

TRIBUNALE DI FORLI'
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott. FABIO SANTORO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 74/2024

Promossa da:

.....
contro

.....

1

RELAZIONE PERITALE “EPURATA”

Custode Giudiziale: Avv.to Maddalena Degli Oddi

- Indice

- Premessa e Quesiti:** da pagina 3 a pagina 12
- Punto 1)** pagine da 12 a 13: Comunicazione all'esecutato dell'incarico ricevuto
- Punto 2)** pagine da 13 a 24: Identificazione da pignoramento del bene
oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale; confini catastali; descrizione.
- Punto 3)** pagine da 24 a 25 : Provenienza del bene e storia ventennale.
- Punto 4)** pagine da 25 a 30: Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico dell'esecutato e dei proprietari nel ventennio.
- Punto 5)** pagina 30: Planimetria catastale.
- Punto 6)** pagina 30: Verifica omissioni fiscali.
- Punto 7)** pagine 30-31: Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate.
- Punto 8)** pagina da 31 a 33: Vincoli amministrativi e/o di PRG.
- Punto 9)** pagina 33: Vincoli condominiali e/o altro genere.
- Punto 10)** pagina 34: Spese annue di gestione dell'immobile.
- Punto 11) e 12)** pagine da 34 a 35: Destinazione Urbanistica del bene.
- Punto 13)** pagine 35 e 38: Titoli autorizzativi dell'immobile.
- Punto 14)** pagina 38: Conformità edilizia dell'immobile.
- Punto 15)** pagina 38: Verifica gravami di censo, livello, etc..
- Punto 16) e 17)** pagine 38 a 40; Certificazione Energetica.
- Punto 18)** pagina 40: Verifica catastale dell'immobile.
- Punto 19)** pagina 40: Variazione colturale;
- Punto 20)** pagine da 41 a 49: Valutazione del bene immobile.
- Punto 21)** pagina 49 e 50: Verifica divisione immobile e nominativo proprietari. 2
-
- Punto 22)** pagine da 50 a 52: Elementi utili per la vendita.
- Punto 23)** pagina 52: Formazione dei Lotti.
- Punto 24)** pagina 52: Codice fiscale dell'esecutato.
- Punto 25)** pagina 52: Acquisisca certificato di stato civile;
- Punto 26)** pagina 53 : Acquisisca certificato storico di residenza;
- Punto 27)** pagina 53: Cause pendenti a carico;
- Punto 28)** pagina 53 : Regime fiscale del bene.
- Punto 29)** pagina 53: Istanza di proroga.
- Punto 30)** pagine 54: Deposito della relazione e allegati in Cancelleria.
- Punto 31)** pagina 54 e 55: Invio relazione all'esecutato;
- Punto 32)** pagina 55;
- Punto 33)** pagine da 55 a 57: Conclusioni.

- PREMESSA

Operazioni peritali eseguite:

- visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena;
- ricerche presso il Comune di Cesena per verificare la regolarità amministrativa della proprietà, sia presso l'Ufficio Edilizia Privata sia presso l'ufficio Pianificazione Urbanistica
- esecuzione di Visura Camerale della Società Esecutata
- sopralluogo eseguito il 28/11/2024 alla presenza del Custode Giudiziale per ricognizione dei luoghi e documentazione fotografica
- richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno presso il Comune di Cesena.

3

-QUESITI.

- 1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*
- 2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano*

ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

3. *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*
4. *accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.***
5. *prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;*
6. *dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);*

7. riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.
8. provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;
9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di

natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10. *verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;*

11. *verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;*

12. *provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;*

13. *per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.*

14. *in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli*

eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

15.verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

16.verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un

compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

17. ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta , e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderis e i fabbricati “al grezzo” (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

18. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

19. qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda

all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

*20. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (**da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale**);*

*21. **nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote**, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere*

eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote;
PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

22. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;
23. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;
24. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;
25. acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

26. *acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*
27. *verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);*
28. *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;*
29. *formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;*
30. *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso **l'ALLEGATO "A"**) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); **l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.***
31. *provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante*

legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

32. Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

- RISPOSTA AI QUESITI.

- 1.0) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

Preliminarmente sono stati presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziale Avv.to Maddalena Degli Oddi, per accordarsi sulla data del sopralluogo.

La data di primo accesso veniva comunicata dallo scrivente alla Società esecutata presso la propria sede con lettera AR .

Alla data prestabilita nessuno per la Società esecutata ha presenziato all'incontro ma l'accesso e la visione della proprietà pignorata essendo un terreno libero da recinzioni è stata comunque possibile.

Nei giorni successivi al 28/11/2024 (data dell'inizio operazioni) lo scrivente veniva contattato telefonicamente dal Sig. in qualità di Amministratore Unico della Società Esecutata scusandosi di non essere riuscito a partecipare

alle operazioni di primo sopralluogo ma riferiva che la raccomandata spedita non pervenuta in tempo utile al fine di organizzarsi.

In autonomia lo scrivente unitamente al collega Fabio Fontemaggi in data 05/05/2025 eseguita un secondo sopralluogo ricognitivo presso la proprietà oggetto di procedura documentando nuovamente lo stato dei luoghi.

//////////

- 2.0) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

* Verbale di pignoramento immobili del 06/05/2024 Rep. n° 1595 a favore di contro, dal quale risulta pignorata **l'intera proprietà**, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 93 Particella 1047 di mq. 32.435

Trascritto a Forlì il 04/06/2024 Art. 6.982

13

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali eseguite dallo scrivente.

Intera proprietà di un appezzamento di terreno edificabile convenzionato, non urbanizzato, ad uso residenziale di complessivi mq. 32.435 catastali, facente parte di un'area di trasformazione residenziale denominata 05/04-AT3, ubicato in Comune di Cesena, località Torre del Moro-Diegaro, via Emilia Ponente snc, censito al Catasto Terreni del medesimo

Comune

al **Foglio 93**,

Particella 1047, seminativo di classe 2 di mq. 32.435, Reddito Dominicale €.

310,91, Reddito Agrario €. 209,39;

in capo alla ditta catastale:

....., **proprietaria per 1/1.**

CONFINI

Il terreno confina con la via Emilia Ponente; con il terreno (part. 115) di proprietà dei sigg.ri; con il terreno (part. 1048) di proprietà dei sigg.ri; con il fabbricato colonico e relativa area cortilizia (part. 36) di proprietà dei sigg.ri; con il terreno (part. 1042) di proprietà del Comune; con l'area cortilizia condominiale dell'immobile edificato sulla part. 114; salvo altri.

14

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il terreno oggetto di procedura esecutiva è ubicato lungo la S.S. Emilia n° 9 - Emilia di Ponente in località Diegaro all'estrema periferia del Compressoio Comunale di Cesena in direzione Forlì. Ha un andamento piano-altrimetrico di tipo pianeggiante con un lieve degrado verso nord. E' ubicato a Nord Est della via Emilia in zona libera da edifici che sono presenti solo ai margini (Nord-Ovest) con una modesta borgata, e sul lato opposto della via Emilia ove sono presenti edifici di carattere produttivo e commerciale ed un insediamento abitativo diffuso.

La proprietà ha attualmente accesso dalla via Emilia che costituisce l'asta principale di accesso per mezzo di un vialetto. In futuro, a lottizzazione ultimata, invece l'accesso al terreno, come desumibile dalle tavole di Progetto allegate e facenti parte del Piano Attuativo di Iniziativa Privata Area 05/04 AT3

prevede una immissione dalla vis Emilia e ad essa perpendicolare, ed una distribuzione secondaria interna con percorsi a loro volta perpendicolare all'asse di cui sopra.



15

Il contesto edilizio-urbanistico circostante è di tipologia mista (residenziale-commerciale e produttivo/artigianale). La zona è facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati essendo servita da arterie stradali di medio-grandi importanza in buono stato manutentivo e conservativo (il terreno ha accesso dalla Via Emilia).

La circoscrizione urbana è dotata di tutti i servizi di primaria necessità.

DESCRIZIONE DEL TERRENO

Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile non urbanizzato di complessivi mq. 32.435 catastali, avente forma planimetria semi-regolare con un andamento piano-altrimetrico di tipo pianeggiante ed una buona esposizione solare.



Alla data del sopralluogo il terreno si presenta completamente inerbito con erba medica per foraggio e erba spontanea.



16



E' privo di recinzioni e/o altre delimitazioni che identifichino con esattezza il limite della proprietà (terreno) rispetto alle proprietà adiacente, salvo per un tratto in confine con il fabbricato ex colonico insistente sulla particella 36 ove è

presente una recinzione in paletti in ferro e rete metallica, e, sul tratto in confine con la strada (via Emilia), ove è delimitato di fatto dalla strada stessa.



L'accesso attuale al terreno avviene da un vialetto sterrato che consente l'accesso al fabbricato identificato catastalmente con la particella 36 di altra proprietà.



17

Su tale vialetto, come da costituzione e indicazione in atto di compravendita del Dott. Notaio Art. 8865 del 03/08/2009, è costituita servitù gratuita perpetua, di passaggio pedonale e carrabile, con ogni mezzo al fine di accedere al fabbricato sopra menzionato (part. 36). Tale servitù come indicato nello stesso atto potrà essere esercitata esclusivamente su una striscia di terreno della larghezza costante di ml. 5,00 circa compresa nella consistenza rappresentata dal mappale 1047 (terreno oggetto di procedura).

Si intende precisare che per tale servitù è stato eseguito e trascritto anche

apposito atto Art. 8866 del 03/08/2009

Sul terreno non sono stati eseguiti scavi, sondaggi e/o analisi di alcun tipo al fine di verificare eventuali materiali interrati di qualsiasi natura e entità, sostanze di vario genere, etc...

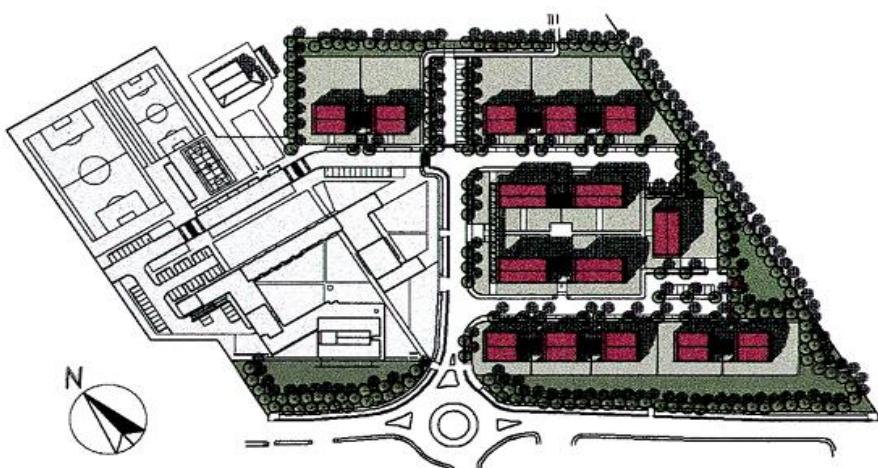
NB: si invita chiunque fosse interessato al bene (terreno) ad eseguire l'accesso presso i luoghi e verificarne lo stato, in quanto la descrizione sopra eseguita è riferita alla data del sopralluogo (28/11/2024 e 05/05/2025).

DESCRIZIONE DELLA POSSIBILITA' EDIFICATORIA

Il terreno pignorato fa di un'area di trasformazione a destinazione residenziale per il quale è prevista la costruzione di nuovi alloggi residenziali di varia tipologia e dimensioni. Si tratta di un terreno convenzionato e oggetto di scheda PUG denominata 05/04-AT3 "Torre del Moro via Emilia (area di cintura a destinazione prevalentemente residenziale) soggetto a PUA approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Cesena in data 18/09/2008 con Delibera n° 135 a cui poi è seguita sottoscrizione di Convenzione Urbanistica in data 03/08/2009 successivamente oggetto di modifiche.

L'edificabilità complessiva del terreno è pari a 7.886 di Superficie Utile Lorda (SUL) interamente ad uso residenziale.

18



Come da PUA, secondo lo schema e le indicazioni di Piano, la SUL complessiva realizzabile è suddivisa in numerosi edifici di modeste proporzioni.

SCHEMA DI PLANIMETRIA RIASSUNTIVO 1/2000

TIPOLOGIA	EDIFICI PER TIPOLOGIA	N° PIANI FUORI TERRA	ALTEZZA EDIFICI	S.U.L. PER EDIFICIO	APP. N°	S.U.L. APP.	POSTI AUTO RICHIESTI
A - B	10	2	6.73 mt	420.92 mq	1	55.65 mq	2
					2	50.00 mq	2
					3	50.00 mq	2
					4	55.65 mq	2
					5	40.98 mq	1
					6	44.31 mq	1
					7	44.31 mq	1
					8	40.98 mq	1

S.U.L. TOTALE 4209.20 mq
NUMERO TOTALE APPARTAMENTI 80
POSTI AUTO REALIZZATI IN PROGETTO 140 > 120 richiesti

TIPOLOGIA	EDIFICI PER TIPOLOGIA	N° PIANI FUORI TERRA	ALTEZZA EDIFICI	S.U.L. PER EDIFICIO	APP. N°	S.U.L. APP.	POSTI AUTO RICHIESTI
C - C1	5	3	9.70 mt	735.32 mq	1	58.94 mq	2
					2	53.90 mq	2
					3	53.90 mq	2
					4	58.94 mq	2
					5	72.31 mq	2
					6	76.88 mq	2
					7	72.31 mq	2
					8	45.65 mq	1
					9	57.82 mq	2
					10	57.82 mq	2
					11	45.65 mq	1

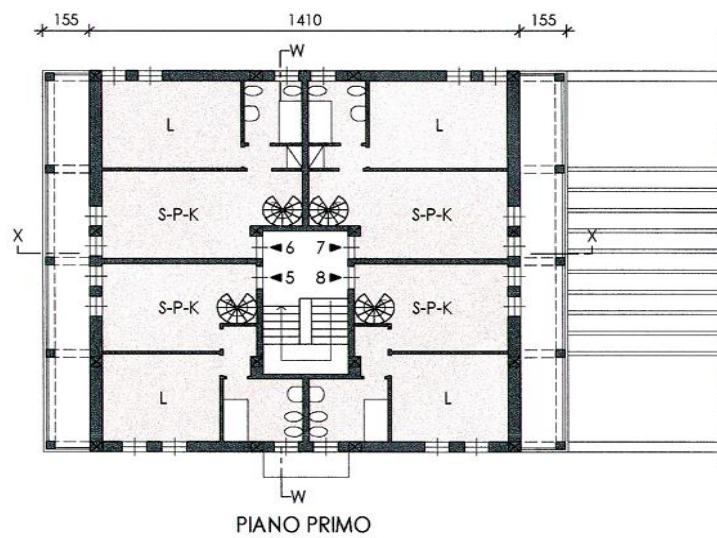
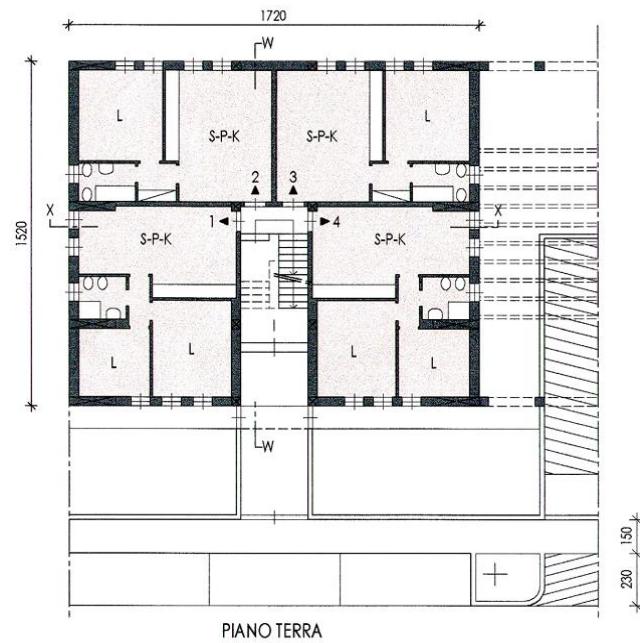
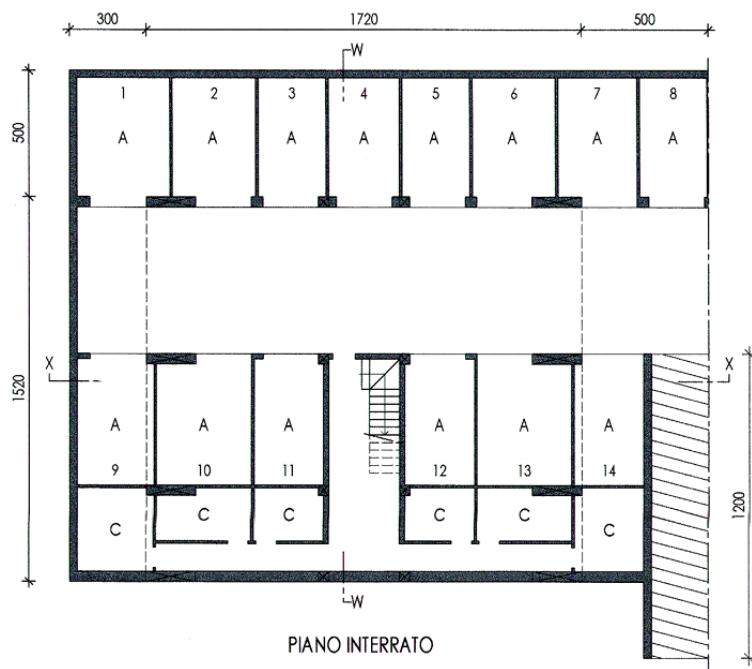
S.U.L. TOTALE 3676.60 mq
NUMERO TOTALE APPARTAMENTI 55
POSTI AUTO REALIZZATI IN PROGETTO 100 = 100 richiesti

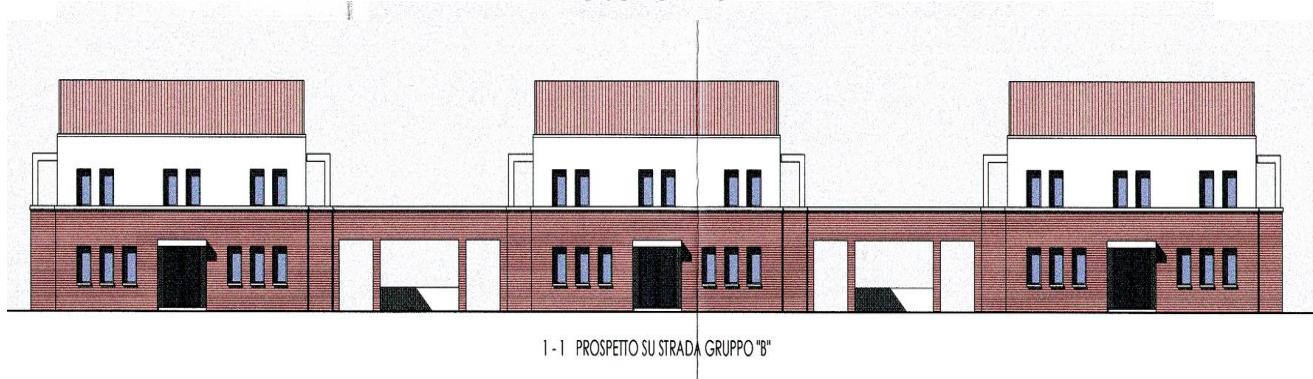
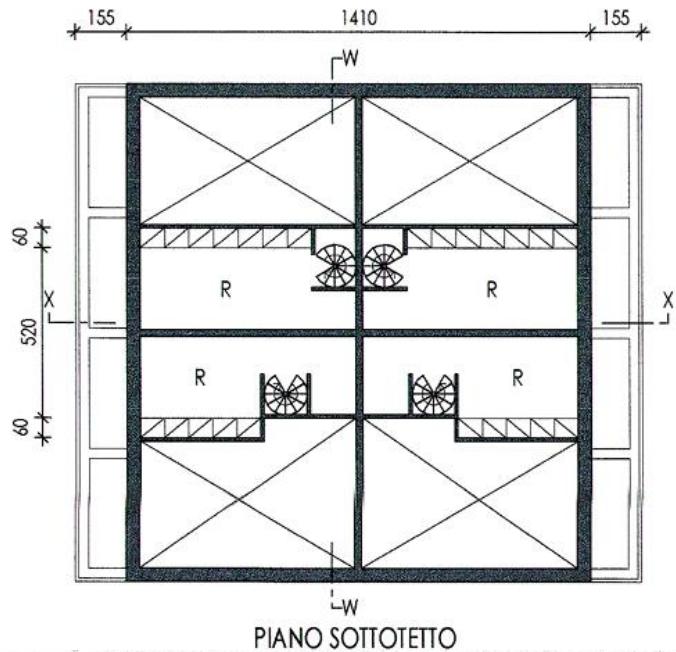
E nello

specifico:

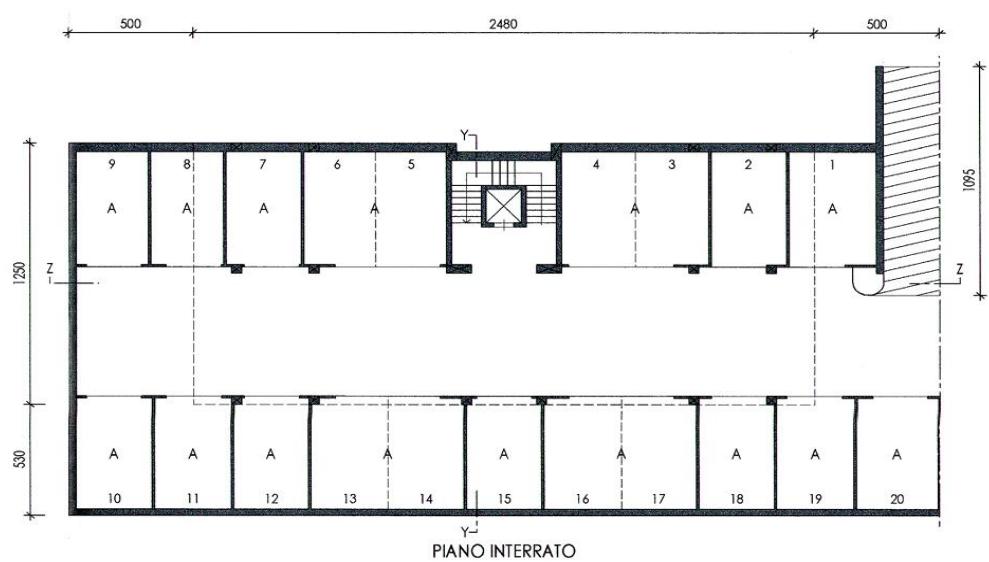
- * n° 2 gruppi di edifici piccoli da 2 blocchi;
- * n° 2 gruppi di edifici piccoli da 3 blocchi;
- * n° 2 gruppi di edifici grandi da 2 blocchi;
- * n° 1 un unico edificio grande

Tipologia edifici “A”- “B”

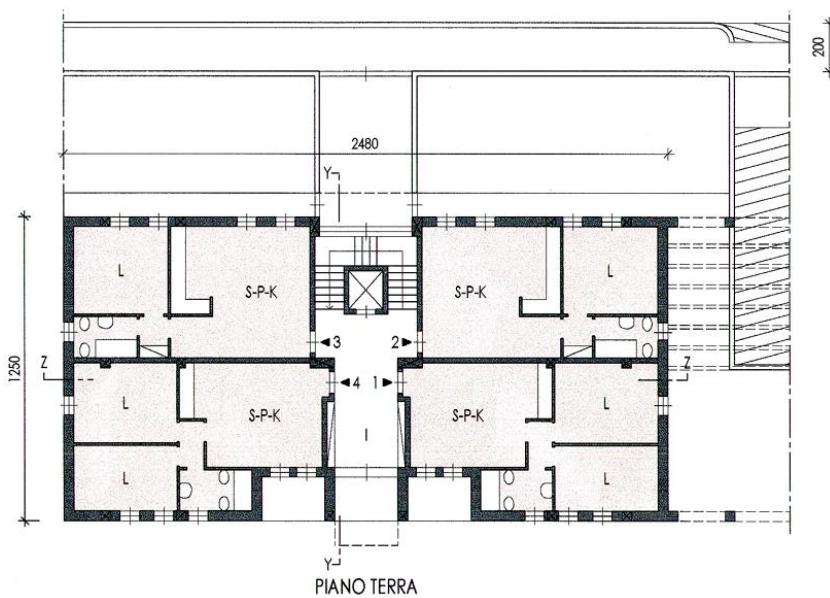




Tipologia edifici "C"- "C1"



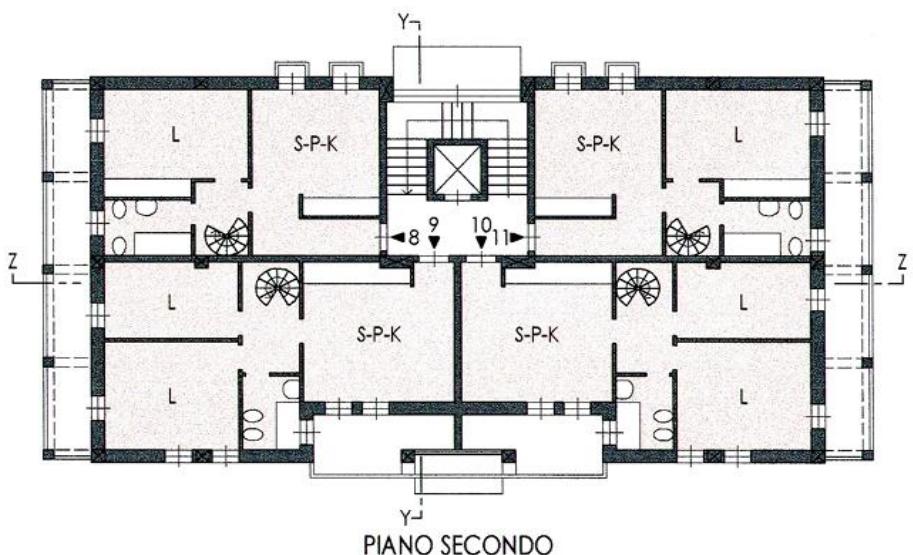
-Geom. Galassi Giampiero-
 Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
 Tel 0547-193230
 Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it



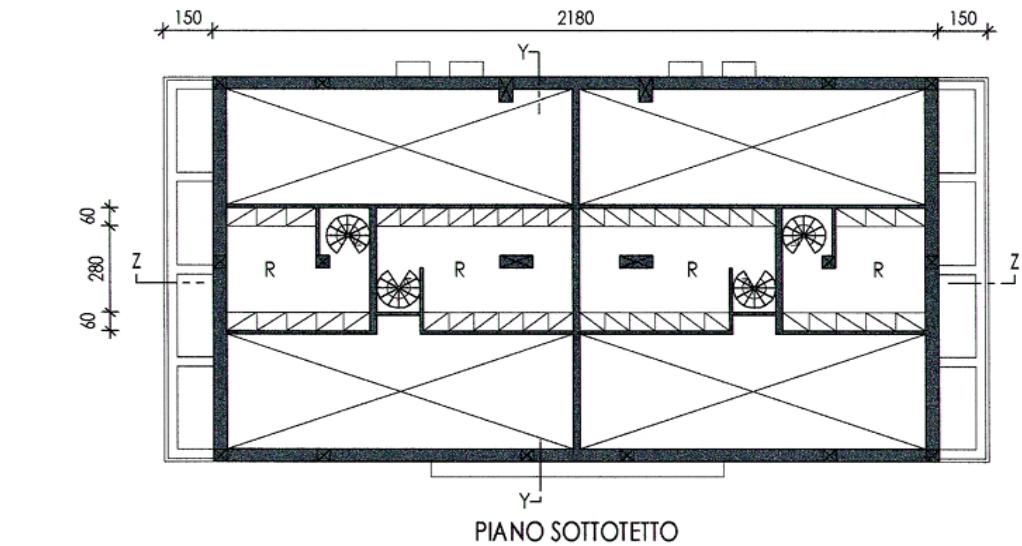
PIANO TERRA



22



PIANO SECONDO



23



Preme puntualizzare che l'edificazione sul terreno può essere indipendente ed autonoma, così come anche le opere di urbanizzazione sia primaria, sia secondaria, oltre a tutte le opere, cessioni, il tutto come da indicazioni, limitazioni e altro indicato nella Convenzione Edilizia, nelle tavole di progetto e documenti facenti parte del PUA approvato.



- 3.0) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e

I'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.

ATTO DI PROVENIENZA

* Atto di compravendita del Notaio del 10/07/2009 Rep. n° 3866/2258 con il quale la acquistava dai signori ciascuno per i propri diritti e precisamente il primo l'intera proprietà del terreno edificabile convenzionato, identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 93 Particella 1047.

Trascritto a Forlì il 03/08/2009 Art. 8.865.

Storia ventennale

*Atto di Donazione del Dott. Notaio del 12/01/2000 Rep. n° 119408 con il quale la sig.ra donava al proprio figlio, che, con grato animo accettava in ragione dell'usufrutto generale ed ai propri nipoti, che , con grato animo, accettavano in parti uguali ed indivise, in ragione della nuda proprietà, fra gli altri beni, il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 93 Particelle 36, 107, 108, 109, 110, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242 e 243.

Trascritto a Forlì il 29/01/2000 Art. 887.

NB: a seguito dell'atto venivano redatte pratiche di aggiornamento catastale di frazionamento e fusione, e, per ultimo frazionamento del 13/11/2007 Pratica n° FO0227821 in atti dal 13/11/2007 che originava la particella 1047 di mq. 32.435

- 4.0) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Formalità pregiudizievoli a nome dell'esecutato

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome della Società Esecutata . e per identificativo catastale dell'immobile pignorato accertando le seguenti formalità pregiudizievoli.

25

TRASCRIZIONI CONTRO

* Verbale di pignoramento immobili del 06/05/2024 Rep. n° 1595 a favore, contro Soc. dal quale risulta pignorata **l'intera proprietà**, del terreno ubicato in Comune di Cesena identificato al **Catasto Terreni** del medesimo Comune al Foglio 93 Particella 1047 di mq. 32.435

Trascritto a Forlì il 04/06/2024 Art. 6.982.

*Atto di modifica a Convenzione Urbanistica a stipula del Dott. Notaio in data 16/10/2012 Rep. n° 7392/4607 riguardante fra gli altri, il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 93 Particella 1047 a favore del Comune di Cesena contro la Società

Trascritto a Forlì il 15/11/2012 Art. 11.284.

*Atto di modifica a Convenzione Urbanistica a stipula del Dott. Notaio in data 20/09/2010 Rep. n° 5323/3248 riguardante fra gli altri, il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 93 Particella 1047 a favore del Comune di Cesena contro la

Tale modifica, sostanzialmente integrava l'art. 6 della convenzione già Art. 8864 del 03/08/2009 stipulata dai precedenti proprietari del terreno con il Comune di Cesena inserendo la possibilità di passaggio dei sottoservizi sull'area indicata come urbanizzazione primaria.

Precisamente veniva convenuto fra le parti che: " la Ditta Attuatrice si obbliga, così come in effetti si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena (Legge 1150/42, art. 28; L.R. 47/78, artt. 25 e 22) le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella Tavola 6 allegata sub "A" alla Convenzione stipulata in data 10/07/2009. Su detta area saranno costituite due servitù di passaggio a favore del fondo intercluso limitrofo (Foglio 93, Mappale principale 36) con la possibilità in corrispondenza del passaggio, al di sotto dello stradello già previsto in progettazione, di posare i sottoservizi di collegamento alle nuove reti, escludendo la pubblica illuminazione.

Con la stipula del presente atto la Ditta Attuatrice si impegna a cedere contemporaneamente l'area di compensazione aggiuntiva destinata dal P.R.G. ad attrezzature pubbliche per una superficie complessiva di mq. 20.029 (cessione già avvenuta). Su detta area saranno costituite due servitù di passaggio a favore del fabbricato e del fondo intercluso limitrofo (Foglio 93, Mappale principale 36) comprensiva del passaggio dei sottoservizi.

Le pattuizioni di cui alla Convenzione sottoscritta in data 10/07/2009 devono intendersi, ove incompatibili ed in contrasto con le modifiche di cui al presente

atto, conseguentemente modificate.

Per tutto quanto non modificato con il presente atto veniva indicato che restavano ferme, valide ed efficaci tutte le pattuizioni di cui alla suddetta Convenzione del 10/07/2009 rep n. 3865/2257, più volte citata, purché compatibili e non in contrasto con le modifiche suddette.”

Trascritto a Forlì il 21/10/2010 Art. 10.933

*Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito a stipula del Dott. Notaio il 10/07/2009 Rep. n° 3866/2258 per costituzione di servitù perpetua di passaggio gravante parte del terreno pignorato (part. 1047/p) ed a favore della particella 1048 del Foglio 93 del Catasto Terreni di Cesena, a favore dei sigg.rie contro la Soc.

Trascritto a Forlì il 03/08/2009 Art. 8.866.

ISCRIZIONI

* Ipoteca derivante da conc. amministrativa/riscossione del 26/07/2022 Rep. n° 2172/13722 per un capitale di €. 32.181,01 ed un importo totale di €. 64.362,02 a favorecontro la Società gravante l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 93 Particella 1047.

Iscritta a Forlì il 27/07/2022 Art. 2.646.

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/09/2013 Rep. n° 8443/5439 per un capitale di €. 1.300.000,00 ed un importo totale di €. 2.600.000,00 a favore della contro la Società gravante l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 93 Particella 1047.

Iscritta a Forlì il 26/09/2013 Art. 2.329.

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di

credito del 10/07/2009 Rep. n° 3867/2259 per un capitale di €. 3.833.000,00 ed un importo totale di €. 7.660.000,00 a favore dellacontro la Società gravante l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 93 Particella 1047.

Iscritta a Forlì il 03/08/2009 Art. 3.539.

Formalità pregiudizievoli a nome dei precedenti proprietari

Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dei precedenti proprietari:

A nome dei signori, per il terreno oggetto di procedura è risultata la trascrizione della Convenzione Edilizia a stipula del Dott. Notaio del 10/07/2009 Rep. n° 3865/2257 a favore del Comune di Cesena contro i precedenti proprietari del terreno. La presente convenzione regolava i contenuti, le modalità attuative e la disciplina degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata dell'Area di Trasformazione residenziale "AT 05/04 AT3" di cui all'art. 45 delle N.D.A. del P.R.G. 2000 del Comune di Cesena. Definiva, inoltre, l'edificabilità spettante ai diversi proprietari, le aree da cedere al Comune per standard urbanistici, compensazione aggiuntiva e gli asservimenti urbanistici necessari all'attuazione delle previsioni del P.R.G..

Trascritta a Forlì il 03/08/2009 Art. 8.864.

A nome della Sig.ra non sono emerse invece formalità pregiudizievoli e/o iscrizioni attive riguardanti il terreno oggetto di procedura.

28

||||||||||||||||||||||||||||

- 5.0) prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì:

* Sezione Catasto Terreni è stato richiesto ed estrapolato l'estratto di mappa del terreno oggetto di procedura esecutiva.

||||||||||||||||||||||||||||

- 6.0) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

In base alle verifiche ipo-catastali eseguite dallo scrivente non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti del tipo indicato.

||||||||||||||||||||||||||||

- 7.0) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì in data 02/12/2024 è stata effettuata richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere registrati per le porzioni immobiliari in questione. In risposta l'Agenzia delle Entrate a mezzo pec del 03/12/2024 comunicava che per il terreno non sono registrati contratti di locazione e/o altro tipo.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo, il terreno era inerbito ed era nella disponibilità della Società Esecutata.

Valore locativo

Considerate le dimensioni del terreno; il fatto che sul terreno non sono presenti fonti di approvvigionamento idrico per l'irrigazione, l'attuale stato d'uso (inerbito con erba medica e erba spontanea) e le quotazioni di affitti di terreni nella frazione urbana di Diegaro-Torre del Moro e dintorni, il canone di affitto mensile da ritenersi congruo è pari a €. 50,00, per un canone di affitto annuo pari a €. 600,00



-8.0) provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

30

Sul terreno rientrante nel presente Lotto vigono i vincoli di Piano del Comune di Cesena; i vincoli e le limitazioni di cui alla Convenzione Edilizia Art. 8.864 del 03/08/2009, e successive modifiche, ai vincoli e limitazioni indicati nella Scheda di Comparto 05/04-AT3; ai vincoli e limitazioni di cui al PUA e relative tavole allegate; ai vincoli e limitazioni di cui per costituzione di servitù perpetua di passaggio trascritto a Forlì il 03/08/2009 Art. 8.866, oltre ai vincoli indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del

Comune di Cesena rilasciato in data 16/01/2025 Prot. n° 0006455/2025, per la zona in cui è ricompresa la proprietà: *Territorio Urbanizzato (art. 1.2) delle norme di PUG- Aree con piani/progetti 'IN CORSO' alla data di assunzione del PUG (art. 4.14) delle norme di PUG e, inoltre, è soggetto ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:- Scenari di pericolosità nelle aree allagabili - M-P2: Alluvioni poco frequenti (Titolo II - PAI-PGRA) (art. 2.1) delle norme di PUG- Rete di distribuzione dell'energia elettrica (DPA- Distanza di Prima Approssimazione) (D.M. 29/05/2008) (art. 2.1) delle norme di PUG.*

Dal CDU viene indicato anche che il terreno è soggetto a ulteriori vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale, quali:

Scenari di pericolosità nelle aree allagabili - M-P2: Alluvioni poco frequenti (Titolo II - PAI-PGRA) (art. 2.1) delle norme di PUG- Rete di distribuzione dell'energia elettrica (DPA- Distanza di Prima Approssimazione) (D.M. 29/05/2008) (art. 2.1) delle norme di PUG; Vincoli derivanti dalla pianificazione: sono riportati i vincoli desunti dalle tavole T1, Ap, V1, V2, V3, V4, V5, RIR, elaborati costitutivi del PUG. Infrastrutture a rete. Sono riportate le fasce di rispetto stradale e cimiteriale desunte alla tavola V 6.4. Per le infrastrutture elettriche, desunte dalla tavola V6.2, sono riportati gli impianti radio tv e di telefonia mobile, le stazioni e le reti elettriche e relative DPA. Per le reti di distribuzione idrica e del gas, desunte dalla tavola V6.3, sono riportate le infrastrutture principali dell'acquedotto della Romagna e della SNAM. Fatte salve le imprecisioni delle tavole derivanti dalle localizzazioni di dette infrastrutture comunicate dalle società proprietarie, occorre fare riferimento alle stesse società in merito alle fasce di rispetto ed alle servitù. Oltre alle reti locali, non sono riportate le reti di depurazione delle acque della

tavola V 6.1. Il CDU non può essere esaustivo di tutte le reti esistenti sul territorio data la loro notevole ramificazione rilevabile solo localmente in fase di progettazione degli interventi sul territorio. Nelle aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati del previgente strumento urbanistico (PRG 2000) resta valido quanto stabilito dalla convenzione urbanistica stipulata fino alla scadenza della stessa, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017. Piano Speciale Preliminare. Per le aree soggette alle norme di salvaguardia artt. 7.1.4, 7.1.4.1, 7.1.4.2, 7.1.4.3 vige il Piano Speciale Preliminare degli interventi sulle situazioni di dissesto idrogeologico, ai sensi dell'art.20 octies comma 2, lett. c), del DL 1.6.2023 n.61, convertito, con modificazioni, nella L. 31.7.2023 n.100, approvato con Determina del Commissario Straordinario alla Ricostruzione nel Territorio delle Regioni Emilia-Romagna, Toscana e Marche del 23 Aprile 2024 n.82

32

-9.0) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Sul terreno oggetto di procedura esecutiva non vi sono vincoli di natura condominiale e/o del tipo indicato.

-10.0) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

Le spese fisse di gestione del terreno che comportano il mantenimento dello

stesso e la pulizia del suolo oltre che alle lavorazioni agrarie di sfalcio erba, etc..., si possono quantificare in €. 1.900,00 annue, al netto delle Imposte Comunali

--11.0) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale,

-12.0) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cesena in data 16/01/2025 Protocollo n° 0006455/2025 risulta che il terreno ha una destinazione edificabile ad uso residenziale.

Precisamente nel Certificato di Destinazione Urbanistica viene attestato che nel PUG vigente ai sensi della L.R. 24/2017, approvato con Delibera di C.C. n. 2 del 16/02/2023 e pubblicato sul BURERT il 15/03/2023 il terreno ha la seguente destinazione urbanistica: Territorio Urbanizzato (art. 1.2) delle norme di PUG- Aree con piani/progetti 'IN CORSO' alla data di assunzione del PUG (art. 4.14) delle norme di PUG e, inoltre, è soggetto ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:- Scenari di pericolosità nelle aree allagabili - M-P2: Alluvioni poco frequenti (Titolo II - PAI-PGRA) (art. 2.1) delle norme di PUG- Rete di distribuzione dell'energia elettrica (DPA- Distanza di Prima Approssimazione) (D.M. 29/05/2008) (art. 2.1) delle norme di PUG.

NB: si invita chiunque fosse interessato al bene a verificare e preliminarmente

accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena i dati urbanistici indicati, poiché la destinazione urbanistica indicata è riferita alla data della presente relazione.

||||||||||||||||||||||||||||

- 13.0) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che il terreno era libero da costruzioni.

Presso il Settore Governo del Territorio Servizio Attuazione Urbanistica del Comune di Cesena è stato eseguito accesso agli atti amministrativi al fine di reperire la documentazione presentata per l'Area di Trasformazione 05/04 AT3, estrapolando il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata presentato dai signori in data 18/09/2006 con Pratica Edilizia n° 299 PGN 33164 comprensivo di tutti gli elaborati del Piano Attuativo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 135 del 18/09/2008 con allegato lo schema di convenzione.

Sono stati altresì richiesti tutti gli elaborati che costituiscono il PUA, quali: TAVOLA 1 Impianto urbanistico e mappa catastale, TAVOLA 2 Stato di fatto e rilievo area , TAVOLA 3 Progetto: planimetria, TAVOLA 4 Progetto: tipologie edilizie , TAVOLA 5a Progetto sezioni stradali, TAVOLA 5b Progetto profili longitudinali , TAVOLA 6 Progetto aree da cedere , TAVOLA 7 Progetto:

permeabilità e verde, TAVOLA 7a Integrazione per opera di mitigazione acustica , TAVOLA 8 Planivolumetrico, TAVOLA 9a Fattibilità pista ciclabile, TAVOLA 9b Fattibilità pista ciclabile documentazione fotografica e relazione, TAVOLA 10a Planimetria rete idrica, gas e impianto irriguo, TAVOLA 10b Planimetria tubazioni fibre ottiche, TAVOLA 11 Planimetria energia elettrica , TAVOLA 12a Planimetria pubblica illuminazione – linee, TAVOLA 12b Planimetria pubblica illuminazione - disposizione Pali, TAVOLA 13 Planimetria rete Telecom, TAVOLA 14a Planimetria fogne bianche, TAVOLA 14b Profili longitudinali rete fogne bianche, TAVOLA 15a Planimetria rete fogne nere, TAVOLA 15b Profili rete fogne nere, TAVOLA 16 Schema riassuntivo delle reti, TAVOLA 17 Planimetria area rotonda, TAVOLA 18 Opere da realizzare fuori comparto, TAVOLA 19 Sezione e profili area rotonda ,TAVOLA 20 Planimetria area rotonda - rete fognature bianche nere , TAVOLA 21 Planimetria area rotonda - rete Telecom ed energia elettrica, TAVOLA 22 Planimetria area rotonda - rete idrica, gas e impianto irriguo, TAVOLA 23a Planimetria area rotonda - pubblica illuminazione Linee, TAVOLA 23b Planimetria area rotonda - pubblica illuminazione disposizione pali, R/1 Relazione tecnica con invarianza idraulica, R/2 Norme tecniche, R/3 Documentazione fotografica, R/5 Relazione geologica-geotecnica con asseverazione, R/6 Relazione previsionale di impatto acustico ed integrazione , R/7 Computo metrico estimativo, R/8 Relazione pubblica illuminazione, R/9 Relazione calcolo fogne bianche, R/10 Relazione calcolo fogne nere.

35

Presso l'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Cesena è stato eseguita ricerca a nome della Società

Dalla ricerca è emerso che per il terreno:

** è stato rilasciato dal Comune di Cesena alla Società Permesso di

Costruire n° 209 del 23/11/2012 Prot. Gen. N° 83208/2015 Pratica 23/Prat/2010 per la realizzazione di opere di urbanizzazione nel PUA 05/04 AT3 e fuori comparto in Località Diegaro, via Emilia Ponente.

** in data 27/01/2023 Prot. n° 13258 del 27/01/2023 la Società ha presentato nuova Domanda di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel PUA 05/04 AT3 poiché il Permesso 209/2012 risultava scaduto.

Per tale richiesta, alla data della presente relazione il Permesso di Costruire non risulta essere ancora stato rilasciato poiché per lo stesso sia da parte del Comune di Cesena sia da Servizi terzi (Consorzio, Enel, etc..) sono state richieste delle integrazioni che a tutt'oggi non sono mai state depositate e prodotte.

I termini della conferenza di servizi pertanto risultano sospesi fino alla completa integrazione della documentazione richiesta.

36

||||||||||||||||||||||||||||

- 14.0) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Alla data del sopralluogo, sul terreno non sono stati accertati manufatti e/o

opere abusive.

||||||||||||||||||||||||||||

-15.0) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La proprietà immobiliare in capo alla società esecutata deriva da Atto di compravendita del Notaio del 10/07/2009 Rep. n° 3866/2258, Trascritto a Forlì il 03/08/2009 Art. 8.865.

||||||||||||||||||||||||||||

- 16.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiariimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

- 17.0) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta , e precisamente:

(a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderii e i fabbricati “al grezzo” (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell’esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

Considerato che il bene oggetto di procedura è costituito da un appezzamento di terreno, il medesimo bene è escluso dall’obbligo di Attestato della Prestazione Energetica (APE).

38

-18.0) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena, pertanto non si rende necessaria la presentazione di alcuna pratica di accatastamento

-19.0) qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al

Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

Non sono state accertate variazioni colturali rispetto a quella descritta in visura catastale (seminativo).

||||||||||||||||||||||||||||||||

-20.0) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);

- Consistenza.

La superficie del terreno è stata desunta dalle visure catastali:

Terreno

Particella 1047 Mq. 32.435 (catastali)

Complessivamente Mq. 32.435 (catastali)

Criterio di stima e Valutazione

-Criterio di stima

La metodologia di stima adottata per determinare il valore del terreno è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2], corrispondente secondo la classificazione classica al metodo sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo Ed agricole ISBN 88- 206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977]. Per la stima del valore della proprietà immobiliare occorre tenere in considerazione la sua dimensione complessiva (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

- Criterio di calcolo della superficie convenzionale vendibile.

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava un criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, e cioè quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti. Sebbene la norma non sia più in vigore, le indicazioni sulla determinazione della consistenza immobiliare risultano tecnicamente ancora valide. Analogi criteri infatti sono adoperati, pur se con coefficienti di ponderazione lievemente differenti, per la determinazione della superficie catastale degli immobili (rif. Manuale della Banca dati dell'OMI), ed ancora, le metodologie proposte a livello Europeo (SIL Superficie Interna Lorda, SEL Superficie Esterna Lorda e SIN Superficie Interna Netta), utilizzano i rapporti mercantili (rapporti di prezzo) esistenti fra le varie tipologie di superfici costituenti l'immobile (ex coefficienti ponderali) quale criterio di omogeneizzazione delle superfici stesse.

Per la determinazione del valore venale attuale del terreno considerata la tipologia del bene si ritiene procedere ad eseguire la stima usando la metodologia/criterio in base al valore di trasformazione.

- Stima per trasformazione

Il procedimento di stima per valore di trasformazione risulta essere il più impiegato per beni di questo genere ossia complessi immobiliari da rigenerare completamente e che cambiano di destinazione di utilizzo.

Libri e pubblicazioni specializzate in merito indicano tale metodologia come la più indicata per immobili per i quali è stato approvato un percorso di valorizzazione attraverso un cambio di destinazione d'uso.

La stima è redatta tenendo in considerazione la proposta di valorizzazione del cespote in itinere e le indicazioni, superfici e altro indicate nella Scheda di Comparto, dalla Convenzione Edilizia e dalle tavole di progetto e/altro allegate al PUA .

41

L'intervento nell'area è centrato alla riqualificazione dell'intera area a vocazione residenziale come descritto nei paragrafi precedenti della presente relazione mediante l'esecuzione di diverse tipologie edilizie.

Per la valutazione del complesso immobiliare ad uso residenziale da realizzarsi sarà quindi utilizzata la formula :

$$Vt = [Vpf - (K+P)]/q$$

dove:

Vpf = Valore del bene trasformato;

K = Costo di trasformazione

P= Profitto

q= $(1+r)$

con K (costo di trasformazione) composto a sua volta da:

Ct = Costi di trasformazione immobile

Se= Sistemazione esterna

Op= Onorari professionali

Sg= Spese generali

OC= Oneri concessione edilizia

Of = Oneri finanziari

Sc= Spese di commercializzazione

- Quantificazione di Vpf

Per le quotazioni immobiliari da utilizzare nella stima ci si è avvalsi dei dati ricavati da Osservatori nazionali, istituti di ricerca e riviste di settore oltre a rilevazioni riferite ad immobili similari per destinazione e zona. Le fonti indirette, Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio e FIAIP, indicano per la zona valori oscillanti tra € 1.800,00 al mq. ad un massimo di €. 2.200,00 al mq.

42

Tali valorizzazioni sono riferite al momento attuale e alle condizioni in essere del mercato immobiliare, ma, considerato che le costruzioni dei fabbricati sul terreno saranno ultimate nei prossimi due anni (almeno) e non sapendo l'andamento del mercato immobiliare per l'appunto fra due anni, lo scrivente ritiene di applicare per la determinazione del valore dei fabbricati finiti un valore prudenziale medio basso pari a € 1.950,00/mq.

Tale valore unitario al mq. dovrà essere moltiplicato alla superficie complessiva vendibile dei fabbricati da realizzarsi all'interno del comparto. Tale superficie è stata conteggiata dallo scrivente nella misura complessiva di Mq. 11.923,00 desunta dagli elaborati di progetto allegati al PUA e conteggiata utilizzando i coefficienti commerciali di norma e di differenziazione fra zona abitativa, servizi, aree esterne, portici, balconi, etc...

Per cui: Mq. 11.923,00 * €/mq. 1.950,00 = €. 23.249.850,00

– Quantificazione di K

***** (Ct) Costo di trasformazione:**

Le superfici dei fabbricati da costruire (SUL) è stata desunta dalla Convenzione Edilizia nonché dalle tavole di progetto indicate al PUA. Tale superficie che verrà presa in considerazione per il calcolo del costo di trasformazione e nel caso in questione di costruzione è pari a Mq. 7.886 (escludendo le zone esterne di proprietà delle singole villette che saranno oggetto di stima a sé stante)

Oltre ad indagini di mercato, per l'individuazione dei costi relativi al costo di costruzione medio di mercato per realizzazione di immobili ad uso abitativo in genere di media rifinitura si sono utilizzate anche le seguenti pubblicazioni: Prezzario camera commercio della Romagna della Provincia di Forlì-Cesena e Rimini.

43

I valori medi di costruzione, sulla base delle indagini svolte e delle pubblicazioni consultate, sono valutati in € 1.500,00 al mq di SUL

Il costo complessivo dell'intervento di trasformazione (Ct) riferito al complesso immobiliare ad uso residenziale assomma quindi a:

Sul complessiva realizzabile mq. 7.886,00 * €./mq. 1.600,00=

€. 12.617.600,00

***** (Se) Sistemazione esterna:**

Costi inerenti la trasformazione e sistemazione esterna dei vari lotti di corpi di fabbrica e singole aree esterne esclusive delle villette (muretti,, recinzioni, piantumazioni varie) valutata nel 5% del Costo di trasformazione

Se = 5 % x €. 12.617.600,00 (Ct) = € 630.880,00

***** (Op) Onorari professionali:**

Calcolo tariffa per Costruzioni edilizie ed Impianti

A corpo €. 270.000,00

*** (Sg) Spese generali:

Spese assicurative, notarili, di registrazione, catastali, spese di gestione pratica a livello aziendale valutata nel 10% sulla somma delle voci precedenti

$Sg = 10 \% \times (\text{€. } 12.617.600,00 + \text{€. } 630.880,00 + \text{€. } 270.000,00) (Ct + Se + Op) = \text{€. } 1.351.848,00$

*** (Oc)Oneri di Concessione e/o altro:

- Onere per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (art. 7 della Convenzione)

In Convenzione, la ditta attuatrice si obbligava per sé e per i suoi aventi titolo ad assumere a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al P.U.A, che erano stati quantificati nel computo metrico allegato al PUA (Tavola R/7) in €. 884.010,00.

Tale importo considerato che si riferisce al 2006 si ritiene di rivalutarlo ad oggi in considerazione dell'incremento generale sia della manodopera, dei materiali, etc... di una percentuale del 190%, diventando quindi

€.1.679.619,00

- Onere per l'esecuzione di opere extra comparto (art. 7 della Convenzione)

In Convenzione, la ditta si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo ad assumere a proprio carico la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione in parte esterne al comparto ma necessarie al completo e corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana secondo le previsioni del P.R.G. vigente (art. 14 - Relazione del Programma Pluriennale di Attuazione 2004-2008): rotatoria fra la Via Emilia e la nuova strada di ingresso alla lottizzazione, che erano stati quantificati nel computo metrico allegato al PUA

(Tavola R/7) in €. 298.121,00

Tale importo considerato che si riferisce al 2006 si ritiene di rivalutarlo ad oggi in considerazione dell'incremento generale sia della manodopera, dei materiali, etc... di una percentuale del 190%, diventando quindi

€.566.429,90

- Onere di urbanizzazione secondaria (art. 12 Convenzione)

Tale onere quantificato in complessivi €. 229.865,00 è stato in parte (al 50%) già pagato dalla Società Esecutata *in data 10 luglio 2009 (bonifico bancario eseguito tramite "Banca delle Marche S.p.A.", dell'importo di E. 114.932,50, C.R.O. n. 26870844909, per cui a carico del futuro acquirente sarà solo ed esclusivamente la restante parte pari a* €. 114.932,50

- Contributo per costi sostenuti dall'Amministrazione comunale (Art. 12 Convenzione)

Tale contributo dovrà essere versato al ritiro del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione ed è quantificabile nella misura di circa

€. 23.934,00

-Costo di costruzione

Il Costo di costruzione che sarà da riconoscere al Comune di Cesena è stato determinato in base alle superficie di progetto e applicando le tabelle parametriche vigenti al momento della Stipula della Convenzione.

Tale costo calcolato come esposto ammonta a €. 410.000,00

-Fidejussione

Fideiussione bancaria per le opere di urbanizzazione primaria stabilita in Convenzione Edilizia nella misura di €. 757.352,00

Complessivamente €. 3.552.267,40

*** (Of)Oneri finanziari:

Costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione.

I lavori che interessano un complesso immobiliare composto da diversi corpi di fabbrica di varie dimensioni e tipologie con area pertinenziali, il tutto da destinare ad uso abitativo, possono essere conclusi in circa 3 anni a partire dall'inizio dei lavori.

Al momento della presente stima il tasso fisso di riferimento per mutui di durata inferiori a venti anni, è pari ad una percentuale attuale media di 2,975 %.

$$Of = (Ct + Se + Op + Sg) \times [(1+0,02975)^3 - 1] = \mathbf{€ 1.368.070,18}$$

*** (Sc)Spese di commercializzazione:

Considerato che gli alloggi dovranno essere commercializzati e venduti tramite canali immobiliari (Agenzie), si considera una spesa media per provvigione a beneficio di Agenzia Immobiliare del 3% sul valore di vendita innanzi determinato, per cui

$$SC = (Vpf \times 3\%) = \mathbf{€ 697.495,50}$$

*** Quantificazione di p (profitto):

Valutato nel 20 % sulla somma di Ct + Se + Op + Sg + Oc si avrà:

$$p = 20\% \times (Ct + Se + Op + Sg + Oc) = \mathbf{€. 3.684.519,08}$$

*** Determinazione di Vt

Calcolati tutti i fattori per determinare il valore Vt ricondotto all'attualità, si riporta infine la formula :

$$Vt = [Vpf - (K+P)] / (1+ r)n$$

r = tasso di sconto all'attualità (utilizzato 2,97 % pari al tasso dei titoli di stato/BTP a 3 anni).

Si ottiene quindi :

$$Vt = \underline{\underline{\text{€. 23.249.850,00}}} - (\underline{\text{€ 18.422.595,405}} + \underline{\text{€ 3.684.519,08}}) = \text{€. 1.047.420,27}$$

(1+0,0297)3

Al valore sopra determinato si ritiene giusto e corretto eseguire un adeguamento in virtù:

- del fattore “tempo”, poiché il termine di scadenza del comparto e quindi per la sua realizzazione per lo meno nelle opere di urbanizzazione è Luglio 2026 e per la presentazione e approvazione delle pratiche in Comune di Cesena e altri enti (14 mesi residuali dalla data della presente relazione);
- del fattore imprevisti che si potrebbero avere nell'esecuzione degli scavi da realizzarsi sia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sia per la costruzione dei fabbricati stessi;
- del fattore appetibilità commerciale e richiesta, che stando all'attuale situazione del mercato immobiliare, anche in virtù degli elevati costi iniziali e esposizione finanziaria, nel territorio cesenate non vi è una grande appetibilità commerciale di beni simili.

Per tali aspetti (tempo e imprevisti) lo scrivente ritiene corretto e giusto applicare una percentuale di deprezzamento del terreno sopra determinato pari al 35% - €. 366.597,09

Valore della proprietà al netto delle detrazioni €. 680.823,18

ASSENZA DI GARANZIA

Considerata la mancanza di garanzia sul bene immobile, lo scrivente ritiene di decurtare, come previsto dal quesito dell'incarico, una percentuale del 10% da applicare al valore del bene, pari a €. 68.082,32 (€. 680.823,18 *10%) per cui avremo:

V. attuale del bene (intera proprietà) alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo e alle previsioni attuali

del Comune di Cesena (€. 680.823,18 - €. 68.082,32)= €. 612.740,86 **arrotondato per effetto commerciale in €. 613.000,00**

//////////

-21.0) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

Non si pone il problema di una divisione in quanto il terreno è stato pignorato per l'intera proprietà in capo alla Società

48

-22.0) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;
Intera proprietà di un appezzamento di terreno edificabile convenzionato, non urbanizzato, ad uso residenziale di complessivi mq. 32.435 catastali, facente parte di un'area di trasformazione residenziale denominata 05/04-AT3, ubicato

in Comune di Cesena, località Torre del Moro-Diegaro, via Emilia Ponente snc.

L'edificazione sul terreno può essere indipendente ed autonoma, così come anche le opere di urbanizzazione sia primaria, sia secondaria, oltre a tutte le opere, cessioni, il tutto come da indicazioni, limitazioni e altro indicato nella Convenzione Edilizia, nelle tavole di progetto e documenti facenti parte del PUA approvato.

La proprietà ha attualmente accesso dalla via Emilia che costituisce l'asta principale di accesso per mezzo di un vialetto. In futuro, a lottizzazione ultimata, invece l'accesso al terreno, come desumibile dalle tavole di Progetto allegate e facenti parte del Piano Attuativo di Iniziativa Privata Area 05/04 AT3 prevede una immissione dalla vis Emilia e ad essa perpendicolare, ed una distribuzione secondaria interna con percorsi a loro volta perpendicolare all'asse di cui sopra.

Alla data del sopralluogo il terreno si presenta completamente inerbito con erba medica per foraggio e erba spontanea.

L'accesso attuale al terreno avviene da un vialetto sterrato che consente l'accesso al fabbricato identificato catastalmente con la particella 36 di altra proprietà.

Su tale vialetto, come da costituzione e indicazione in atto di compravendita del Dott. Notaio Art. 8865 del 03/08/2009, è costituita servitù gratuita perpetua, di passaggio pedonale e carrabile, con ogni mezzo al fine di accedere al fabbricato sopra menzionato (part. 36). Tale servitù come indicato nello stesso atto potrà essere esercitata esclusivamente su una striscia di terreno della larghezza costante di ml. 5,00 circa compresa nella consistenza rappresentata dal mappale 1047 (terreno oggetto di procedura).

Si intende precisare che per tale servitù è stato eseguito e trascritto anche apposito atto Art. 8866 del 03/08/2009

Si tratta di un terreno convenzionato e oggetto di scheda PUG denominata 05/04-AT3 "Torre del Moro via Emilia (area di cintura a destinazione prevalentemente residenziale) soggetto a PUA approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Cesena in data 18/09/2008 con Delibera n° 135 a cui poi è seguita sottoscrizione di Convenzione Urbanistica in data 03/08/2009 successivamente oggetto di modifiche.

L'edificabilità complessiva del terreno è pari a 7.886 di Superficie Utile Lorda (SUL) interamente ad uso residenziale.

Il valore locativo annuo del terreno, è da ritenersi congruo in €. 600,00.

Sul terreno non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti.

50

- 23.0) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;

Il terreno pignorato è vendibile in un Unico Lotto, così come previsto e eseguito nella presente relazione.

- 24.0) Omissis.....

-25.0) acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni

matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Trattandosi di una società si è provveduto ad eseguire la visura camerale presso la Camera di Commercio della Romagna Forlì-Cesena e Rimini.

||||||||||||||||||||||||||||

-26.0) acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Non si è provveduto a richiedere tale certificato in quanto trattasi di una società.

||||||||||||||||||||||||||||

-27.0) verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

51

||||||||||||||||||||||||||||

Non si è proceduto ad eseguire nessuna verifica, in quanto dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome della società esecutata non sono emerse trascrizioni di cause pendenti a carico della società stessa (domande giudiziali, etc...)

||||||||||||||||||||||||||||

- 28.0) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

La vendita dei beni è soggetta a Tassazione IVA.

-29.0) formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

Non è stata richiesta istanza di proroga in quanto la relazione è stata consegnata nei termini concessi.

//////////

//////////

-30.0) provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

Si è provveduto ad inviare telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Forlì, la relazione peritale completa di tutti gli allegati; relazione depurata priva di nomi e/o dati sensibili; Allegato "A", documentazione fotografica, etc..

52

-31.0) provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

In data 19/05/2025 si è provveduto ad inviare alla Società esecutata a mezzo

posta certificata: la relazione peritale completa comprensiva di allegati e fotografie; al creditore precedente presso il proprio legale a mezzo pec: comunicazione di avvenuto deposito nel fascicolo telematico della relazione peritale; ed al Custode Giudiziale Avv.to Maddalena Degli Oddi a mezzo pec comunicazione di avvenuto deposito della relazione peritale.

-32.0) Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

Trattandosi di appezzamento di terreno, al fine di comprendere la destinazione urbanistica dello stesso ed eventuali vincoli, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 16/01/2025. Qualora all'esito dell'eventuale aggiudicazione il CDU fosse scaduto si provvederà a richiederne uno aggiornato presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Cesena.

53

- 33.0) Conclusioni riepilogative.

Intera proprietà di un appezzamento di terreno edificabile convenzionato, non urbanizzato, ad uso residenziale di complessivi mq. 32.435 catastali, facente parte di un'area di trasformazione residenziale denominata 05/04-AT3, ubicato in Comune di Cesena, località Torre del Moro-Diegaro, via Emilia Ponente snc, censito al **Catasto Terreni** del medesimo Comune, al **Foglio 93, Particella 1047**, seminativo di classe 2 di mq. 32.435, Reddito Dominicale €. 310,91, Reddito Agrario €. 209,39; in capo alla ditta catastale:, **proprietaria per 1/1**.

L'edificazione sul terreno può essere indipendente ed autonoma, così come anche le opere di urbanizzazione sia primaria, sia secondaria, oltre a tutte le opere, cessioni, il tutto come da indicazioni, limitazioni e altro indicato nella

Convenzione Edilizia, nelle tavole di progetto e documenti facenti parte del PUA approvato.

La proprietà ha attualmente accesso dalla via Emilia che costituisce l'asta principale di accesso per mezzo di un vialetto. In futuro, a lottizzazione ultimata, invece l'accesso al terreno, come desumibile dalle tavole di Progetto allegate e facenti parte del Piano Attuativo di Iniziativa Privata Area 05/04 AT3 prevede una immissione dalla vis Emilia e ad essa perpendicolare, ed una distribuzione secondaria interna con percorsi a loro volta perpendicolare all'asse di cui sopra.

Alla data del sopralluogo il terreno si presenta completamente inerbito con erba medica per foraggio e erba spontanea.

L'accesso attuale al terreno avviene da un vialetto sterrato che consente l'accesso al fabbricato identificato catastalmente con la particella 36 di altra proprietà.

54

Su tale vialetto, come da costituzione e indicazione in atto di compravendita Art. 8865 del 03/08/2009, è costituita servitù gratuita perpetua, di passaggio pedonale e carrabile, con ogni mezzo al fine di accedere al fabbricato sopra menzionato (part. 36). Tale servitù come indicato nello stesso atto potrà essere esercitata esclusivamente su una striscia di terreno della larghezza costante di ml. 5,00 circa compresa nella consistenza rappresentata dal mappale 1047 (terreno oggetto di procedura).

Si intende precisare che per tale servitù è stato eseguito e trascritto anche apposito atto Art. 8866 del 03/08/2009

Si tratta di un terreno convenzionato e oggetto di scheda PUG denominata 05/04-AT3 "Torre del Moro via Emilia (area di cintura a destinazione prevalentemente residenziale) soggetto a PUA approvato dal Consiglio

Comunale del Comune di Cesena in data 18/09/2008 con Delibera n° 135 a cui poi è seguita sottoscrizione di Convenzione Urbanistica in data 03/08/2009 successivamente oggetto di modifiche.

L'edificabilità complessiva del terreno è pari a 7.886 di Superficie Utile Lorda (SUL) interamente ad uso residenziale.

Il valore locativo annuo del terreno, è da ritenersi congruo in €. 600,00.

Sul terreno non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti.

Il futuro acquirente dovrà rientrare negli obblighi indicati in Convenzione Edilizia e PUA.

Valore del terreno alla data della presente relazione, alle condizioni accertate e alle attuali norme Comunali	€. 613.000,00
---	----------------------

La vendita del bene è soggetta a IVA.

55

**** Note ****

- * Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- * Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- * Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- * La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- * L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.

- * L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- * L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- * Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.
- * Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accettare lo stato dei beni, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie, in quanto, quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.
- * Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 09/05/2025.

56

Il Perito Stimatore

