto all'ispezione ipotecaria per immobile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica; dal 11.12.2017 al 08.10.2020 risulta gravare gli immobili la Trascrizione del 10.06.2020 – Registro part.5032, Registro gen.7787, rep.17 del 24.02.2020 Atto Giudiziario – Sentenza di liquidazione di Fallimento. In ogni caso si riportano in formato sintetico le formalità rinvenute sull'immobile pignorato:

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI

Iscrizione del 08. 08.2013 - R.g. 13039 R.p. 2092

Ipoteca Volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo;

- **A Favore:** Banca Romagna Cooperativa – Credito Cooperativo Romagna Centro e Macerone – Società Cooperativa, con sede in Cesena
- **Contro:** Immobiliare XXXXXXXXX S.r.l., con sede in Cesena
- **Immobili:**
 - CF⁵: Cesena, Fg.97, part.1112, sub.6, cat.B/5
 - CT⁶: Cesena, Fg.81, part.2186, mq.3.802
 - CT: Cesena, Fg.81, part.2199, mq.1.057
 - CT: Cesena, Fg.58, part.1544, mq.3.446
 - CF: Cesena, Fg.102, part.299, cat.C/2
 - CT: Cesena, Fg.102, part.299
 - CF: Cesena, Fg.84, part.528, sub.7, cat.A/10
 - CF: Cesena, Fg.84, part.528, sub.17, cat.C/6

⁵ Catasto Fabbricati

⁶ Catasto Terreni

CF: Cesena, Fg.84, part.528, sub.18, cat.C/6

CT: Cesena, Fg.84, part.528, mq.752

CT: Bertinoro, Fg.2, part.233, mq.821

CT: Forlimpopoli, Fg.15, part.324, mq.1.264

Nota: il bene situato nel Comune di Cesena e censito al CT Fg.84, part.528, mq.752, sul quale sono edificati i beni indicati al Fg.84, part.528, subb.7, 17, 18, e il bene situato nel Comune di Cesena e censito al CT, Fg.97, part.1112, mq.1.277 sul quale sono edificati i beni indicati al Fg.97, part.1112, sub.6, corrispondono all'area di sedime coperta e scoperta del fabbricato e non vengono indicati nell'ipoteca volontaria trascritta.

Iscrizione del 20.03.2017 - R.p. 807 R.g. 4593

Ipoteca Volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo;

- **A Favore:** Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.a., con sede in Roma
- **Contro:** Immobiliare XXXXXXXXXX S.r.l., con sede in Cesena

in rinnovazione dell'ipoteca sotto indicata:

Iscrizione del 04.10.1997 - R.p. 1926 R.g. 11009

- **A Favore:** Romagna Centro Banca di Credito Cooperativo S.C.r.l., con sede in Cesena
- **Contro:** Immobiliare XXXXXXXXXX S.r.l., con sede in Cesena
- **Immobili:**

CF: Cesena, Fg.84, part.528, sub.7, cat.A/10

CF: Cesena, Fg.84, part.528, sub.17, cat.C/6

CF: Cesena, Fg.84, part.528, sub.18, cat.C/6

CT: Cesena, Fg.84, part.528, mq.752

Trascrizione del 07.11.2017 - R.p.18008 R.g. 11330

si riporta integralmente nella pagina successiva

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale - Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili;

Trascrizione del 07.11.2017 - R.p.18008 R.g. 11330

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CF: Cesena, Fg.97, part.1112, sub.6, cat.B/5

CT: Cesena, Fg.97, part.1112, mq.1.277, Ente Urbano

CT: Cesena, Fg.81, part.2186, mq.3.802

CT: Cesena, Fg.81, part.2199, mq.1.057

CT: Cesena, Fg.58, part.1544, mq.3.446

CF: Cesena, Fg.102, part.299, cat.C/2

CT: Cesena, Fg.102, part.299, mq.1.047, Ente Urbano

CF: Cesena, Fg.84, part.528, sub.1, Ente comune

CF: Cesena, Fg.84, part.528, sub.7, cat.A/10

CF: Cesena, Fg.84, part.528, sub.17, cat.C/6

CF: Cesena, Fg.84, part.528, sub.18, cat.C/6

CT: Cesena, Fg.84, part.528, mq.752, Ente Urbano

CT: Bertinoro, Fg.2, part.233, mq.821

CT: Forlimpopoli, Fg.15, part.324, mq.1.264

- A FAVORE: BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A. - Roma - CF: 05852011005
- CONTRO: IMMOBILIARE XXXXXXXXXX S.R.L – Cesena - CF: XXXXXXXXXXXX

Nota: dall'analisi dell'Ispezione Ipotecaria relativa al bene sito in Comune di Forlimpopoli e censito al C.T. al Fg.15, part.324, è emersa, tra le altre formalità, la Trascrizione del 03.05.2011, R.P.4680 e R.G.7587, pubblico Ufficiale Giunchi Paolo, rep.168018/61203 del 08.04.2011

ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Trascrizione del 03.05.2011- R.p. 4680 R.g. 7587

- **A Favore:** Comune di Forlimpopoli
- **Contro:** XXXXXXXXX e XXXXXXXXX⁷
- **Immobili:**

CT: Forlimpopoli, Fg.15, part.324

Le signore XXXXXXXXX e XXXXXXXXX con il presente atto unilaterale irrevocabile si obbligano ai sensi degli articoli 2.19 e 2.20 delle NTA del RUE, per loro ed aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di Forlimpopoli a realizzare il parcheggio pubblico sull'area a seguito della costruzione di nuovo edificio residenziale di cui al permesso di costruire (istruttoria n.189/2009) che sarà rilasciato.

Le suddette signore hanno presentato al Sindaco del Comune di Forlimpopoli, in data 28 luglio 2009 protocollo n. 12014, domanda per ottenere il Permesso di Costruire (istruttoria n. 189/2009) ai sensi dell'articolo 10 della Legge Regionale n. 31 del 25 novembre 2002, ai fini della costruzione di un fabbricato residenziale composto da 7 (sette) unità immobiliari, nella medesima area.

Secondo le N.T.A., il progetto presentato, prevedendo una superficie residenziale (S.U.L.) di metri quadri 560,63 (cinquecentosessanta virgola sessantatre) deve dotarsi di una superficie a parcheggio pubblico PPU non inferiore a metri quadri 112,13 (centododici virgola tredici), che non può essere monetizzato ma individuato nel progetto, realizzato e ceduto al Comune. Il progetto presentato prevede il suddetto parcheggio di superficie

⁷ Proprietarie del bene fino al 20.01.2012.

pari a metri quadri 141,51 (centoquarantuno virgola cinquantuno) maggiore del minimo di metri quadri 112,13 (centododici virgola tredici) richiesti, al fine di renderlo più funzionale, il ritiro del permesso di costruire richiesto è subordinato alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo che garantisca la realizzazione e la cessione del parcheggio pubblico di metri quadri 141,51 (centoquarantuno virgola cinquantuno) e comunque non inferiore a metri quadri 112,13 (centododici virgola tredici) entro la fine dei lavori o del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità. L'area a parcheggio da cedere sarà da frazionare dalla particella 324 del foglio 15 del catasto terreni di Forlimpopoli per una superficie di mq.141,51, e potrà subire modifiche sia planimetriche che di superficie, nel rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti e salvo il parere favorevole dei settori edilizia privata e lavori pubblici del comune di Forlimpopoli e, comunque, non inferiore al dimensionamento minimo di mq.112,13, nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni: le opere relative al parcheggio pubblico dovranno essere ultimate e collaudate prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità del fabbricato e comunque non oltre 3 anni dalla data del permesso di costruire. La parte richiedente si obbliga a cedere, a titolo gratuito al comune di Forlimpopoli l'area a parcheggio pubblico suddetta con relativa area di manovra eseguita con le caratteristiche indicate dall'ufficio lavori pubblici del comune. In caso di alienazione dell'area saranno i futuri aventi titolo ad assumere tutti gli obblighi dell'atto, subentrando in toto al richiedente anche mediante la sostituzione della garanzia fideiussoria riportata nell'atto complessivo e comunque pari a € 15.047,00. Qualora l'alienazione riguardi gli alloggi in costruzione il richiedente e i singoli acquirenti rimangono solidamente responsabili verso il comune di tutti gli obblighi assunti con l'atto. Il titolare del permesso di costruire e i futuri soggetti a cui questo venga volturato, si impegnano comunque a mantenere la titolarità dell'area destinata a parcheggio pubblico, al fine di agevolarne il trasferimento al comune.

Quesito 5

Si è presa visione e copia delle Planimetrie Catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento;.

Quesito 6

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti;

Quesito 7

Gli immobili, oggetto di perizia, sono in proprietà della società esecutata per la quota di 1/1 piena proprietà, come risulta dall'Elenco dei Diritti reali sui Beni Immobili descritto nell'Atto di Mutuo Fondiario rep.4403, ai rogiti del Notaio Odierna Antonella, delineato nella Nota di Iscrizione al Ruolo dell'esproprio.

Quesito 8

Dopo le verifiche eseguite presso gli uffici amministrativi, non sono state riscontrate particolari formalità, ad eccezione di quanto sotto riportato:

IMMOBILE 2

Immobile Terreno sito in Comune di Cesena, nei pressi di via Cervese, Fg.81, part.2186, mq.3.802

Nell'Atto di Compravendita del 17.09.2002, al rogito del Notaio in Cesena, dott.Agostino Pistocchi, rep.112355, Fascicolo 9908, REGISTRATO A CESENA il 03/10/2002 n. 3075, serie 1T, TRASCRITTO CONSERVATORIA RR.II. di FORLI' il 05/10/2002 art.10517 è riportata la servitù di passaggio su strada privata della larghezza di mt.3 oltre il confine est del bene compravenduto (distinta al catasto con le part.lle 419, 566 e parte della 2099, oggi coincidenti con la part.lla 2312).

Nello stesso Atto di Compravendita è citata la necessità di eseguire opere di urbanizzazione sull'area compravenduta in seguito a Convenzione fatta col comune medesimo con atto ai rogiti del dott.Agostino Pistocchi in data 15.03.1995, rep.88185, registrato il 28.06.1995 al n.1055. La convenzione riguarda complessivamente il lotto in vendita, in quanto è riportata, e valida,

anche nell'atto di compravendita della particella 2199. In sintesi la prescrizione sopra citata riguarda la possibilità di edificare sulle particelle in oggetto, solo dopo avere urbanizzato a parcheggi l'attuale lotto di terreno censito al fg.84, part. 605 (non oggetto di pignoramento immobiliare), qualità seminativo, cl.2, are 32, ca 90.

IMMOBILE 4

Nella pratica edilizia D.I.A. n.853 del 2008 relativa alla demolizione del fabbricato (mai avvenuta) viene allegata la relazione tecnica in cui si dice che una porzione delle lastre di copertura dell'immobile è in cemento-amianto. Saranno quindi da smaltire secondo le leggi vigenti in materia.

Nell'area del fabbricato risiede la colonia felina numero 171.40007fc.

Dopo il confronto con ARPAE - Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Forlì-Cesena Area est Autorizzazioni e Concessioni è stato accertato che la particella risulta essere stata sede di un ex deposito carburanti ed è attualmente inserita nell'Anagrafe dei siti inquinati della Regione Emilia-Romagna con lo stato di "potenzialmente contaminato" ed è individuata dal codice regionale 080400076 e dal codice censito 6103.

IMMOBILE 7

Nell'Atto di Compravendita del 20 dicembre 2011 REP. N.169836 RACC. N.62386 le parti fanno espresso riferimento ad atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Paolo Giunchi in data 8 aprile 2011 al numero 168.018/61.203 di Repertorio, registrato a Cesena il 2 maggio 2011 al numero 3754 Serie 1/T e trascritto a Forlì il 3 maggio 2011 all'articolo 4680 nonchè alle costituzioni di servitù di metanodotto e di elettrodotto rispettivamente autenticate nelle firme dal dottor Giancarlo Favoni Miccoli, Notaio in Forlì, in data 22 gennaio 1993 al numero 157.397 di Repertorio, trascritta a Forlì il 17 febbraio 1993 all'articolo 1403 e dalla dottoressa Cinzia Brunelli, Notaio in Forlì, in data 6 febbraio 1996 al numero 8122 di Repertorio trascritta a Forlì il 27 febbraio 1996 all'articolo 1871.

Quesito 9

Non risultano particolari formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.

Quesito 10

I beni non risultano essere situati in condominii amministrati, ad eccezione degli uffici siti in Cesena, via Sant'Orsola (immobile 5).

Quesito 11

IMMOBILE 1

Dalla verifica degli strumenti urbanistici vigenti risulta che il bene, oggetto di stima, ha destinazione urbanistica a Deposito Artigianale, Industriale e in parte Commerciale con Variante alla Concessione n.398/98 per Insediamento Temporaneo di Sede Universitaria.

IMMOBILE 2

Dalla verifica degli strumenti urbanistici vigenti risulta che il bene, oggetto di stima, ha destinazione urbanistica a Terreno

IMMOBILE 3

Dalla verifica degli strumenti urbanistici vigenti risulta che il bene, oggetto di stima, ha destinazione urbanistica a Terreno

IMMOBILE 4

Dalla verifica degli strumenti urbanistici vigenti risulta che il bene, oggetto di stima, ha destinazione urbanistica a Deposito

IMMOBILE 5

Dalla verifica degli strumenti urbanistici vigenti risulta che il bene, oggetto di stima, ha destinazione urbanistica a Uffici

IMMOBILE 6

Dalla verifica degli strumenti urbanistici vigenti risulta che il bene, oggetto di stima, ha destinazione urbanistica a Terreno

IMMOBILE 7

Dalla verifica degli strumenti urbanistici vigenti risulta che il bene, oggetto di stima, ha destinazione urbanistica a Terreno

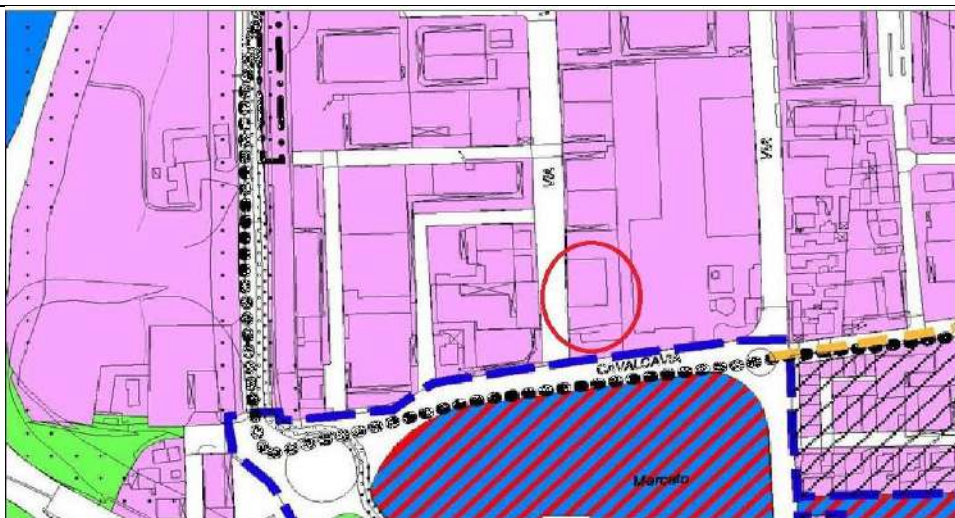
Quesito 12

Premessa: se l'area di pertinenza del fabbricato, così come definita agli atti, è inferiore a mq.5.000, non si ritiene necessario produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica in base all'articolo 30, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", il quale stabilisce che: *"Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati."*

E' quindi richiesta dal sottoscritto nel caso in cui, pur essendo inferiore a mq.5.000, non si tratti di area di pertinenza.

IMMOBILE 1 – Comune di Cesena

L'area di pertinenza del fabbricato, così come definita agli atti, è inferiore a mq.5.000, per cui non si ritiene necessario produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica. In ogni caso, se richiesto, il sottoscritto provvederà ad acquisire e depositare il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Cesena; dall'analisi degli strumenti urbanistici vigenti, risulta che, l'area in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica: Città consolidata – Tessuto polifunzionale.



Piano Regolatore Comunale

Art. 39 Tessuto produttivo polifunzionale

Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva polifunzionale, caratterizzato dalla compresenza di funzioni produttive, terziarie, sportivo-ricreative e di servizio e da una bassa permeabilità del suolo.

Interventi edilizi

- nuove costruzioni su lotto libero e ampliamento degli edifici esistenti: $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$
- demolizione e ricostruzione: $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$ ovvero pari alla S_{ul} esistente se superiore a $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$

Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1) con un ampliamento del 20% della S_{ul} esistente. Per gli edifici esistenti interessati dalle fasce di rispetto di nuovi assi stradali, l'ampliamento può avvenire anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione.

Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2, U4/3

Usi regolati: U1/1 = massimo 150 mq di S_{ul} pertinentialmente legata all'attività produttiva con $S_{ul} > 1.500 \text{ mq}$

U3/2 (esistenti e previsti con le limitazioni di cui al precedente art.23)

U4/1 = è escluso l'uso di foresteria aziendale

U4/3 = per le industrie insalubri di I° classe limitatamente ai casi in cui speciali cautele o l'introduzione di nuovi metodi, dimostrino che l'esercizio non reca danno alla salute del vicinato, tramite strumento urbanistico preventivo assoggettato a VAS

Indici paesaggistico-ecologici

- $I_p = 20\%$
- A_{vp} = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
- $A = 1 \text{ albero/200 mq Sf}$
- $A_r = 2 \text{ arbusti/200 mq Sf}$
- $h_m = 13 \text{ mt}$
- $h_m = 20 \text{ mt}$ per corpi tecnici, celle frigorifere ed edifici per i quali il processo produttivo richieda altezze maggiori a 13 mt.

Il titolo abilitativo sarà subordinato ad apposita convenzione per il mantenimento dell'uso.

- $V_m = 7 \text{ mt}$

- T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art.9)

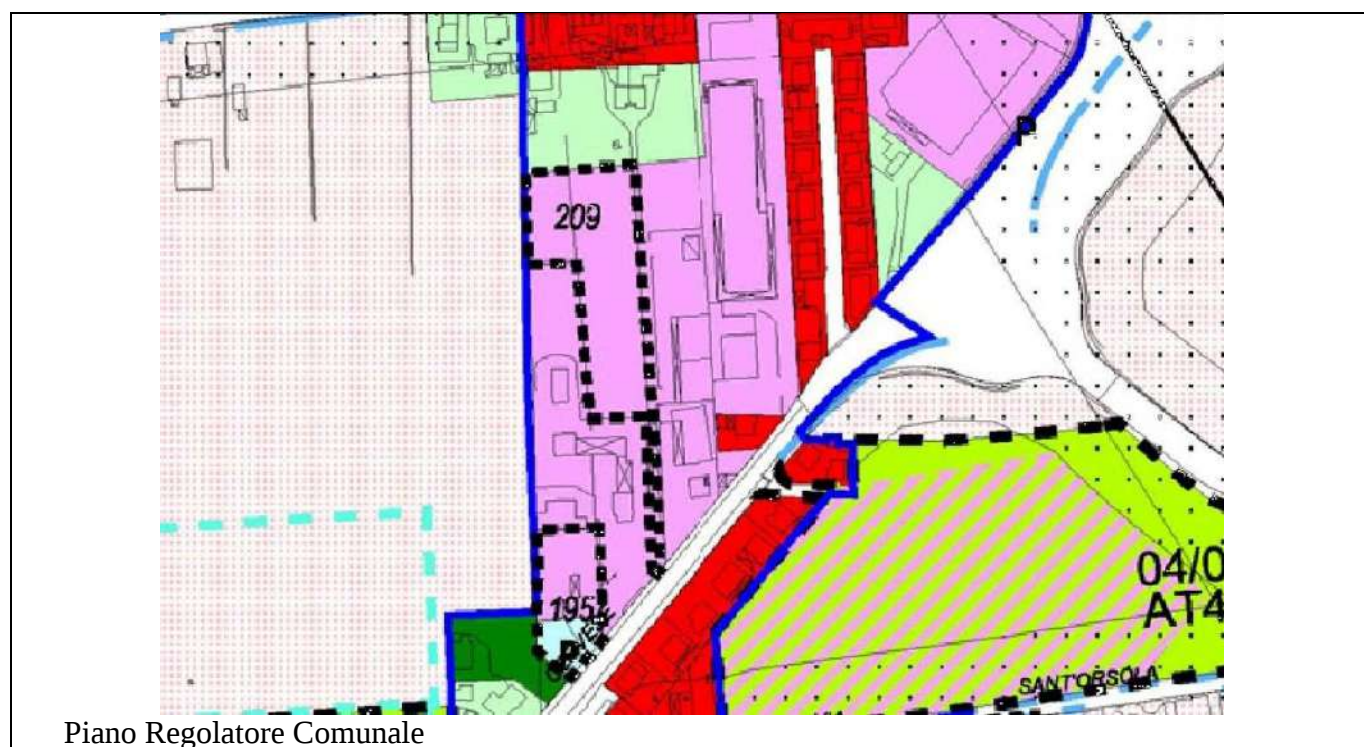
E' consentito il recupero dei corpi tecnici esistenti e non più utilizzati alla data del 06/11/2008 (adozione Variante 1/2008), aventi altezza superiore a 13 mt., senza creazione di nuovi solai, entro il limite massimo della S_{ul} consentita.

IMMOBILE 2 – Comune di Cesena

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Cesena, in quanto il terreno di superficie complessiva mq.4.859, non costituisce pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Il CDU⁸ rilasciato dal Comune di Cesena certifica che il terreno in località Villachiaviche, via Calcinaro, ha **Destinazione Urbanistica Zona D: Produttivo di completamento o per nuovi insediamenti della città consolidata**. Note: Tessuto polifunzionale (*art.39 Nda*) – Permesso di costruire con prescrizione (*art.27 Nda*) **prescrizione n.209**.

Dall'analisi degli strumenti urbanistici vigenti, risulta che, l'area in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica: Città consolidata – Tessuto polifunzionale.



Piano Regolatore Comunale

L'area è all'interno del Piano di Recupero n.209

Piani di recupero

Il piano di recupero individua gli edifici e/o comparti edilizi che, per localizzazione strategica e un assetto disorganico necessitano di recupero urbanistico-edilizio, di rifunzionalizzazione e adeguamento della urbanizzazione.

Il piano di recupero può comportare un aumento della SUL esistente sino ad un massimo del 30% purché non si superino i limiti del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444 ed a condizione che il progetto preveda la realizzazione di opere di interesse collettivo.

⁸ P.G.n.86152

Sono consentiti tutti gli interventi compresi nella manutenzione qualitativa e l'intervento di demolizione e ricostruzione anche con sagome diverse. Fino all'approvazione del Piano di Recupero valgono le previsioni indicate nelle Tavole dei Sistemi.

All'interno del Piano Regolatore, nelle Norme di Attuazione – Allegati Normativi: ALLEGATO A11. Risulta che **l'area di recupero n.209 è soggetta a Permesso di costruire con prescrizione (art. 27 N.d.A.) cessione e realizzazione di parcheggio pubblico sull'area in v. S.Orsola (comprensivo parcheggio pubblico di standard area v. Cervese)**

Art. 27 N.d.A.: Permesso di costruire con prescrizioni

27.01 Il provvedimento abilitativo potrà contenere specifiche prescrizioni, previe adeguate motivazioni e nel rispetto dei limiti di legge.

27.02 In via generale, il provvedimento abilitativo con prescrizioni sarà corredato da apposita convenzione che conterrà le opportune indicazioni finalizzate alla realizzazione diretta e alla eventuale manutenzione da parte dei concessionari, delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e/o delle misure di ambientazione o mitigazione degli interventi, nonché gli impegni per l'uso foresteria aziendale.

27.03 Nelle tavole PS 2 sono individuati gli ambiti che per specificità e/o localizzazione sono da attuare attraverso permesso di costruire con prescrizioni classificati nell'Allegato normativo A11.

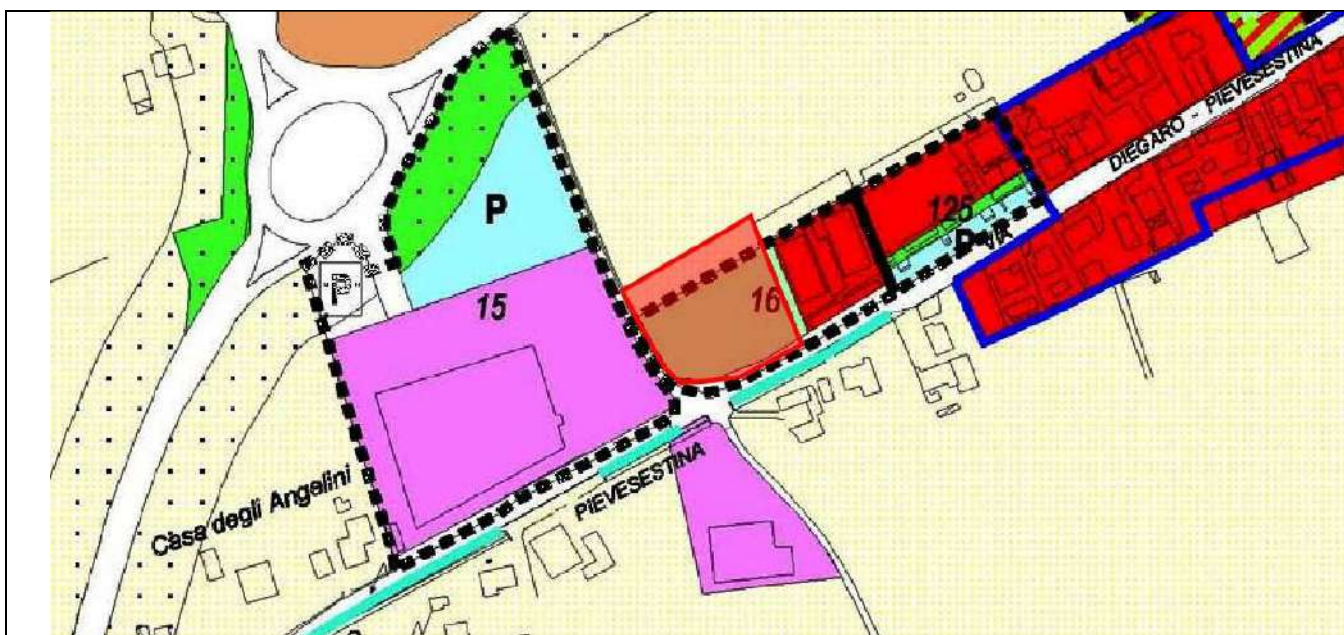
27.04 In caso sia prescritto il coordinamento tra Aree di Trasformazione e tessuto polifunzionale, tale coordinamento è da intendersi finalizzato alla verifica della autonoma e razionale accessibilità delle due aree interessate all'attuazione nei diversi e rispettivi ambiti e a reciproche coerenze.

Si evidenzia che, l'area indicata da cedere dopo la realizzazione del parcheggio non è parte del presente pignoramento immobiliare e, quindi, il terreno pur avendo la possibilità di essere venduto come edificabile (e quindi con un prezzo più elevato rispetta quello di un terreno agricolo) dovrà, in tale perizia, essere valutato esclusivamente come terreno agricolo.

IMMOBILE 3 – Comune di Cesena

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Cesena, in quanto il terreno non costituisce pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano. Il CDU⁹ rilasciato dal Comune di Cesena certifica che il terreno in località Pievesestina, ha **Destinazione Urbanistica Zona B: Residenziale parzialmente o totalmente edificata (Città consolidata)** e **Destinazione Urbanistica Zona E: Agricola (Territorio rurale)**, oltre a essere interessata **da Infrastrutture ferroviarie e per la viabilità (Sistema dei servizi e della qualità ambientale)**. Note: Ville e giardini (*art.38 Nda*) – Ambito della pianura bonificata (*art.67 Nda*) – Infrastrutture per la viabilità (*art.58 Nda*) – Permesso di costruire con prescrizioni (*art.27 Nda*) **Prescrizione n.16**

Dall'analisi degli strumenti urbanistici vigenti, risulta che, l'area in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica: Ville e giardini soggetti a permesso di costruire con prescrizioni.



Piano Regolatore Comunale

L'area risulta parzialmente soggetta al Piano di Recupero n.16

Piani di recupero

Il piano di recupero individua gli edifici e/o comparti edilizi che, per localizzazione strategica e un assetto disorganico necessitano di recupero urbanistico-edilizio, di rifunzionalizzazione e adeguamento della urbanizzazione. Il piano di recupero può comportare un aumento della SUL esistente sino ad un massimo del 30% purché non si superino i limiti del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444 ed a condizione che il progetto preveda la realizzazione di opere di interesse collettivo.

⁹ P.G.n.88256

Sono consentiti tutti gli interventi compresi nella manutenzione qualitativa e l'intervento di demolizione e ricostruzione anche con sagome diverse. Fino all'approvazione del Piano di Recupero valgono le previsioni indicate nelle Tavole dei Sistemi.

All'interno del Piano Regolatore, nelle Norme di Attuazione – Allegati Normativi: ALLEGATO A11. Risulta che **l'area di recupero n.16 è soggetta a Permesso di costruire con prescrizione (art. 27 N.d.A.) allargamento stradale di Via Diegaro – Pievesestina**

Art. 27 N.d.A.: Permesso di costruire con prescrizioni

27.01 Il provvedimento abilitativo potrà contenere specifiche prescrizioni, preve adeguate motivazioni e nel rispetto dei limiti di legge.

27.02 In via generale, il provvedimento abilitativo con prescrizioni sarà corredato da apposita convenzione che conterrà le opportune indicazioni finalizzate alla realizzazione diretta e alla eventuale manutenzione da parte dei concessionari, delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e/o delle misure di ambientazione o mitigazione degli interventi, nonché gli impegni per l'uso foresteria aziendale.

27.03 Nelle tavole PS 2 sono individuati gli ambiti che per specificità e/o localizzazione sono da attuare attraverso permesso di costruire con prescrizioni classificati nell'Allegato normativo A11.

27.04 In caso sia prescritto il coordinamento tra Aree di Trasformazione e tessuto polifunzionale, tale coordinamento è da intendersi finalizzato alla verifica della autonoma e razionale accessibilità delle due aree interessate all'attuazione nei diversi e rispettivi ambiti e a reciproche coerenze.

Art. 38 Ville e giardini

38.01 Si tratta di norma di parchi privati di pregio ambientale e tipologico, strettamente correlati agli edifici in essi ricompresi, di giardini pertinenziali con funzione ecologica e di miglioramento del paesaggio.

38.02 Interventi edilizi - gli edifici individuati nelle tavole dei Sistemi sono di valore storico- testimoniale e assoggettati agli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, restauro e risanamento conservativo di tipo A e B, come indicato nell'Allegato normativo A 6. - per gli edifici privi di valore storico- testimoniale è consentita: - la manutenzione qualitativa; 35 - la demolizione e ricostruzione della Sul esistente senza diminuire l'indice di permeabilità esistente e mantenendo le caratteristiche del sistema del verde; - ampliamento una tantum dell'edificio esistente fino ad un massimo del 20% della Sul con un minimo sempre consentito di mq 60 di Sul a condizione che vengano reperiti o monetizzati gli standards relativi all'ampliamento e siano rispettate le distanze delle costruzioni dalle strade (DM 16/01/96). Le distanze dai confini di proprietà e di zona sono prescritte dall'art. 7.

38.03 Normativa funzionale Usi previsti: U1/1, U2/1 U3/1, U3/5, U3/6 38.04 Indici paesaggistico-ecologici - Ip = 40% o pari all'esistente se inferiore - Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG 9 - A = 1 albero/ 100 mq Sf - Ar = 2 arbusti/ 150 mq Sf - hm = h esistente - Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Dall'atto di Compravendita del 16 dicembre 2011 REP. N.169799 RACC. N.62357 viene indicato il terreno di mq. 3.446 (tremilaquattrocentoquarantasei) catastali e mq.3.616 (seicentosedici) reali, risulta in parte edificabile, ma non sfruttabile a scopo edificatorio, trattandosi di zona "ville e giardini", e sprovvista di edifici. Nell'atto viene dichiarata anche la porzione di terreno agricolo di circa metri quadri 677 (seicentoseventasette).

IMMOBILE 4 – Comune di Cesena

L'area di pertinenza del fabbricato, così come definita agli atti, è inferiore a mq.5.000, per cui non risulta necessario produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica. Considerando però la tipologia dei beni in oggetto, si è provveduto ad acquisire e depositare il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Cesena. Il CDU¹⁰ rilasciato dal Comune di Cesena certifica che il terreno in località Macerone, ha **Destinazione Urbanistica Zona B: Residenziale parzialmente o totalmente edificata (Città consolidata)**. Note: Tessuto dell'espansione anni '60/'70 (*art.34 Nda*). Dall'analisi degli strumenti urbanistici vigenti, risulta che, l'area in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica: Città consolidata – Tessuto dell'espansione anni '60 – '70.



Piano Regolatore Comunale

Art. 34 Tessuto dell'espansione anni 60 – 70

34.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale che ha completato il ciclo di crescita, comprensivo di zone sature ad elevata densità e di tipologie estensive, caratterizzato da densità fondiaria medio-alta in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria, sia per gli edifici condominiali che per le tipologie uni-bifamiliari, queste ultime prevalenti, risalenti all'espansione degli anni 60-70.

¹⁰ P.G.n.88258

34.02 Interventi edilizi Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale individuati nella Tavola dei Sistemi sono ammessi soltanto gli interventi edilizi coerenti con le specifiche categorie di tutela di cui all'Allegato A6, che ne conservino i valori storici culturali e testimoniali intrinseci, per gli altri edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi con i seguenti limiti: - manutenzione qualitativa di cui all'art.11; gli interventi di ristrutturazione edilizia sono sempre ammessi purché non incrementino il Volume totale lordo (Vt), fatte salve le innovazioni ammesse dalle disposizioni normative di cui all'art.11 comma 2 della L.R. 15/2013; - nuove costruzioni su lotto libero: $U_f = 0,8$ mq/mq nel centro edificato urbano; $U_f = 0,7$ mq/mq nel centro edificato delle frazioni; - ampliamento degli edifici esistenti: $U_f = 0,8$ mq/mq nel centro edificato urbano; $U_f = 0,7$ mq/mq nel centro edificato delle frazioni; 32 - demolizione e ricostruzione anche parziale: $U_f = 0,8$ mq/mq oppure pari alla S_{ul} esistente se superiore a $U_f = 0,8$ mq/mq nel centro edificato urbano; $U_f = 0,7$ mq/mq oppure pari alla S_{ul} esistente, se superiore a $U_f = 0,7$ mq/mq nel centro edificato delle frazioni; Gli indici di cui al comma 02 sono applicabili qualora sussistano contemporaneamente le seguenti condizioni: 1) siano reperite per intero le dotazioni di parcheggi pubblici; 2) il nuovo edificio assicuri una copertura di calore ed elettricità in misura superiore del 30% rispetto ai minimi obbligatori e raggiunga un indice di prestazione energetica superiore del 15% di quello minimo obbligatorio; la condizione è asseverata dal progettista in fase di presentazione del titolo edilizio e, dopo l'esecuzione dei lavori, in fase preliminare al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità; 3) nel caso di edifici plurifamiliari sia garantita l'accessibilità come definita dalla legge 13/89, di tutte le parti comuni interne e delle aree di pertinenza e di almeno il 50% delle unità immobiliari a destinazione residenziale previste. Gli indici sono ridotti delle misure sotto indicate qualora le condizioni descritte vengano parzialmente soddisfatte: - di 0,10 mq/mq nel caso in cui venga richiesta la monetizzazione anche parziale dei parcheggi; - di 0,05 mq/mq nel caso in cui non venga rispettata la condizione di cui al punto 2) - di 0,05 mq/mq nel caso in cui non venga rispettata la condizione di cui al punto 3). Le riduzioni sono cumulative nel caso di mancato rispetto di più condizioni incentivanti. I titoli edilizi riguardanti immobili che utilizzino per intero o in misura ridotta gli indici di cui al comma 02 sono corredati da atti convenzionali con i quali i titolari si impegnano al rispetto delle condizioni progettuali. Le misure urbanistiche sopra indicate costituiscono incentivo alla qualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 7ter della LR 20/2000. A far data dalla adozione della variante urbanistica che introduce le suddette disposizioni non trova applicazione nel territorio comunale l'art. 20 comma 3 della LR 15/2013. Le distanze dai confini di proprietà e di zona sono prescritte dall'art.7.

34.03 Normativa funzionale Usi previsti: U1/1, U3/1, U3/2 (esistenti e previsti con le limitazioni di cui al precedente art. 23), U3/5, U3/6 34.04 Indici paesaggistici-ecologici - $I_p = 20\%$ - A_{vp} = indirizzi di cui all'elaborato PG 9 - $A = 1$ albero/ 200 mq S_f - $A_r = 1$ arbusto/100 mq S_f - $h_m = h$ esistente in caso di demolizione e ricostruzione di edifici con $h > 13$ mt - $h_m = 13$ mt su lotto libero o ampliamenti - T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

IMMOBILE 5 – Comune di Cesena

L'area di pertinenza del fabbricato, così come definita agli atti, è inferiore a mq.5.000, per cui non si ritiene necessario produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica. In ogni caso, se richiesto, il sottoscritto provvederà ad acquisire e depositare il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Cesena;

Dall'analisi degli strumenti urbanistici vigenti, risulta che, l'area in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica: Città consolidata – Tessuto dell'espansione anni '60 – '70.



Piano Regolatore Comunale

Art. 34 Tessuto dell'espansione anni 60 – 70 (Vedi pagine sopra – immobile 4)

IMMOBILE 6 – Comune di Bertinoro

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Cesena, in quanto il terreno non sembrerebbe costituire pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Il CDU¹¹ rilasciato dal Comune di Bertinoro certifica che il terreno è classificato nel Regolamento Urbanistico Edilizio come segue:

in parte **Verde Privato** (*art. 3C.9 del RUE*)

in parte **Strada**

in parte **A19a- ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di pianura** (*art. 4.1 del RUE*)

il terreno è classificato nel Piano Strutturale Comunale come segue:

Tavola B1 “Zonizzazione paesistica” classificata come “aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (art.28b PTCP)” (*art.2.18 del PSC*)

Tavola B2 “Carta forestale e dell’uso del suolo”

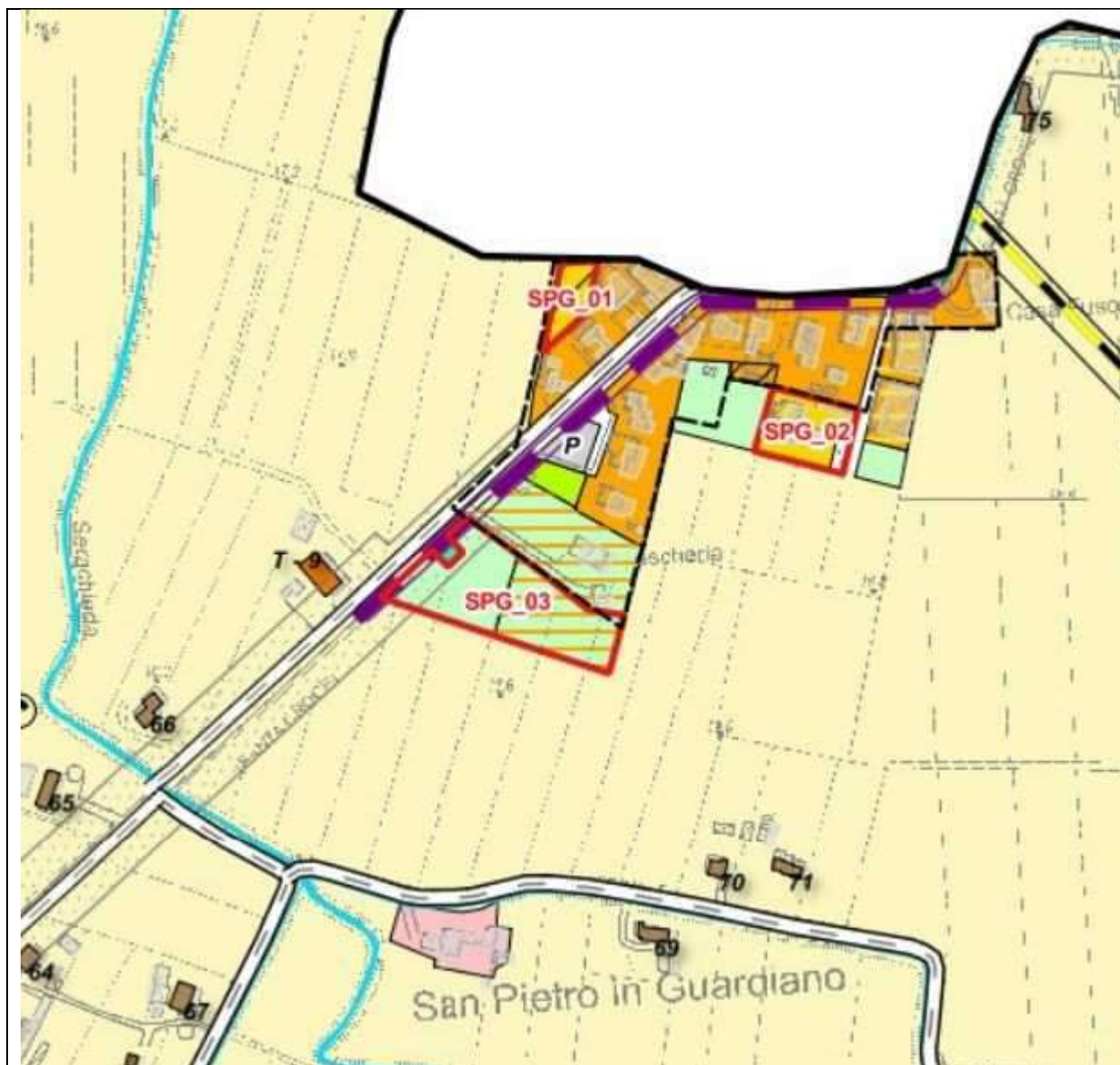
Tavola B3 “Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale” classificata come “Depositi alluvionale terrazzati” (*art.2.17 del PSC*)

Tavola B3 “Art.6 – Aree di potenziale allagamento” (*Piano di stralco per il rischio idrogeologico*)

Tavola B4 “Classificazione ed individuazione dei sistemi urbani e territoriali” classificata in parte come “Ambiti urbani consolidati” (*art.VII del PSC*) e in parte come “Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di pianura (art.A-19a)” (*art.XIII del PSC*)

¹¹ Protocollo.n.13096 del 07.08.2020

Dall'analisi degli strumenti urbanistici vigenti, risulta che, l'area in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica: Sub ambiti del territorio consolidato - Verde privato.



Piano Regolatore Comunale

IMMOBILE 7 – Comune di Forlimpopoli

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Cesena, in quanto il terreno non sembrerebbe costituire pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano. Il CDU è stato rilasciato in data 20.10.2020 dal comune di Forlimpopoli.

Dall'analisi degli strumenti urbanistici vigenti, risulta che, l'area in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica:

PTCP: area compresa in zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione; area compresa in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei; area compresa in parte in ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale;

PSC: area ricadente nel territorio urbanizzato; area compresa nell'ambito urbano consolidato; area compresa in zone preferenziali per la localizzazione di ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale derivanti da PTCP;

RUE: la particella ricade in territorio urbanizzato ed è classificata in sub-ambiti di completamento; l'area ricade in fascia di rispetto stradale (SP61 fondi); l'area rientra nel limite all'insediamento di allevamenti intensivi rispetto al territorio urbano; l'area ricade in zone di potenziale allagamento.



Piano Regolatore Comunale Tav.1



Piano Regolatore Comunale Tav.2

Dalle tavole del PRG la particella risulta ricadere in Sub-Ambito A 10a del territorio consolidato.

RUE art.A 10.a Sub Ambiti territorio consolidato

Sono definiti ambiti urbani consolidati A10 le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale in cui il RUE individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbanizzato nell'assetto spaziale ed edilizio, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi. Tali ambiti, che comprendono parti con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, vengono classificati nei seguenti sub-ambiti: - A10a Sub ambiti residenziali di completamento: tessuti urbani, prevalentemente residenziali, a media densità edilizia, in cui si prevede il completamento e miglioramento dell'edificato esistente e delle dotazioni territoriali. - A10b Sub ambiti residenziali di riarticolazione urbana: tessuti urbani residenziali prevalentemente aggregati da riorganizzare prevedendo il miglioramento delle infrastrutture esistenti e nuove attrezzature e spazi collettivi. - A10c Sub ambiti residenziali pianificati: tessuti urbani composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali a schiera, in linea e talvolta da tipi mono-bifamiliari, derivati da progettazione unitaria. - A10d Sub ambiti residenziali da riqualificare: tessuti

urbani di margine a bassa densità edilizia, scarsamente infrastrutturati e composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali mono bifamiliari.

A10a: Sub ambiti residenziali di completamento: tessuti urbani, prevalentemente residenziali, a media densità edilizia, in cui si prevede il completamento e miglioramento dell'edificato esistente e delle dotazioni territoriali.

Quesito 13

IMMOBILE 1 – Comune di Cesena

Dalle ricerche espletate presso l'archivio comunale di Cesena, sono state rinvenute pratiche edilizie relative al bene in oggetto.

L'immobile risulta edificato in data antecedente al 1 settembre 1967¹²;

- per alcune modifiche al fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Cesena concessione in sanatoria n. 581 in data 19 gennaio 1987;
- per ampliamento e ristrutturazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del presente atto è stata rilasciata dal Comune di Cesena concessione edilizia n. 398 in data 13 agosto 1998 e successive varianti in data 29 luglio 1999, 19 ottobre 2000 e 8 maggio 2001;
- per interventi di manutenzione straordinaria è stata presentata al Comune di Cesena Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) n. 966 in data 7 agosto 2009;
- Vista la domanda in data 19.03.2003, PG.9132 presentata da Immobiliare XXXXXXXXXX srl e Immobiliare Lisa di Fantini Annalisa & C., per il rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed Agibilità a seguito dei Lavori di Ristrutturazione e Parziale variazione d'uso di edificio ad uso "deposito artigianale, industriale e in parte commerciale" – parziale – limitata al sub.9, vista la ricevuta di avvenuta variazione catastale con prot.FO0095611 del 11.07.2019, il Comune di Cesena rilascia il Certificato di Conformità edilizia e Agibilità in data 13.08.2019 per l'immobile sopra citato e come da progetto approvato con Concessione n.398 del 1998, varianti del 29.07.1999, del 19.10.2000 e del 08.05.2001.
- Con Delibera del C.C. n.243 del 12.09.2000, esecutiva dal 30.09.2000, si rilascia il nulla-osta al rilascio della Concessione in deroga (alla pratica n.501/00 per cambio d'uso da deposito a sede universitaria dei locali al piano primo ed in parte al piano terra) per l'intervento edilizio relativo alla destinazione d'uso da deposito a sede universitaria. Il C.C. delibera che,

¹² Da Atto di Compravendita di Immobile Strumentale rep.4.402, racc.2999 del 2013

scaduto il termine fissato per l'utilizzo dell'immobile a sede universitaria, lo stesso dovrà essere ricondotto alla destinazione originaria.

Ad oggi, risulta mancante il passaggio alla destinazione originaria. E' quindi un immobile ad uso "deposito artigianale, industriale e in parte commerciale", ma mancante della pratica edilizia-amministrativa che lo asseveri.

Si ritiene fondamentale che l'acquirente interessato si rechi presso l'ufficio tecnico del Comune di Cesena affinché possa accordarsi per poter procedere alla redazione del rientro del "cambio d'uso", ovvero da sede universitaria a deposito, in quanto appare evidente la perdita di funzionalità scolastica del bene.

IMMOBILE 4 – Comune di Cesena

Dalle ricerche espletate presso l'archivio comunale di Cesena, sono state rinvenute pratiche edilizie relative al bene in oggetto.

L'immobile risulta edificato in data antecedente al 1 settembre 1967¹³;

- D.I.A. n.959 del 2008, PG:0036360/72 del 07.08.2008 per recinzione del lotto. La pratica non risulta essere chiusa.
- D.I.A. n.853 del 2008, PG:0032930/72 del 17.08.2008 per demolizione di fabbricato fatiscente. I lavori non sono effettivamente iniziati e la pratica edilizia è scaduta.

IMMOBILE 5 – Comune di Cesena

Dalle ricerche espletate presso l'archivio comunale di Cesena, sono state rinvenute pratiche edilizie relative al bene in oggetto.

- Immobile edificato a seguito di Concessione edilizia n.92 in data 06.03.1992
- Variante del 25 giugno 1992;
- Variante del 07 febbraio 1994;
- Concessione edilizia n.667/95 del 23.12.1995 per proseguimento lavori di cui alla Concessione edilizia n.92/1992;

¹³ Da Atto di Compravendita di Immobile rep. 59909, racc. 55855 del 2008

- Dichiarazione di Fine Lavori Parziale PG.45196 del 27.12.1995;
- Autorizzazione edilizia n. 149/98 del 30.07.1998 PG.34488/97 - sanatoria ai sensi della legge 47/85 art.13;
- Dichiarazione di Fine Lavori PG.8509 del 04.03.1996;
- Usabilità del fabbricato n.23 rilasciata dal Comune di Cesena il 15.02.2001

Quesito 14

IMMOBILE 1 – Comune di Cesena

Durante il sopralluogo non sono emerse particolari difformità tra lo stato attuale dei luoghi e i titoli edilizi legittimi ad eccezione di alcuni abusi di lieve entità e, ad oggi, apparentemente sanabili, tra i quali si rilevano, in particolare:

- la mancata presenza delle pareti che delimitano planimetricamente il vano “associazione studenti” in prossimità della porta di uscita al balcone del 1° piano;
- la mancanza di una finestra nella “sala studio”;
- la mancanza della scala di accesso al soppalco nel vano “ripostiglio” al piano superiore.

E’ ovvio che gli abusi edilizi rinvenuti e sopra indicati **dovranno essere sanati a cura e spese dell'acquirente.**

E’ ovvio che per le sanatorie e l’ottenimento della regolarità urbanistico-edilizia dei beni sopra indicati, si possono, ad oggi, solamente ipotizzare le somme che comprendano quanto sopra riportato ed ai quali andranno sommati i costi relativi al nuovo accatastamento dei beni.

Premesso quanto esposto in precedenza, tenuto conto delle modifiche rilevate, per ottenere la regolarità edilizia-urbanistica è necessario procedere o con il ripristino delle opere difformi o provvedere alle diverse pratiche edili in Sanatoria per uniformare lo stato dei luoghi con quanto autorizzato nei Titoli Edilizi indicati in atti.

Si rimanda a futura verifica, a carico dell’assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo del momento con il Comune di Cesena, per verificare e redigere pratica in sanatoria dell’unità in oggetto.

Ne consegue che, ad oggi, risulta **impossibile stimare o quantificare il costo dell'eventuale pratica e annesse opere,** pertanto l’Esperto Stimatore ne terrà conto nella valutazione del valore finale applicando un **deprezzamento in percentuale a compensazione degli eventuali costi non stimabili in questa fase.**

IMMOBILE 5 – Comune di Cesena

Durante il sopralluogo sono emerse lievi difformità tra lo stato attuale dei luoghi e i titoli edilizi legittimi al piano degli uffici che, ad oggi, appaiono sanabili.

Al livello del piano interrato è invece emersa la presenza di un vano deposito chiuso e ricavato attraverso la realizzazione di pareti nell'area del posto auto identificato catastalmente con il sub.18 e che, ad oggi, non si ritiene sanabile in quanto non vengono soddisfatti gli standards urbanistici relativi ai parcheggi.

E' ovvio che gli abusi edilizi rinvenuti e sopra indicati **dovranno essere sanati a cura e spese dell'acquirente.**

E' ovvio che per le sanatorie e l'ottenimento della regolarità urbanistico-edilizia dei beni sopra indicati, si possono, ad oggi, solamente ipotizzare le somme che comprendano quanto sopra.

Premesso quanto esposto in precedenza, tenuto conto delle modifiche rilevate, per ottenere la regolarità edilizia-urbanistica è necessario procedere o con il ripristino delle opere difformi o provvedere alle diverse pratiche edili in Sanatoria per uniformare lo stato dei luoghi con quanto autorizzato nei Titoli Edilizi indicati in atti.

Si rimanda a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo del momento con il Comune di Cesena, per verificare e redigere pratica in sanatoria dell'unità in oggetto.

Ne consegue che, ad oggi, risulta **impossibile stimare o quantificare il costo dell'eventuale pratica e annesse opere,** pertanto l'Esperto Stimatore ne terrà conto nella valutazione del valore finale applicando un **deprezzamento in percentuale a compensazione degli eventuali costi non stimabili in questa fase.**

Quesito 15

I beni pignorati sono in possesso dell'esecutato per Atti di Compravendita; quindi, non derivanti da censo, livello o uso civico.

Quesito 16

IMMOBILE 1 – Comune di Cesena

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa nazionale e regionale viene prodotto, per l'unità compravenduta ad uso scolastico, l'Attestato di Certificazione Energetica n. 00781-046611- 2013 rilasciato in data 2 luglio 2013 dal tecnico certificatore per. ind. Valentina Versari, accreditato presso la Regione Emilia-Romagna. **Classe energetica B.**

IMMOBILE 4 – Comune di Cesena

L'immobile è un deposito fatiscente e, come da Atto di Compravendita, privo di impianti. Non risulta necessaria la redazione dell'A.P.E.

IMMOBILE 5 – Comune di Cesena

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa nazionale e regionale viene prodotto, per l'unità compravenduta ad uso ufficio, l'Attestato di Certificazione Energetica n. 08868-050275- 2020 rilasciato in data 13 agosto 2020 dal tecnico certificatore geom. Ricci Giulia, accreditato presso la Regione Emilia-Romagna. **Classe energetica D.**

Quesito 17 I fabbricati risultano censiti correttamente presso il NCEU;

Quesito 18 Non sono state rilevate altre variazioni e/o cambi d'uso relativamente alla tipologia edilizia dei beni in oggetto.

Quesito 19

Considerando i beni comodamente divisibili e vendibili in 7 lotti, definisco:

Lotto 1:

PIENA PROPRIETÀ

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato urbano polivalente posto in Comune di Cesena (FO), fra Via Venezia, Via Genova e Via Amalfi, costituita da un edificio adibito temporaneamente ad università avente accesso da Via Amalfi n. 59, i cui locali occupano interamente il primo piano, con piccolo soppalco al piano secondo ed ingresso indipendente con corte esclusiva al piano terra, ed ulteriore corte comune scoperta pertinenziale

La vendita viene fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il bene si trova, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni usi e servitù attive e passive. Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà nell'area ed in tutti i vani, spazi e servizi, impianti ed enti comuni tali per legge, titoli, destinazione di fatto.

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie catastale totale
IMMOBILE	Cesena	1/1	97	1112	6	B/5	3	940 mq.
IMMOBILE TERRENO	Cesena	Parti Comuni	97	1112	*	Ente Urbano	*	1.277 mq.

Comune di Cesena:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.97, part.1112, sub.6, cat.B/5, cl.3, consistenza 2940 metri quadri Superficie catastale totale mq.940, rendita € 2.733,08 – Piano T - 1 – 2, *via Amalfi*;
- Area coperta e scoperta del fabbricato censita al NCT, al Fg.97, part.1112, categoria Ente Urbano, Ha.00, are.12, ca.77;

Lotto 2:

PIENA PROPRIETÀ

Terreno edificabile di complessivi mq.4.859, situato in Comune di Cesena, località Villachiaviche, parzialmente utilizzato da terze persone e in parte adibito a strada di utilizzo locale con sviluppo perpendicolare alla via Cervese.

La vendita viene fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il bene si trova, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni usi e servitù attive e passive.

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie catastale totale
IMMOBILE TERRENO	Cesena	1/1	81	2186	*	Sem.arb.	3	3.802 mq.
IMMOBILE TERRENO	Cesena	1/1	81	2199	*	Sem.arb.	3	1057 mq.

- Immobile censito al NCT, al Fg.81, part.2186, cat. Seminativo Arborato, cl.3, superficie ha.00, are.38, ca.02, R.dominicale € 23,35 R.agrario € 19,64;
- Immobile censito al NCT, al Fg.81, part.2199, cat. Seminativo Arborato, cl.3, superficie ha.00, are.10, ca.57, R.dominicale € 6,82 R.agrario € 5,46;

Lotto 3:

PIENA PROPRIETÀ

Terreno edificabile ma non sfruttabile a scopo edificatorio mq.3.446, situato in Comune di Cesena, località Pieve Sistina, in via Diegaro (di fronte a via Fossa).

La vendita viene fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il bene si trova, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni usi e servitù attive e passive.

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie catastale totale
IMMOBILE TERRENO	Cesena	1/1	58	1544	*	Seminativo	1	3446 mq.

- Immobile censito al NCT, al Fg.58, part.1544, cat. Seminativo, cl.1, superficie ha.00, are.34, ca.46, R.dominicale € 41,82 R.agrario € 24,03;

Lotto 4:

PIENA PROPRIETÀ

Fabbricato fatiscente distribuito su due livelli (piani terra e interrato) su area di complessivi mq.1047, situato in Comune di Cesena, località Macerone, in via Vanzie.

La valutazione viene fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il bene si trova, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni usi e servitù attive e passive. Si evidenzia che il lotto risulta potenzialmente contaminato da materiale altamente inquinante e, ad oggi, non ne è pensabile la commercializzazione nello stato in cui si trova.

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie catastale totale
IMMOBILE	Cesena	1/1	102	299	*	C/2	6	38 mq.
IMMOBILE TERRENO	Cesena	1/1	102	299	*	Ente Urbano	*	1047 mq.

Comune di Cesena:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.102, part.299, cat.C/2, cl.6, consistenza 40 metri quadri Superficie catastale totale mq.38, rendita € 223,11 – Piano S1-T, *via Vanzie*;
- Area coperta e scoperta del fabbricato censita al NCT, al Fg.102, part.299, categoria Ente Urbano, Ha.00, are.10, ca.47;

Lotto 5:

PIENA PROPRIETÀ

Porzione di fabbricato commerciale e terziario costituito da ufficio su due livelli con due posti auto al piano seminterrato, situato in Comune di Cesena, frazione Villa Chiaviche, in angolo tra la via Sant'Orsola e la via Cervese. La vendita viene fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il bene si trova, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni usi e servitù attive e passive. Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà nell'area ed in tutti i vani, spazi e servizi, impianti ed enti comuni tali per legge, titoli, destinazione di fatto.

DESCRIZIONE	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie catastale totale
IMMOBILE	Cesena	1/1	84	528	7	A/10	3	*.
IMMOBILE	Cesena	1/1	84	528	17	C/6	1	18 mq.
IMMOBILE	Cesena	1/1	84	528	18	C/6	1	18 mq.
IMMOBILE TERRENO	Cesena	Parti Comuni	84	528	*	Ente Urbano	*	752 mq.
IMMOBILE	Cesena	BCNC	84	528	1	*	*	*

Comune di Cesena:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.84, part.528, sub.7, cat.A/10, cl.3, consistenza 4,5 vani, rendita € 1.499,02 – Piano 1 - 2, *via Sant'Orsola*;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.84, part.528, sub.17, cat.C/6, cl.1, consistenza 12 metri quadri Superficie catastale totale mq.12, rendita € 45,24 – Piano S1, *via Sant'Orsola*;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.84, part.528, sub.18, cat.C/6, cl.1, consistenza 18 metri quadri Superficie catastale totale mq.18, rendita € 67,86 – Piano S1, *via Sant'Orsola*;
- Area coperta e scoperta del fabbricato censita al NCT, al Fg.84, part.528, categoria Ente Urbano, Ha.00, are.07, ca.52;

Lotto 6:

PIENA PROPRIETÀ

Terreno situato in Comune di Bertinoro, frazione San Pietro in Guardiano, accessibile da via Dismanino (Sstrada Provinciale n.5) attraverso una strada locale di accesso ai condomini adiacenti e di cui il terreno pignorato, di fatto, funge da parcheggio e verde privato condominiale.

La vendita viene fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il bene si trova, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni usi e servitù attive e passive.

DESCRIZIONE	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie catastale totale
IMMOBILE TERRENO	Bertinoro	1/1	2	233	*	Sem.arb.	1	821 mq.

Comune di Bertinoro:

- Immobile censito al NCT, al Fg.2, part.233, cat. Seminativo arborato, cl.1, superficie ha.00, are.08, ca.21, R.dominicale € 8,07 R.agrario € 5,09;

Lotto 7:

PIENA PROPRIETÀ

Terreno edificabile di mq.1.264 situato Comune di Forlimpopoli, loc. San Pietro in Prati accessibile direttamente dalla via Prati (Strada Provinciale n.61).

La vendita viene fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il bene si trova, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni usi e servitù attive e passive.

DESCRIZIONE	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie catastale totale
IMMOBILE TERRENO	Forlimpopoli	1/1	15	324	*	Sem.arb.	3	1264 mq.

Comune di Forlimpopoli:

- Immobile censito al NCT, al Fg.15, part.324, cat. Seminativo arborato, cl.3, superficie ha.00, are.12, ca.64, R.dominicale € 7,03 R.agrario € 5,88;

SINTESI DELLA DIVISIONE IN LOTTI:

Lotto	Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Superficie catastale totale
1	IMMOBILE	Cesena	1/1	97	1112	6	B/5	940 mq.
	IMMOBILE TERRENO	Cesena	Parti Comuni	97	1112	*	Ente Urbano	1.277 mq.
2	IMMOBILE TERRENO	Cesena	1/1	81	2186	*	Sem.arb.	3.802 mq.
	IMMOBILE TERRENO	Cesena	1/1	81	2199	*	Sem.arb.	1057 mq.
3	IMMOBILE TERRENO	Cesena	1/1	58	1544	*	Seminativo	3446 mq.
4	IMMOBILE	Cesena	1/1	102	299	*	C/2	38 mq.
	IMMOBILE TERRENO	Cesena	1/1	102	299	*	Ente Urbano	1047 mq.
5	IMMOBILE	Cesena	1/1	84	528	7	A/10	*.
	IMMOBILE	Cesena	1/1	84	528	17	C/6	18 mq.
	IMMOBILE	Cesena	1/1	84	528	18	C/6	18 mq.
	IMMOBILE TERRENO	Cesena	Parti Comuni	84	528	*	Ente Urbano	752 mq.
	IMMOBILE	Cesena	BCNC	84	528	1	*	*
6	IMMOBILE TERRENO	Bertinoro	1/1	2	233	*	Sem.arb.	821 mq.
7	IMMOBILE TERRENO	Forlimpopoli	1/1	15	324	*	Sem.arb.	1264 mq.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto. Tale criterio costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale, lo stato di conservazione, la consistenza superficiaria dei beni, ed altro ancora.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

L'immobile viene stimato “a corpo” e non “a misura”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le annesse pertinenze, servitù e quant'altro.

Per la valutazione si terrà conto dei parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che definiscono una scala di valori massimi e minimi, forniti dalla banca dati semestrale, in cui oscillano le quotazioni per metro quadrato del mercato immobiliare, confrontati con i valori di mercato rinvenuti presso le agenzie immobiliari.

Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, ed Estratti di mappa, progetti di Concessioni/Licenze/Pratiche Edilizie, depositate presso gli uffici comunali, visure catastali e rilievo a vista e strumentale dello stato dei luoghi.

Ciò premesso si procede alla stima dei singoli beni.

IMMOBILE 1 – Comune di Cesena

- Immobile censito al NCEU, al Fg.97, part.1112, sub.6, cat.B/5, cl.3, consistenza 2940 metri quadri Superficie catastale totale mq.940, rendita € 2.733,08 – Piano T - 1 – 2, via Amalfi;
- Area coperta e scoperta del fabbricato censita al NCT, al Fg.97, part.1112, categoria Ente Urbano, Ha.00, are.12, ca.77;

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie catastale totale
IMMOBILE	Cesena	1/1	97	1112	6	B/5	3	940 mq.
IMMOBILE TERRENO	Cesena	Parti Comuni	97	1112	*	Ente Urbano	*	1.277 mq.

Valori OMI: Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ **Comune:** CESENA **Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO - SANT'EGIDIO, LE VIGNE, MARTORANO, PONTE ABBADESSE, SAN MAURO IN V., VILLA CHIAVICHE, BORGO PAGLIA. **Codice di zona:** B2 **Microzona catastale n.:** 2 **Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico **Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	485	690	L	2,2	2,8	L
Capannoni tipici	NORMALE	530	740	L	2,4	3,1	L
Laboratori	NORMALE	610	830	L	2,6	3,5	L

Dall'indagine di mercato, i prezzi di vendita di fabbricati di nuova costruzione per immobili produttivi aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 610,00/mq. a € 830,00/mq..

Valori AGENZIE IMMOBILIARI: Immobiliare.it

Via Amalfi/via Genova Stesso edificio – Capannone mq.230, locali 2, prezzo € 180.000,00 - € 782,60/mq

Via Lepanto - Capannone mq.1.100, locali 4, prezzo € 1.650.000,00 - € 1.500,00/mq

Zona Vigne - Capannone mq.728, locali 2, prezzo € 450.000,00 - € 618,00/mq

Dall'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, i prezzi di vendita di fabbricati per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 600,00/mq. a € 1.500,00/mq.

§ § §

In considerazione dei valori sopra indicati, applico coefficienti di riduzione e di aumento in relazione alle caratteristiche dei beni, tenendo conto della tipologia, dello stato di conservazione, degli impianti, della posizione all'interno del territorio urbanizzato, della distribuzione interna dei locali, delle destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici del Comune. Tenuto conto di un valore di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene pari a € 790,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio del mercato immobiliare, si stima il bene.

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Piano terra Ingresso	mq.32,53	0,80	mq.26,02	
Piano terra Corte	mq.23,60	0,18	mq.4,25	
Piano primo	mq.890,00	1	mq.890,00	
Piano primo Balcone	mq.11,65	0,35	mq.4,07	
Soppalco Ripostiglio	mq.13,85	0,60	mq.8,31	
				mq.932,65

Applicazione dei criteri di misurazione

Seguendo il Codice delle Valutazioni immobiliari, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello internazionale, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti secondo la Normativa UNI 11612/2015 adottando il Sistema Italiano di Misurazione (SIM). I coefficienti di ponderazione del SIM, potrebbero subire variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità del mercato immobiliare.

Lotto 1:

$\text{mq.}[932,65] \times 0,75 \times \text{€ } 790,00 / \text{mq.} = \text{€ } 552.595,12$

Detraggo le spese della sanatoria calcolate a corpo in € 8.000,00 e ottengo:

$\text{€ } 552.595,12 - \text{€ } 8.000,00 = \text{€ } 544.595,12$

ovvero€ 545.000,00 (valore approssimato)

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 544.595,12

Valore di mercato.....€ 545.000,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto

$\text{€ } 545.000,00 - 10\% = \text{€ } 490.500,00$

Valore ridotto.....€ 490.000,00

Valore locativo

Ad oggi, nello stato in cui versa l'immobile, il bene non è locabile; il Valore di locazione proposto, è quindi riferito allo stesso immobile considerandolo in condizioni urbanistico edilizie regolari secondo le vigenti leggi in materia.

Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 2,6/mq a € 8,3/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore mediato di locazione pari ad € 2,6/mq. mensile, per cui si ottiene:

$\text{mq.}[932,65] \times 0,75 \times \text{€ } 2,6 / \text{mq.} = \text{€ } 1.818,66 / \text{mensili}$

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 1.800,00 mensili, ovvero € 1.800,00/mese .

Lotto 1:

Valore di mercato.....€ 545.000,00

Valore ridotto¹⁴€ 490.000,00

Valore locativo¹⁵€1.800,00/mese

¹⁴ in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore

¹⁵ Si ipotizza il bene a norma con le vigenti leggi urbanistiche-edilizie

IMMOBILE 2 – TERRENO Comune di Cesena

- Immobile censito al NCT, al Fg.81, part.2186, cat. Seminativo Arborato, cl.3, superficie ha.00, are.38, ca.02, R.dominicale € 23,35 R.agrario € 19,64;
- Immobile censito al NCT, al Fg.81, part.2199, cat. Seminativo Arborato, cl.3, superficie ha.00, are.10, ca.57, R.dominicale € 6,82 R.agrario € 5,46;

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie catastale totale
IMMOBILE TERRENO	Cesena	1/1	81	2186	*	Sem.arb.	3	3.802 mq.
IMMOBILE TERRENO	Cesena	1/1	81	2199	*	Sem.arb.	3	1.057 mq.

Considerando la prescrizione dettata dal Piano Regolatore Generale, riferito al Piano di Recupero n.209 di cui è parte il lotto, e dove la possibilità di essere edificato è indissolubilmente legata alla cessione di un'area censita al C.T. del Comune di Cesena al fg.84, part.605 di mq.3.290 che, attualmente, non risulta fare parte della procedura esecutiva di esecuzione immobiliare.

Viene quindi eseguita la stima del mero terreno agricolo a seminativo arborato:

Provincia: FORLI' **Comune:** CESENA

Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR

n.234 del 21/05/2019 n.188 del 12/06/2019

REGIONE AGRARIA N°: 9 REGIONE AGRARIA N. 4 - PIANURA FORLIVESE E CESENATE

Comuni di: BERTINORO, CESENA, CESENATICO, FORLI, FORLIMPOPOLI, GAMBETTOLA, GATTEO, LONGIANO, SAN MAURO PASCOLI, SAVIGNANO SUL RUBICONE

COLTURA SEMINATIVO Valore Agricolo € 32.000,00/ha

Applico un prezzo maggiorato rispetto ai valori agricoli sopra indicati, in quanto si tratta di valore agricolo calcolato nel 2019

COLTURA SEMINATIVO Valore Agricolo € 32.200,00/ha

Calcolo il valore della superficie agricola di mq.4.859 ed ottengo:

€ 3,22/mq x mq.4.859 = € 15.645,98 (valore del terreno agricolo)

Valore di mercato.....€ 16.000,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto

€ 16.000,00 – 10% = € 14.400,00

Valore ridotto.....€ 14.400,00

Valore locativo

il Valore di locazione proposto, è riferito allo stesso immobile considerandolo esclusivamente agricolo.

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 300 annui, ovvero € 300,00/anno.

Lotto 2:

Valore di mercato.....€ 16.000,00

Valore ridotto€ 14.400,00

Valore locativo.....€300,00/annui

* * *

Diversamente, considerando il terreno edificabile, ovvero cedendo l'area censita al C.T. del Comune di Cesena al fg.84, part.605 di mq.3.290:

Considero per il terreno un valore pari ad € 45,00/mq ed ottengo complessivamente:

$$€ 45,00/mq \times mq (3802 + 1057) = € 218.655,00$$

ovvero€ 218.655,00 (valore approssimato)

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 218.655,00

Valore di mercato.....€ 220.000,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto

$$€ 220.000,00 - 10\% = € 198.000,00$$

Valore ridotto.....,.....€ 198.000,00

IMMOBILE 3 – TERRENO Comune di Cesena

- Immobile censito al NCT, al Fg.58, part.1544, cat. Seminativo, cl.1, superficie ha.00, are.34, ca.46, R.dominicale € 41,82 R.agrario € 24,03;

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie catastale totale
IMMOBILE TERRENO	Cesena	1/1	58	1544	*	Seminativo	1	3446 mq.

Provincia: FORLI' **Comune:** CESENA **Fascia/zona:** Periferica/PIEVESISTINA, DISMANO, TORRE DEL MORO, PONTE PIETRA, RUFFIO, CASE CASTAGNOLI, CASE MISSIROLI, BULGARNO, CALISESE.

Codice di zona: D3 **Microzona catastale n.:** 4 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR

n.234 del 21/05/2019 n.188 del 12/06/2019

REGIONE AGRARIA N°: 9 REGIONE AGRARIA N. 4 - PIANURA FORLIVESE E CESENATE

Comuni di: BERTINORO, CESENA, CESENATICO, FORLI, FORLIMPOPOLI, GAMBETTOLA, GATTEO, LONGIANO, SAN MAURO PASCOLI, SAVIGNANO SUL RUBICONE

COLTURA SEMINATIVO Valore Agricolo € 32.000,00/ha

Applico un prezzo maggiorato rispetto ai valori agricoli sopra indicati, in quanto si tratta di valore agricolo calcolato nel 2019

COLTURA SEMINATIVO Valore Agricolo € 32.200,00/ha

Calcolo il valore della superficie agricola di mq.677 ed ottengo:

€ 3,22/mq x mq.677 = € 2.179,94 (valore del terreno agricolo)

Calcolo il Valore pari a € 4,50/mq della superficie restante pari a mq.2.769 catastali (ovvero: mq. 3.616 reali – mq.677 = mq.2.939) del terreno da lasciare a verde (come indicato da strumenti urbanistici) ed ottengo: 12.460,50

Valore di mercato.....€ 12.500,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto

€ 12.500,00 – 10% = € 11.250,00

Valore ridotto.....€ 11.250,00

Valore locativo

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 200,00 annui per la porzione di terreno agricolo.

IMMOBILE 4 – FABBRICATO Comune di Cesena

- Immobile censito al NCEU, al Fg.102, part.299, cat.C/2, cl.6, consistenza 40 metri quadri Superficie catastale totale mq.38, rendita € 223,11 – Piano S1-T, via Vanzie;
- Area coperta e scoperta del fabbricato censita al NCT, al Fg.102, part.299, categoria Ente Urbano, Ha.00, are.10, ca.47;

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie catastale totale
IMMOBILE	Cesena	1/1	102	299	*	C/2	6	38 mq.
IMMOBILE TERRENO	Cesena	1/1	102	299	*	Ente Urbano	*	1047 mq.

Considero il fabbricato utilizzato a deposito come interamente da demolire.

Considerando la tipologia residenziale prevalente nell'area, secondo le previsioni di P.R.G., considero l'area edificabile per residenza.

Valori AGENZIE IMMOBILIARI: *Casa.it*

Terreno edificabile di 1.000 mq circa con fabbricato da demolire all' interno dell' area. Prezzo Euro 200.000 - Aggiornato il 18 Agosto 2020 - € 200,00/mq

Terreno Edificabile di 1.500 mq, circa; Euro 180.000 - Aggiornato il 17 Agosto 2020 - € 120,00/mq

Terreno Edificabile di 1.500 mq, circa; Euro 260.000 - € 175,00/mq

Secondo le ricerche eseguite presso le agenzie immobiliari, in tale area i terreni edificabili simili a quello in oggetto per caratteristiche fisiche e tipologia, hanno un valore di € 200,00/mq.

Calcolo un valore di € 200,00/mq.

Mq.1.047 x € 200,00/mq.= € 209.400,00 (valore terreno edificabile)

Considero un costo di demolizione a corpo pari ad € 7000.00 al quale si aggiungono i costi di smaltimento del manto in eternit di € 2.500,00 (forfettario).

Otengo quindi un valore di mercato dell'area pari ad € 199.900,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 199.900,00

Valore di mercato.....€ 200.000,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto

€ 200.000,00 – 10% = € 180.000,00

Valore ridotto.....€ 180.000,00

Valore locativo

Ad oggi, nello stato in cui versa l'immobile, il bene non è locabile; il Valore di locazione proposto, è riferito allo stesso immobile ma considerandolo esclusivamente agricolo.

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 200 annui, ovvero €200,00/anno.

NOTA: La stima del terreno è stata fatta senza considerare il terreno “potenzialmente inquinato” come individuato e censito da ARPAE (codice regionale 080400076 - codice censito 6103). E’ ovvio che, in tale condizione, il bene non può essere oggetto di vendita. La stima viene eseguita per permettere di capire il valore di mercato del terreno se fosse privo del vincolo inquinante.

IMMOBILE 5 – FABBRICATO Comune di Cesena

- Immobile censito al NCEU, al Fg.84, part.528, sub.7, cat.A/10, cl.3, consistenza 4,5 vani, rendita € 1.499,02 – Piano 1 - 2, *via Sant'Orsola*;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.84, part.528, sub.17, cat.C/6, cl.1, consistenza 12 metri quadri Superficie catastale totale mq.12, rendita € 45,24 – Piano S1, *via Sant'Orsola*;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.84, part.528, sub.18, cat.C/6, cl.1, consistenza 18 metri quadri Superficie catastale totale mq.18, rendita € 67,86 – Piano S1, *via Sant'Orsola*;
- Area coperta e scoperta del fabbricato censita al NCT, al Fg.84, part.528, categoria Ente Urbano, Ha.00, are.07, ca.52;

DESCRIZIONE	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie catastale totale
IMMOBILE	Cesena	1/1	84	528	7	A/10	3	*.
IMMOBILE	Cesena	1/1	84	528	17	C/6	1	18 mq.
IMMOBILE	Cesena	1/1	84	528	18	C/6	1	18 mq.
IMMOBILE TERRENO	Cesena	Parti Comuni	84	528	*	Ente Urbano	*	752 mq.
IMMOBILE	Cesena	BCNC	84	528	1	*	*	*

Valori OMI: Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ **Comune:** CESENA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - SANT'EGIDIO, LE VIGNE, MARTORANO, PONTE ABBADESSE, SAN MAURO IN V., VILLA CHIAVICHE, BORGO PAGLIA.

Codice di zona: B2 **Microzona catastale n.:** 2 **Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1700	2050	L	7,1	9,1	L

Dall'indagine di mercato, i prezzi di vendita di fabbricati di nuova costruzione per immobili produttivi aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 1.700,00/mq. a € 2.050,00/mq.

Valori AGENZIE IMMOBILIARI: *Immobiliare.it*

Via Cervese – Ufficio, mq.41, locali 2, prezzo € 80.000,00 - € 1.950,00/mq

Zona Villa Chiaviche - Ufficio mq.160, locali 5, prezzo € 200.000,00 - € 1.250,00/mq

Via Camisano – Ufficio (anno1993) mq.219, locali 3, prezzo € 185.000,00 - € 850,00/mq

Dall'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, i prezzi di vendita di fabbricati per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 1.250,00/mq. a € 1.950,00/mq.

§ § §

In considerazione dei valori sopra indicati, applico coefficienti di riduzione e di aumento in relazione alle caratteristiche dei beni, tenendo conto della tipologia, dello stato di conservazione, degli impianti, della posizione all'interno del territorio urbanizzato, della distribuzione interna dei locali, delle destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici del Comune. Tenuto conto di un valore di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene pari a € 1.850,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio/basso del mercato immobiliare, si stima il bene.

Applicazione dei criteri di misurazione

Seguendo il Codice delle Valutazioni immobiliari, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello internazionale, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti

secondo la Normativa UNI 11612/2015 adottando il Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

I coefficienti di ponderazione del SIM, potrebbero subire variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità del mercato immobiliare.

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Ufficio piano primo	mq.124,90	1	mq.124,90	
Ufficio soppalco	mq.72,48	0,80	mq.57,98	
Posti auto	mq.30	0,50	mq.15,00	
				mq.197,88

Lotto 5:

$\text{mq.}[197,88 \times 0,80] \times \text{€ } 1.850,00 / \text{mq.} = \text{€ } 292.862,40$

Considero le parti comuni dell'edificio di pertinenza dell'abitazione pari a € 3.000,00

Sommo i valori e ottengo una cifra complessiva di € 295.862,40

Detraggo le spese della sanatoria comprese le demolizioni delle porzioni non sanabili, calcolate a corpo calcolate a corpo, in € 6.000,00

ovvero€ 289.862,40 (valore approssimato)

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad 289.862,40

Valore di mercato.....€ 290.000,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto

$\text{€ } 290.000,00 - 10\% = \text{€ } 261.000,00$

Valore ridotto.....€ 261.000,00

Valore locativo

Ad oggi, nello stato in cui versa l'immobile, il bene non è locabile; il Valore di locazione proposto, è quindi riferito allo stesso immobile considerandolo in condizioni urbanistico edilizie regolari secondo le vigenti leggi in materia.

Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 7,1/mq a € 9,1/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore mediato di locazione pari ad € 8,00/mq. mensile, per cui si ottiene:

$\text{mq. } 197,88 \times 0,80 \times \text{€ } 7,10 = \text{€ } 1.123,95 \text{ /mensili}$

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 1.123,95 mensili, ovvero € 1.100,00/mese .

Lotto 5:

Valore di mercato.....€ 290.000,00

Valore ridotto¹⁶€ 261.000,00

Valore locativo¹⁷€1.100,00/mese

¹⁶ in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore

¹⁷ Si ipotizza il bene a norma con le vigenti leggi urbanistiche-edilizie

IMMOBILE 6 – TERRENO Comune di Bertinoro

- Immobile censito al NCT, al Fg.2, part.233, cat. Seminativo arborato, cl.1, superficie ha.00, are.08, ca.21, R.dominicale € 8,07 R.agrario € 5,09;

DESCRIZIONE	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie catastale totale
IMMOBILE TERRENO	Bertinoro	1/1	2	233	*	Sem.arb.	1	821 mq.

Ufficio del territorio di FORLÌ

Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR

n.234 del 21/05/2019 n.188 del 12/06/2019

REGIONE AGRARIA N°: 9 COLTURA SEMINATIVO Valore Agricolo € 32.000,00/ha

REGIONE AGRARIA N. 4 - PIANURA FORLIVESE E CESENATE

Comuni di: BERTINORO, CESENA, CESENATICO, FORLÌ, FORLIMPOPOLI, GAMBETTOLA, GATTEO, LONGIANO, SAN MAURO PASCOLI, SAVIGNANO SUL RUBICONE

Applico un prezzo maggiorato del 30% rispetto ai valori agricoli sopra indicati, in quanto si tratta di valore agricolo calcolato nel 2019 con aumento di valore annuo definito per zona pari ad € 200,00 per ettaro, su lotto di piccole dimensioni a “seminativo arborato” pianeggiante facilmente raggiungibile e recintato all’interno di contesto urbanistico edilizio residenziale.

Oltre al terreno agricolo, considero le porzioni a “strada” e “verde privato” come da Certificato di Destinazione Urbanistica” a cui applico valori differenti a secondo della tipologia

COLTURA SEMINATIVO € 38.400,00/ha

STRADA € 70,00/mq

VERDE PRIVATO € 20,00/mq

Mq. 547,00 x € 38.400,00/ha = € 2.100,48

Mq. 137,00 x € 70/mq = € 9.590,00

Mq. 137,00 x € 20/mq = € 2.740,00

Sommano: € 14.430,48

Considero un Valore a corpo pari a € 14.000,00

Valore di mercato.....€ 14.000,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto

€ 14.000,00 – 10% = € 12.600,00

Valore ridotto.....€ 3.150,00

Valore locativo

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 280,00 annui

Lotto 6:

Valore di mercato.....€ 14.000,00

Valore ridotto.....€ 12.600,00

Valore locativo€ 280,00/annui

IMMOBILE 7 – TERRENO Comune di Forlimpopoli

- Immobile censito al NCT, al Fg.2, part.233, cat. Seminativo arborato, cl.1, superficie ha.00, are.08, ca.21, R.dominicale € 8,07 R.agrario € 5,09;

DESCRIZIONE	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie catastale totale
IMMOBILE TERRENO	Forlimpopoli	1/1	15	324	*	Sem.arb.	3	1264 mq.

Considerando la tipologia residenziale prevalente nell'area, secondo le previsioni di P.R.G., considero l'area edificabile per residenza.

Valori AGENZIE IMMOBILIARI: *idealista.it*

Terreno edificabile di 407 mq circa; Euro 97.000 - € 238,00/mq

Terreno Edificabile di 675 mq, circa; Euro 138.000 - € 204,00/mq

Terreno Edificabile di 2.300 mq, circa; Euro 300.000 - € 130,00/mq

Secondo le ricerche eseguite presso le agenzie immobiliari, in tale area i terreni edificabili simili a quello in oggetto per caratteristiche fisiche e tipologia, hanno un valore di € 165,00/mq.

Mq.1.264 x € 165,00/mq.= € 208.560,00 (valore terreno edificabile)

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 208.560,00
Valore di mercato.....€ 208.500,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto

€ 208.500,00 – 10% = € 187.650

Valore ridotto.....€ 188.000,00

Valore locativo

Ad oggi, nello stato in cui versa l'immobile, il bene non è locabile; il Valore di locazione proposto, è riferito allo stesso immobile ma considerandolo esclusivamente agricolo.

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 250 annui, ovvero € 250,00/anno.

Quesito 20

Il pignoramento è sulla piena proprietà;

Quesito 21

IMMOBILE 1 – FABBRICATO Comune di Cesena

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato urbano polivalente posto in Comune di Cesena (FO), fra Via Venezia, Via Genova e Via Amalfi, costituita da una scuola avente accesso da Via Amalfi n. 59, i cui locali occupano interamente il primo piano, con piccolo soppalco al piano secondo ed ingresso indipendente con corte esclusiva al piano terra, ed ulteriore corte scoperta pertinenziale adiacente.

Il piano terreno è caratterizzato da un ingresso accessibile dalla corte esclusiva, sulla quale insiste la Centrale Termica. L'ingresso comprende il vano scala, il locale ascensore ed il Vano Macchine.

Il piano primo è caratterizzato da un atrio di ingresso con accesso al balcone, servizi igienici differenziati ed aule studio, oltre che una sala lettura ed una grande aula.

Al piano superiore, soppalcato, è presente un ripostiglio con altezza indicata di h.cm.230.

IMMOBILE 2 – TERRENO Comune di Cesena

I lotti di terreno censiti al N.C.T. al Fg.81 e particelle 2186 e 2199, si presentano confinanti tra loro e, quindi, si ritiene utile conformarli in un unico lotto di mq. 4.859 complessivi. Il lotto, così definito, si trova nell'area periferica di Cesena, località Sant'Orsola, tra la via Cervese e la via Calcinaro.

IMMOBILE 3 – TERRENO Comune di Cesena

Il terreno si trova all'angolo tra via Fossa (strada sterrata) e via Diegaro-Pievesestina in località Pievesestina di Cesena. Il lotto, alla data del sopralluogo (23 luglio 2020), si presenta pianeggiante e incolto, accessibile direttamente dalla via principale o da quella sterrata che lo delimita ad ovest, con presenza di pali elettrici.

IMMOBILE 4 – FABBRICATO Comune di Cesena

Il lotto di terreno risulta accessibile da via Vanzie (circa al livello del civico 98) attraverso un cancello arretrato dalla pubblica via che introduce all'interno del lotto abbandonato. Sul lato destro è situato il fabbricato a destinazione magazzino, che si presenta in uno stato fatiscente e pericolante. L'area è completamente abbandonata alla vegetazione infestante .

IMMOBILE 5 – FABBRICATO Comune di Cesena

Il fabbricato, di cui è parte il bene pignorato, è situato in Comune di Cesena, frazione Villa Chiaviche, in angolo tra la via Sant'Orsola e la via Cervese. L'immobile appare di recente costruzione (primi anni '90) ed è realizzato su tre piani, oltre al livello interrato dove si distribuiscono vari depositi ed i posti auto; il piano terreno sui fronti strada è caratterizzato dalla presenza di strutture commerciali, mentre i livelli superiori risultano adibiti al terziario. Il bene, oggetto di stima, è un ufficio posto al piano primo e secondo dell'immobile, oltre a due posti auto coperti situati nel piano sottostrada.

IMMOBILE 6 – TERRENO Comune di Bertinoro

TERRENO agricolo mq.821 situato in Comune di Bertinoro, frazione San Pietro in Guardiano, accessibile da via Dismanino (SP n.5) attraverso una strada locale di ingresso a servizio dei condomini presenti.

IMMOBILE 7 – TERRENO Comune di Forlimpopoli

TERRENO edificabile mq.1.264 situato in Comune di Forlimpopoli, località San Pietro in Prati, accessibile direttamente dalla via Prati (SP n.61).

Quesito 22

Per la distribuzione attuale dei beni e la loro conformazione, lo scrivente ritiene opportuno proporre la vendita della proprietà in sette lotti distinti:

DIVISIONE IN LOTTI:

Lotto	Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Superficie catastale totale
1	IMMOBILE	Cesena	1/1	97	1112	6	B/5	940 mq.
	IMMOBILE TERRENO	Cesena	Parti Comuni	97	1112	*	Ente Urbano	1.277 mq.
2	IMMOBILE TERRENO	Cesena	1/1	81	2186	*	Sem.arb.	3.802 mq.
	IMMOBILE TERRENO	Cesena	1/1	81	2199	*	Sem.arb.	1057 mq.
3	IMMOBILE TERRENO	Cesena	1/1	58	1544	*	Seminativo	3446 mq.
4	IMMOBILE	Cesena	1/1	102	299	*	C/2	38 mq.
	IMMOBILE TERRENO	Cesena	1/1	102	299	*	Ente Urbano	1047 mq.
5	IMMOBILE	Cesena	1/1	84	528	7	A/10	*,
	IMMOBILE	Cesena	1/1	84	528	17	C/6	18 mq.
	IMMOBILE	Cesena	1/1	84	528	18	C/6	18 mq.
	IMMOBILE TERRENO	Cesena	Parti Comuni	84	528	*	Ente Urbano	752 mq.
	IMMOBILE	Cesena	BCNC	84	528	1	*	*
6	IMMOBILE TERRENO	Bertinoro	1/1	2	233	*	Sem.arb.	821 mq.
7	IMMOBILE TERRENO	Forlimpopoli	1/1	15	324	*	Sem.arb.	1264 mq.

Quesito 23/24

SOCIETÀ: IMMOBILIARE XXXXXXXXXX con sede in Cesena (FC), via Sant'Orsola n.51

CF: 01073340406

Quesito 25

Gli immobili risultano liberi;

Quesito 26

Non risultano Domande Giudiziali trascritte sugli immobili oggetto di stima.

Si fa presente che con sentenza n. 17/2020 del 24.02.2020 rep. n. 26/2020 del 24.02.2020, il Tribunale di Forlì Sez. Fallimentare ha dichiarato il Fallimento della società Immobiliare XXXXXXXXXX s.r.l. in liquidazione

Quesito 27

IMMOBILE 1 – FABBRICATO Comune di Cesena

La vendita degli immobili è soggetta a Imposta di Registro oppure soggetta a I.V.A. in reverse charge;

IMMOBILE 2 – TERRENO Comune di Cesena

La vendita dell'immobile è soggetta a I.V.A. esposta;

IMMOBILE 3 – TERRENO Comune di Cesena

La vendita dell'immobile è soggetta a I.V.A. esposta per la porzione di area edificabile e soggetta a Imposta di Registro 12% sulla porzione di area agricola;

IMMOBILE 4 – FABBRICATO Comune di Cesena

Il bene non può essere oggetto di vendita nello stato in cui si trova; in ogni caso la vendita degli immobili è soggetta a Imposta di Registro oppure soggetta a I.V.A. in reverse charge;

IMMOBILE 5 – FABBRICATO Comune di Cesena

La vendita degli immobili è soggetta a Imposta di Registro oppure soggetta a I.V.A. in reverse charge;

IMMOBILE 6 – TERRENO Comune di Bertinoro

La vendita dell'immobile è soggetta a I.V.A. esposta per la porzione di area edificabile e soggetta a Imposta di Registro 12% sulla porzione di area agricola;

IMMOBILE 7 – TERRENO Comune di Forlimpopoli

La vendita dell'immobile è soggetta a I.V.A. esposta;

Quesito 28

E' stata richiesta proroga del termine di deposito della Perizia;

CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato “a corpo” e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in due lotti distinti, come segue:

Lotto 1:

Valore di mercato.....	€ 545.000,00
Valore ridotto	€ 490.000,00
Valore locativo.....	€ 1.800,00/mese

Lotto 2:

Valore di mercato.....	€ 16.000,00
Valore ridotto	€ 14.400,00
Valore locativo.....	€ 300,00/annuo

Lotto 3:

Valore di mercato.....	€ 12.500,00
Valore ridotto	€ 11.250,00
Valore locativo.....	€ 200,00/annuo

Lotto 4:

Valore di mercato.....	€ 200.000,00
Valore ridotto	€ 180.000,00
Valore locativo.....	€ 200,00/annuo

Lotto 5:

Valore di mercato.....	€ 282.000,00
------------------------	--------------

Valore ridotto€ 254.000,00
Valore locativo.....€ 1.100,00/mese

Lotto 6:

Valore di mercato.....€ 14.000,00
Valore ridotto.....€ 12.600,00
Valore locativo€280,00/annui

Lotto 7:

Valore di mercato.....€ 208.500,00
Valore ridotto€ 188.000,00
Valore locativo.....€ 250,00/annuo

Elenco Allegati alla perizia depositata telematicamente:

All.1 Visure Catastali

All.2 Planimetrie Catastali

All.3 Ispezione ipotecaria

All.4 Atto unilaterale

All.5 Atti di Compravendita

All.6 A.P.E.

All.7 C.D.U.

All.8 Comunicazione ARPAE relativa al Lotto n.4

Allegati A

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario.

Forlì, 11.10.2020

L'ESPERTO ESTIMATORE

(arch. Cristiano Biserni)