



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ'

Esecuzioni Immobiliari
proc. n. 70/2024 r.g.es.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

G.Es. Dott. FABIO SANTORO

PERIZIA IMMOBILIARE



LOTTO 1



LOTTO 2

Forlì, 18/04/2025

L'esperta stimatrice
Geometra Barbara Mazzoni
(firmato digitalmente)



INDICE

PREMESSA	pag. 4
01-COMUNICAZIONI ESECUTATI ...	pag. 5

LOTTO 1

02-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI, DATI CATASTALI ...	
02.1-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI	pag. 5
02.2-DATI CATASTALI	pag. 5
02.3-CONFINI	pag. 6
02.4-DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 6
02.5-DESCRIZIONE FOTOGRAFICA	pag. 8
03-VERIFICA DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZA....	pag. 11
04- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI...	pag. 13
05- PLANIMETRIE	pag. 14
06-OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 17
07-STATO DI POSSESSO IMMOBILI	pag. 17
08-FORMALITA', VINCOLI PAESISTICI,	pag. 17
09-VERIFICA VINCOLI CONDOMINIALI, ecc...	pag. 18
10-IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE...	pag. 18
11-DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI	pag. 18
12-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita	pag. 20
13-REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA'	
13.1-REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'	pag. 20
13.2- SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE	pag. 21
14-SANABILITA' OPERE DIFFORMI – TOLLERANZE – RIPRISTINI - COSTI PREVISTI	pag. 27
14.1-SANABILITA'	pag. 27
14.2-COSTI SANATORIA E RIPRISTINI	pag. 32
15-VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO....	pag. 32
16-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag. 32
17-CATASTO	pag. 32
18-STIMA Lotto 1	pag. 33
18.1-Scelta del criterio di stima (ANALITICO)	pag. 34
18.2-Determinazione superficie commerciale	pag. 34
18.3-Valutazione e Fonti di informazione	pag. 34
19-VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE, ...	pag. 34
19.1-Eventuali quote in esecuzione	pag. 33
19.2-Valutazione comoda divisibilità o meno del bene	pag. 33
19.3-Verifica creditori iscritti....	pag. 33
20-ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA, VALORE LOCATIVO...	pag. 33
21-VENDIBILITA' Lotto 1	pag. 33
22-CODICE FISCALE Debitore Esecutato	pag. 33
23-STATO CIVILE Debitore Esecutato	pag. 34
24-CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO	pag. 35
25-PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE	pag. 35
26-REGIME FISCALE dell'immobile	pag. 35
27-RIEPILOGO FINALE Lotto 1	pag. 35



LOTTO 2

02.2-DATI CATASTALI	pag. 36
02.3-CONFINI	pag. 37
02.4-DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 37
02.5-DESCRIZIONE FOTOGRAFICA	pag. 44
03-VERIFICA DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZA....	pag. 62
04- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI...	pag. 65
05- PLANIMETRIE	pag. 66
06-OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 77
07-STATO DI POSSESSO IMMOBILI	pag. 77
08-FORMALITA', VINCOLI PAESISTICI,	pag. 77
09-VERIFICA VINCOLI CONDOMINIALI, ecc...	pag. 78
10-IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE...	pag. 78
11-DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI	pag. 78
12-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita	pag. 80
13-REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA'	
13.1-REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'	pag. 84
13.2-SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')	pag. 86
14-SANABILITA' OPERE DIFFORMI – TOLLERANZE - RIPRISTINI - COSTI PREVISTI	pag. 86
15-VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO....	pag. 90
16-ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag. 90
17-CATASTO	pag. 90
18-STIMA LOTTO 2	pag. 99
18.1-Scelta del criterio di stima	pag. 99
18.2-Determinazione superfici commerciali	pag. 99
18.3-Valutazione e Fonti di informazione	pag. 99
18.4-Riduzioni al Valore	pag. 100
19-VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE, ...	
19.1-Eventuali quote in esecuzione	pag. 100
19.2-Valutazione comoda divisibilità o meno del Lotto	pag. 100
19.3-Verifica creditori iscritti....	pag. 100
20-ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA, VALORE LOCATIVO...	pag. 101
21-VENDIBILITA' Lotto 2	pag. 101
22-CODICE FISCALE Debitori Esecutati	pag. 101
23-STATO CIVILE Debitori Esecutati	pag. 101
24-CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO	pag. 101
25-PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE	pag. 101
26-REGIME FISCALE dell'immobile	pag. 102
27-RIEPILOGO FINALE Lotto 2	pag. 102
28-ISTANZA DI PROROGA	pag. 102
29-DEPOSITO TELEMATICO	pag. 102
30-COMUNICAZIONE AVVENUTO DEPOSITO	pag. 102
31-VALORE TOTALE PIGNORATO LOTTO 1+ LOTTO 1	pag. 102
32-VALORE IN ESECUZIONE	pag. 103
33-ALLEGATI	pag. 103



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

PREMESSA

Con Giuramento di accettazione incarico ed assunzione impegno di rito prestato telematicamente il giorno 21/11/2024 presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Forlì, la scrivente **Geom. BARBARA MAZZONI**, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1595, con Studio in Forlì Via Cervesa n.53, ha accettato l'incarico quale C.T.U. così come nominata dal **Giudice Dott. FABIO SANTORO**, per la descrizione e stima dei beni immobili di cui all'**Esecuzione Immobiliare n. 70/2024 R.G.Es.**

La CTU designata, avendo svolto le indagini e verifiche necessarie per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, ha sviluppato la Perizia che segue che ha quindi per oggetto il complesso dei beni immobili relativi all'esecuzione di riferimento.

Il compendio immobiliare risulta costituito da vari beni compresi territorialmente nel Comune di Cesena (FC) e nel Comune di Cesenatico (FC); essi risultano quasi tutti censiti al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni dei rispettivi Comuni e la ctu ha considerato di formare 2 lotti omogenei suddividendoli dal punto di vista della loro attuale e diversa ubicazione territoriale, destinazione d'uso, tipologia, accessibilità, intestazione e considerando in generale l'intero contesto, ovvero atti ad essere entrambi offerti in vendita anche separatamente l'uno dall'altro.

Per dare ordine e chiarezza di lettura a coloro ai quali è dedicata la perizia, tenendo conto dell'ordine dei quesiti del GIUDICE e ponendo in premessa il quesito n.01 che riguarda ambedue i 2 lotti, la ctu ha organizzato la stessa suddividendola come segue:

- QUESITO 01
- **LOTTO 1 = Diritto di piena proprietà 1/1 di VECCHIO LABORATORIO ARTIGIANO piano terra con corte esclusiva, sito in Comune di CESENA (FC) frazione Macerone, Via Cesenatico n. 5885.**

- **LOTTO 2 = Diritto di piena proprietà 1/1 di TERRENO EDIFICABILE in Comune di CESENATICO (FC) località Bagnarola, Via Capannaguzzo, superficie circa mq. 1.255,00 Altezza massima edificabile di ml.7,00 con annesso TERRENO AGRICOLO sul retro.**
Manufatti esistenti di varia tipologia da demolire. Accesso al lotto da strada pubblica asfaltata.



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

01) QUESITO: COMUNICAZIONI AGLI ESECUTATI DELLE DATE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI.

I due debitori esecutati (coniugi) di cui all'Es.Imm.re n. 70/2024 sono stati entrambi e contestualmente avvisati con rispettive comunicazioni scritte a mezzo Raccomandate postali, rispettivamente inviate la prima il 29/11/2024 e la seconda il 21/02/2025 per accedere a tutti i beni in pignoramento, entrambi visitati dalla ctu unitamente al Custode nominato, due volte per poter procedere alle operazioni e verifiche resesi necessarie.

Il giorno 13/12/2024 la ctu con il Custode nominato hanno quindi effettuato il primo sopralluogo presso i beni di interesse, Lotto 1 e Lotto 2, che è avvenuto regolarmente alla presenza del debitore il quale ha consentito l'accesso a tutti i luoghi.

Il giorno 05/03/2025 la ctu con il Custode nominato ha effettuato il secondo sopralluogo presso i beni pignorati, Lotto 1 e Lotto 2, avvenuto regolarmente alla presenza del debitore che ha consentito l'accesso, le misurazioni, rilievi e fotografie da parte della ctu (**All.01 + All.02 + All.03 + All.04**).

In Esecuzione

Perizia per complessivi n.2 Lotti
(Lotto 1 + Lotto 2)

02) QUESITO: IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DIRITTI PIGNORATI, DATI CATASTALI E CONFINI, DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA.

02.1) IDENTIFICAZIONE BENI E DIRITTI PIGNORATI

La C.T.U. a seguito delle ricerche effettuate e di quanto scaturito come riportato nella presente perizia, ritiene di considerare i beni pignorati dividendoli in n. 2 Lotti (Lotto 1 + Lotto 2) rispettivamente così configurati:

LOTTO 1

- **LOTTO 1 = Diritto di piena proprietà 1/1 di VECCHIO LABORATORIO ARTIGIANO piano terra con corte esclusiva, sito in Comune di CESENA (FC) frazione Macerone, Via Cesenatico n. 5885.**

02.2) DATI CATASTALI dei Beni in Pignoramento corrispondenti ai dati dell'Atto di Pignoramento e della Nota di Trascrizione Reg. Gen. ---- - Reg. Part. ---- presentata il 24/05/2024 a Forlì - Rep. n. ---- del 30/04/2024 Tribunale di Forlì.



Barbara Mazzoni geometra
 Via Cervesa 53 Forlì FC
 335 6223452 – 0543 721843
 c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
 PEC barbara.mazzoni@geopec.it

02.2.1 - Catasto Terreni (Visura Storica Terreni + Mappa Terreni) (All.05)

Tipologia del bene	Ubicazione		Dati Catastali - TERRENI -					
			Fg	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)
Lotto Urbano	Comune di Cesena (FC) Frazione Macerone Via Cesenatico 5885		102	366	ENTE URBANO	174	-	-

02.2.2 – Catasto Fabbricati (dati riportati e corrispondenti sia nell'Atto di Pignoramento sia nella sua Nota di Trascrizione):

Intestazione catastale Visura Storica Catasto Fabbricati (All.06)

----- nato a ----- il -----

Proprietà 1000/1000 (Esecutato).

Tipologia del bene	Ubicazione	Piani	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita (€)	
LABORATORIO ARTIGIANO	Comune di Cesena (FC) Frazione Macerone Via Cesenatico 5885	T	102	366	-	-	C/3	3	92 mq	394,37	Totale 109 mq

02.3) CONFINI

Si riportano le intestazioni come rilevate dalle visure catastali attuali (All.24)

- Fg.102 Part.IIa 614 ragioni ----- su due lati
- Fg. 102 P.IIa 120 ragioni ----- su di un lato
- Via Cesenatico su di un lato.

02.4) DESCRIZIONE DEI BENI

Il Lotto 1 è composto da un vecchio capannoncino in muratura sviluppato al piano terra costruito nel 1925, con copertura (probabilmente in struttura di legno) a due falde inclinate, affacciato sulla corte esclusiva rivolta sul fronte strada di Via Cesenatico e tale corte si prolunga solo sul lato sinistro del lotto; mentre il lato destro e retro sono privi di corte ovvero i muri stessi di questi due fronti costituiscono i confini di proprietà; questo bene è inserito nella frazione Macerone di Cesena, pressoché al confine fra i comuni di Cesena e Cesenatico (FC); Macerone rappresenta uno dei nuclei storici del territorio urbanizzato di Cesena (FC).

Data l'epoca costruttiva si ritiene che la struttura sia costituita da muri in mattoni portanti, compreso colonne anch'esse in mattoni. La sagoma geometrica è sostanzialmente quasi



rettangolare con il lato corto sul fronte rivolto alla Via Cesenatico.

La sagoma attuale si compone anche di una piccola porzione sul retro del lotto, comunicante con la sagoma principale, coperta dalla medesima falda che si prolunga.

Le facciate esterne sono tutte intonacate e tinteggiate; le falde di copertura non sono visibili per struttura in quanto all'interno è presente il controsoffitto; il cornicione esterno, ligneo, risulta decorato e munito di lattoneria; manto in tegole di laterizio per quanto si può vedere dalle immagini satellitari di dominio pubblico e disponibili.

Sul fronte strada del corpo principale è presente ampia porta di accesso e finestra sul fronte della porzione arretrata; sul lato destro del corpo principale sono presenti 4 finestre di cui alcune tamponate solo dall'interno; sul retro sono presenti 3 finestre.

L'interno del corpo principale è ad unico ambiente, comunicante con la porzione arretrata presente in confine sul lato sinistro; quest'ultima è suddivisa in tre spazi: due ripostigli ed un piccolo servizio igienico; la pavimentazione è in cemento; pareti interne intonacate e tinteggiate; controsoffitto in elementi leggeri stando ad un'osservazione solo visiva. Sono presenti l'impianto elettrico e acqua, stando nuovamente ad un'osservazione visiva.

Lo stato generale sia esterno che interno del capanoncino è di tenore modesto, ma gradevole per dimensioni e caratteristiche architettoniche delle finiture, ben inserito nel contesto cui appartiene, destinato a laboratorio artigiano. Gli infissi sono tutti vecchi, in legno, muniti di persiane anch'esse in legno, coerenti al contesto edilizio-storico.

Lo stato degli impianti, stando ad una osservazione solo visiva, induce a supporre che non sia di recente realizzazione e/o adeguato alle attuali norme di legge sugli impianti.

Non si è riscontrato un impianto di riscaldamento.

La corte scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva, risulta recintata e munita di cancello su strada; questa corte è pavimentata con elementi in cemento.

DATI GEOMETRICI:

Si riportano le superfici interne, utili nette dei locali come rilevate dalla ctu, per quanto si è reso possibile data la moltitudine di cose presenti sul posto, durante i rilievi condotti:

- Laboratorio artigiano mq. 90,00 circa con altezza al controsoffitto di ml. 3,40 circa;
- Ripostiglio verso il retro mq. 5,00 circa con altezza, al controsoffitto, di ml. 2,50 circa;
- WC mq. 0,90 circa con altezza, al controsoffitto, di ml. 2,02 circa;
- Ripostiglio verso il fronte mq. 4,00 circa con altezza, al controsoffitto, di ml. 2,50 circa;
- Corte scoperta esclusiva calcolata dalla ctu sottraendo l'area occupata dal sedime attuale del capanoncino dalla superficie nominale del lotto indicata nella visura catasto terreni per la Particella 366 = mq. (174,00 – 112,00) = mq. 62,00 circa.

Si precisa che l'area di sedime del corpo principale è pari a mq. 100,00 circa e l'area di sedime del corpo arretrato è pari a mq. 12,00 circa.





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

02.5 – DESCRIZIONE FOTOGRAFICA



Vista satellitare LOTTO 1



Fronte corpo principale



Fronte corpo principale con corpo arretrato



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



Vista lato destro



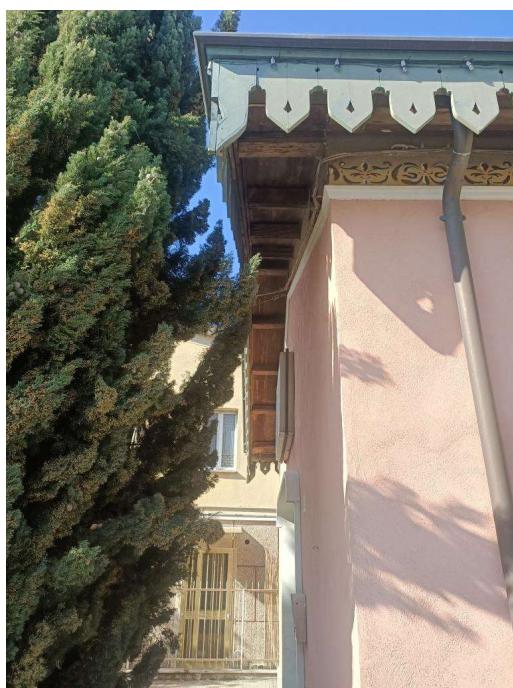
Vista retro



Vista retro



Particolare retro in aderenza



Particolare cornicione in legno e stile architettonico finiture



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesse 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



03) QUESITO: VERIFICA DELLA PROPRIETA' e PROVENIENZA DEL BENE oltre il ventennio.

La ctu ha provveduto alla verifica richiesta dal GIUDICE ed elenca quindi gli estremi completi degli atti di provenienza reperiti e allegati dalla ctu alla Perizia.

Il bene pignorato che compone il Lotto 1 è attualmente di:

----- nato a ----- il ----- – Proprietà 1000/1000.



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Provenienza oltre il ventennio:

- **Atto di Compravendita del 30/12/1920** ai rogiti del Notaio Dott. Casadei Filippo fu Andrea di Forlì – Rep. ----/---, registrato a Cesena il 19/01/1921 al n. --- Vol. --- degli Atti pubblici, con il quale i fratelli ----- del fu Costantino, vendevano ai fratelli -----, la casa con corte in Macerone di Cesena e ne divenivano così proprietari in parti uguali fra loro.

La ctu precisa che parte della corte oggetto di questo atto costituisce l'area sulla quale fu poi costruito il bene pignorato Lotto 1 (**All.07**).

Atto di Divisione Amichevole del 13/10/1954 ai rogiti del Notaio Dott. Giunchi Ennio di Domenico di Sogliano al Rubicone – Rep. ---- Racc. ----, registrato a Cesena il 02/11/1954 al n. ---- Vol. ---- degli Atti pubblici, trascritto a Forlì il 12/11/1954 Art. -----, con il quale i fratelli -----, si divisero la proprietà del bene di cui all'atto precedente, ma che già a quella data comprendeva anche il *magazzino* (così definito nell'atto) di cui al Lotto 1 attuale; così, previo frazionamento del 30/09/1954 n.323 (**All.08**), divenne unico proprietario del Lotto 1 il Sig. -----.

La ctu precisa che in questo atto il bene veniva così descritto: "fabbricato ad uso magazzino, non censito in catasto, avente l'altezza in gronda di metri quattro e una superficie di mq. 107 e la restante parte della corte Da distinguere in catasto con la particella frazionata 120/b, della complessiva superficie di Ha. 00.01.74".

La ctu evidenzia che in questo atto i due fratelli si conveniva quanto segue: "*che il muro di confine fra le quote e precisamente la parte di muro del fabbricato ad uso magazzino lunga ml. 6,91 a partire dal lato posteriore della proprietà -----, è di proprietà comune e pertanto non potrà essere demolito senza un preventivo accordo fra le parti*" (**All.09**).

- **Atto di Compravendita del 11/07/1961** ai rogiti del Notaio Dott. Giunchi Ennio di Cesena – Rep. ----- Racc. -----, registrato a Cesena il 20/07/1961 al n. ----- Vol. ---- degli Atti pubblici, trascritto a Forlì il 25/07/1961 Art. 6219, con il quale ----- vendeva a suo figlio ----- il fabbricato ad uso *magazzino* (così definito anche in questo atto) e corte annessa censito al catasto fabbricati di Cesena al Fg. 102 Particella 120/b superficie mq. 174 (Lotto 1 attuale).

In questo atto le parti fecero espresso riferimento ai patti speciali trascritti con l'atto di divisione che precede; la ctu evidenzia che si tratta di quanto pattuirono sul muro di confine lungo ml. 6,91 (come sopra meglio riportato). Con questo atto diveniva quindi unico proprietario del bene Lotto 1, il Sig. ----- (**All.10**).

- **Atto di Compravendita del 18/04/1974** ai rogiti del Notaio Dott. Giunchi Ennio di Cesena – Rep. ----- Racc. -----, registrato a Cesena il 29/04/1974 al n. ----- Mod.1, trascritto a Forlì il 04/05/1974 Art. -----, con il quale ----- vendette al Sig. ----- (debitore esecutato) "*un capannone col terreno annesso e su cui insiste, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) di Cesena al Fg. 102 Part.lla 346, piano terra, Cat. C/3 classe 3 metri quadrati 92, rendita catastale £. 1231*".

La ctu evidenzia che la compravendita veniva fatta "**con tutti i relativi diritti accessori ed eventuali servitù attive e passive, nulla escluso né eccettuato**" (**All.11**).

Con questo atto diveniva quindi unico proprietario del Lotto 1, il debitore esecutato; la particella 346 (soppressa) è divenuta particella 366 (attuale) in data 21/12/2005 per allineamento mappe.





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

04) QUESITO: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ESTREMI E OPPONIBILITA'.

La CTU premette che agli atti del fascicolo telematico dell'Esecuzione in oggetto E' STATA PRODOTTA LA CERTIFICAZIONE NOTARILE a cura e firma del Notaio Dott. Tiecco Niccolò di Perugia datata 13/06/2024.

Come richiesto dal Quesito n. 4 del Giudice, il giorno 06/04/2025 in via telematica presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di FORLI', la CTU ha provveduto a verificare personalmente se vi fossero state ulteriori successive trascrizioni/iscrizioni al riguardo pregiudizievoli per il Lotto 1 pignorato. Da tali ispezioni, aggiornate quindi al 04/04/2025, si è accertato che **NON VI SONO** ulteriori gravami sui beni in esecuzione oltre quelli già indicati nella Relazione Notarile che di seguito si riportano per utilità di lettura della perizia e nello stesso ordine (**All.12**).

- **ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2011** - Registro Particolare ----- Registro Generale ----- Atto Notarile Dott. GIUNCHI PAOLO Repertorio ----- del 25/03/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di MUTUO FONDIARIO a favore di -----

----- per la somma Totale di € 560.000,00 (Capitale di € 280.000,00) Tasso interesse annuo 1,365% - Importi variabili e Durata 20 anni, e contro ----- (debitore ipotecario, esecutato) per il suo diritto di proprietà 1/1 gravante sul diritto della piena proprietà 1/1 del bene oggetto di pignoramento Lotto 1 (Cesena Foglio 102 Part.IIa 366).

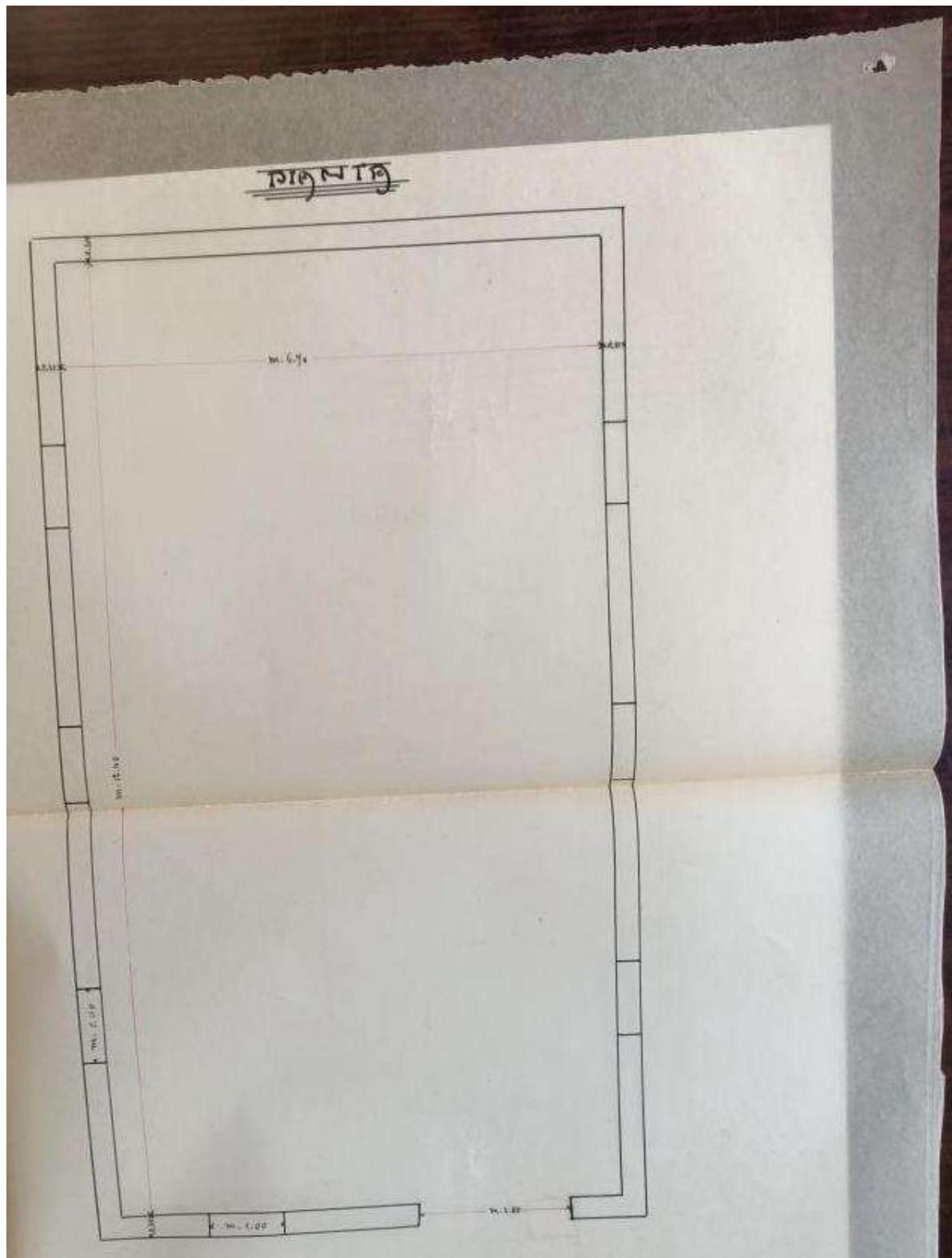
Debitore non datore di ipoteca: ----- nato a ----- il ----- c.f. -----
(All.13)

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2024** - Registro Particolare ----- Registro Generale ----- Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FORLI' - Repertorio ----- del 30/04/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di -----
----- e contro ----- (debitore esecutato) per il suo diritto di proprietà 1/1 gravante sul diritto della piena proprietà 1/1 del bene oggetto di pignoramento Lotto 1 (Cesena Foglio 102 Part.IIa 366) **(All.14)**



05) QUESITO: PLANIMETRIE LOTTO 1

05.1) PLANIMETRIA da Licenza Edilizia Prot. Gen. n. 18875 del 15/12/1924 (All.15)





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

05.2) PLANIMETRIA CATASTALE primo impianto del 10/03/1940 (Rif. Scheda N. 15904728) (All.16)

Data: 21/11/2024 - n. T365194 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

4740 41 236

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI E ARIALI 145

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 10 APRILE 1939-XVII, n. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 15904728

Comune di Cesenatico
Via provinciale di Cesenatico

Segnare (✓) se l'immobile è compreso nel piano di edificazione

15904728

AVVERTENZA: Il presente tattuccino deve essere inviato entro 15 giorni dalla data della denuncia (relativa alla unità immobiliare denunciata sulla presente scheda) da presentare al servizio di catastrofale dell'Ufficio del R. D. L. 12 aprile 1939-XVII, n. 652.

COMUNE
di Cesenatico

Accettabile
Tattuccino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
Dati indicati: 15904728
15904728

AVVERTENZA: Il presente tattuccino deve essere inviato entro 15 giorni dalla data della denuncia (relativa alla unità immobiliare denunciata sulla presente scheda) da presentare al servizio di catastrofale dell'Ufficio del R. D. L. 12 aprile 1939-XVII, n. 652.

Proprietà della città comunale

629

808

centro

Strada provinciale di Cesenatico

Aperto e sigillato
di Cesenatico

2

ORIENTAMENTO

Scalata di 1:200

Campiata da:
gen. Giacchetti Giacchetti
(titolo, nome e cognome del tecnico)
Motto al Atto dei Geometri
della Provincia di Forlì

Data 10 Marzo 1939 Firmo: ...

Ultima planimetria in atti

Data: 21/11/2024 - n. T365194 - Richiedente: MZZBBR69L58D704L

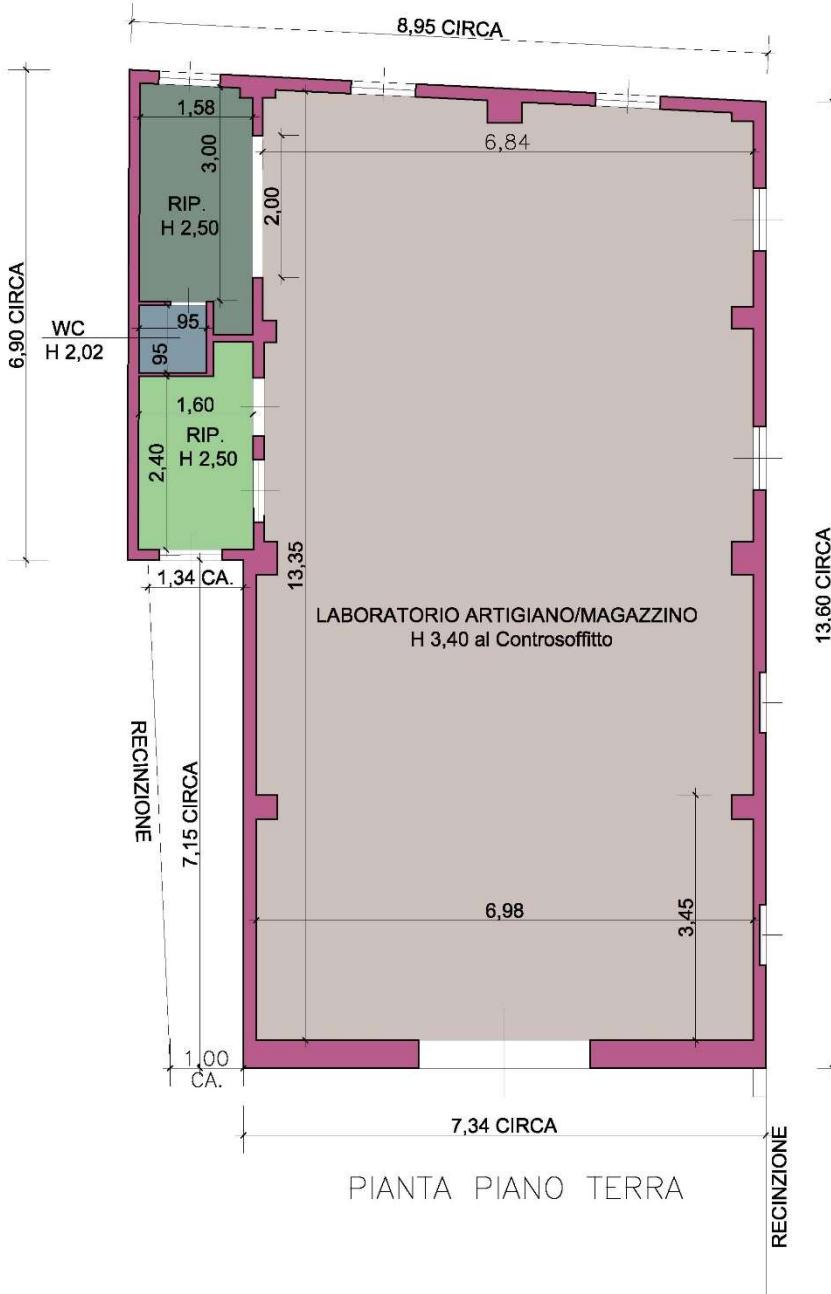
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/11/2024 - Comune di CESENA(C573) - < Foglio 102 - Particella 366 - Subalterno >
VIA CESENATICO Piano T
Ispau 01



05.3) STATO DI FATTO ATTUALE – Laboratorio artigiano compreso nel Lotto 1

SCHEMA STATO DI FATTO



VIA CESENATICO 5885 – MACERONE

IN EVIDENZA:

La ctu premette ed evidenzia che questo disegno è da considerarsi esclusivamente uno **SCHEMA GRAFICO PLANIMETRICO SOLO RAPPRESENTATIVO** dello stato attuale e non ha altro tipo di valenza e/o diverso scopo.

Le quote indicate sono quelle risultate possibili vista la moltitudine di cose che occupavano i locali al momento dei rilievi, ovvero il grado di approssimazione risulta sufficiente per documentare e supportare il proseguo della perizia, avendo ad oggetto il Lotto 1, ma non costituisce alcun approfondimento maggiore al di fuori di questa sede di trattativa.



06) QUESITO: DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI.

Alla scrivente CTU non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) QUESITO: 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 E' OCCUPATO... (es., contratti di locazione, contatti di comodato,..)

Dalla richiesta avanzata con pec dalla ctu all'AdE nel merito di eventuali contratti a nome dell'Esecutato per il bene LOTTO 1 pignorato, la risposta pervenuta il 14/02/2025 è stata NEGATIVA, ovvero non risultano registrati contratti di locazione o comodato (**All.17**).

Come verbalizzato in data 13/12/2024 in sede del primo accesso presso l'immobile dalla Custode nominata, il bene Lotto 1 è risultato occupato dal debitore esecutato (**All.01**).

08) QUESITO: FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex D.Lgs. 42/2004, ecc...., che resteranno a carico dell'acquirente.

Prendendo visione e atto, attraverso il sito del Comune di Cesena, di quelli che sono gli strumenti urbanistici vigenti, si rileva che con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 16/02/2023 è stato approvato il PUG – PIANO URBANISTICO GENERALE INTERCOMUNALE CESENA - MONTIANO - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. 21/12/2017 N. 24 “DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO”.

In base a tale strumento urbanistico approvato e vigente, si rilevano i vincoli per il Lotto 1:

- Ricade dentro il perimetro del Territorio Urbanizzato (Rif. Elaborato del PUG “D_3_TERRITORIO_URBANIZZATO_PUG”).
- Ricade nelle Aree escluse dalla tutela di cui alla lett. a) e b) comma 2 dell'art. 142 D.Lgs. 42/2004 (Rif. Elaborato del PUG “Ap_aree_soggette_rilascio_autorizzazione_paesaggistica_PUG.”).
- Ricade in ambito di pianura – Zone di tutela della struttura centuriata (Zone di tutela della struttura centuriata (art. 21Ba PTPR; art. 21Ba PTCP) (Rif. Elaborato del PUG “V1_tutela_valorizzazione_paesistica_PUG”).
- Ricade nel territorio urbano (Rif. Elaborato del PUG “V2_Carta_Forestale_PUG_ap.”).
- Ricade in Zona 7 - ZONA DI PIANURA soggetta ad attenzione per LIQUEFAZIONE in quanto caratterizzata da terreni SATURI costituiti limi argillosi e sabbie limose e argillose. Za LQ1 - Zona di Attenzione per liquefazione tipo 1 - ZONA 2007 (Rif. Elaborato del PUG “M2_1_Microzonazione_sismica_Cesena_PUG”).
- Scenari di pericolosità sismica locale: Ricade nel punto 8 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche con terreni fini potenzialmente soggetti a cedimenti (Rif. Elaborato del PUG “M1_Rischio_sismico_suscett_effetti_locali_PUG”).





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

- Aree o zone di tutela delle potenzialità archeologiche (art. 2.2): Ricade in Area di tutela 2 - Unità archeologica C (Rif. Elaborato del PUG "V5_potenzialita_archeologica_PUG").
- Rischio idrogeologico: Scenari di pericolosità nelle aree allagabili: Ricade in M-P2 : Alluvioni poco frequenti - tempo di ritorno tra 100 - 200 anni - media probabilità (Rif. Elaborato del PUG "V4_Rischio_Idrogeologico_PUG").
- Qualificazione e rigenerazione città consolidata: Ricade in Tessuti residenziali da qualificare (Rif. Elaborato del PUG "S2_Schema_di_assetto_strategico_PUG").
- Trasformabilità – CITTA' STORICA - centro storico e nuclei storici minori (4.5 e 4.6) (Rif. Elaborato del PUG "T1_2_TRASFORMABILITA_Tavola_Centro_PUG").
- NUCLEI STORICI – Il Lotto 1 ricade nel perimetro CS (centro storico) e corrisponde al perimetro di una unità di intervento; la categoria di intervento ammessa è la Ristrutturazione edilizia (Rif. Elaborato del PUG "T3.3_NUCLEI_STORICI_PUG").

Gli articoli citati di riferimento sono quelli delle NORME di PUG – NORME disciplina di piano.

09) VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Il Lotto 1 non ricade in un contesto condominiale ovvero non risultano vincoli in tal senso.

10) QUESITO: IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, ecc.....

Il Lotto 1 non ricade in un contesto condominiale ovvero non risultano spese in tal senso.

11) QUESITO: DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO.

Prendendo visione e atto, attraverso il sito del Comune di Cesena, di quelli che sono gli strumenti urbanistici vigenti, si rileva che con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 16/02/2023 è stato approvato il PUG – PIANO URBANISTICO GENERALE INTERCOMUNALE CESENA - MONTIANO - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. 21/12/2017 N. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO". In base a tale strumento urbanistico approvato e vigente il Lotto 1 ricade:

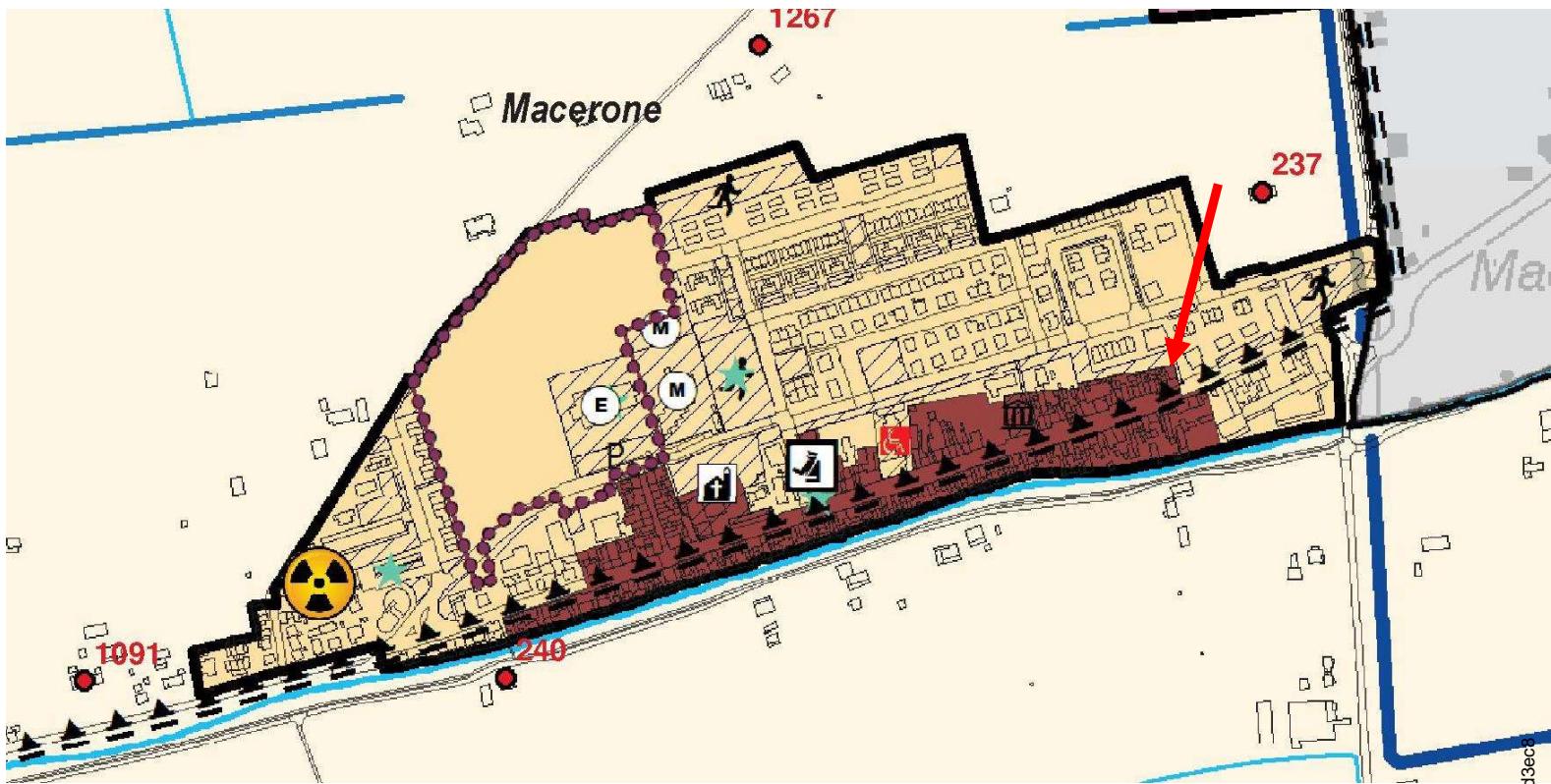
- CITTA' STORICA - centro storico e nuclei storici minori (4.5 e 4.6) (Rif. Elaborato del PUG "T1_2_TRASFORMABILITA_Tavola_Centro_PUG").
- NUCLEI STORICI – Il Lotto 1 ricade nel perimetro CS (centro storico) e corrisponde al perimetro di una unità di intervento; la categoria di intervento ammessa è la Ristrutturazione edilizia (Rif. Elaborato del PUG "T3.3_NUCLEI_STORICI_PUG").

Gli articoli citati di riferimento sono quelli delle NORME di PUG – NORME disciplina di piano.



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesi 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Sotto estratto da PUG – Elaborato T1_2 TRASFORMABILITA' CENTRO



Sotto estratto da PUG – Elaborato T3_3 NUCLEO STORICO MACERONE





12) QUESITO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita.

Come richiesto dal Giudice la CTU resta a disposizione per chiedere il certificato di destinazione urbanistica da fornire al Professionista delegato alla vendita, se si renderà necessario.

13) QUESITO: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA', CONDONABILITA', ecc..

13.1) REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'

Operato tecnico condotto dalla ctu:

- Verifica nominativo dei precedenti proprietari da visure storiche catastali;
- Verifica nominativo dei precedenti proprietari da BUSTONE catasto fabbricati;
- Ricostruzione storica completa per indagine e accertamento vecchi nominativi titolari proprietari, da effettuarsi a ritroso cronologico (atto per atto);
- Reperimento copia atto notarile di acquisto dei beni da parte dell'esecutato per verificare nominativi precedenti proprietari del 1974 (**All.11**)
- Reperimento copia atto notarile di acquisto dei beni del 1961 (**All.10**)
- Reperimento copia atto notarile di acquisto dei beni del 1954 (**All.09**)
- Reperimento copia atto notarile di acquisto dei beni del 1920 (**All.07 + All.08**)

Con l'accertamento di tutti i nominativi susseguitisi nel tempo la ctu ha dapprima effettuato le ricerche degli eventuali precedenti edilizi e autorizzativi per il bene, presso il Comune di Cesena nelle previste modalità; da tale indagine, che in Comune parte dall'anno 1956, seguono gli esiti:

- Pratiche a nome di -----, ma presentate rispettivamente nel 1976 (concessione edilizia), 1988 (condono edilizio) e 2000 (DIA), ovvero tutte successive alla sua vendita del bene e quindi non relative al bene stesso Lotto 1;
- Nulla a nome del debitore esecutato, a partire dal 1974 ad oggi.
- Dando seguito agli esiti sopra, la ctu ha affrontato la successiva indagine con richiesta di ricerca per il periodo ante 1956 presso l'Archivio di Stato di Cesena, richiesta via mail;
- Comunicazione alla ctu di pratiche rinvenute dagli operatori dell'archivio di Stato, ma che hanno chiesto di prenderne visione personalmente per poter individuare se riguardassero il Lotto 1 pignorato;
- Accesso agli Atti della ctu in Archivio di Stato di Cesena del 28/02/2025, esito: fra le varie pratiche poste in visione alla ctu, stando ai nominativi forniti, è stata individuata anche la pratica autorizzativa per la costruzione del capannoncino che fa parte del Lotto 1 pignorato.





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

- **Licenza edilizia Prot. Gen. n. ----- del 15/12/1924 Cat.3 Fasc. -- rilasciata dal Municipio di Cesena ai Sigg.ri -----, avente ad oggetto la costruzione di un capannone in Macerone di Cesena (All.15).**
- **Richiesta del Certificato di Abitabilità Prot. Gen. n. ----- del 17/07/1932 (per quel che si può leggere) presentata al Podestà di Cesena dai Sigg.ri -----, per la costruzione del fabbricato nuovo di cui alla licenza sopra, costruito nel Gennaio 1925 (All.18).**

La ctu evidenzia che nel fascicolo originale cartaceo, depositato e visionato personalmente presso l'Archivio di Stato di Cesena in data 28/02/2025, non è risultato presente un Certificato di Abitabilità che faccia seguito alla richiesta come sopra riportata.

13.2) SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')

13.2.1) OPERATO TECNICO

Preso atto che urbanisticamente il Lotto 1 è compreso nei NUCLEI STORICI come classificati nel PUG vigente del Comune di Cesena (si rimanda al Capitolo 11 che precede) la ctu precisa che l'epoca cui si deve fare riferimento per considerare la sua legittimità è l'anno 1942; ovvero va accertata la sua preesistenza a data antecedente.

Facendo quindi riferimento alla licenza del 1924 con cui è stato autorizzato e poi costruito nel 1925 (come si legge dalla richiesta di abitabilità), seppure non si è rinvenuto alcun certificato rilasciato, si considera che questo capannoncino sia legittimo.

Entrando più nel merito, la ctu evidenzia che in assenza di ulteriori titoli o pratiche che lo abbiano riguardato, la verifica va condotta raffrontando lo stato di fatto attuale rispetto il disegno di cui alla licenza del 1924, ma anche eventualmente tenendo conto della rappresentazione grafica depositata in catasto nel 1940 (che comunque è antecedente il 1942).

Per procedere con tale metodologia, indispensabile tecnicamente per rispondere al quesito, si è reso necessario per la ctu disegnare:

- Lo stato autorizzato nel progetto del 1924;
- Lo stato catastale censito di primo impianto del 1940;
- Lo stato di fatto attuale, rilevato come è stato possibile alla ctu;
- Lo stato grafico comparato per individuare sostanzialmente le differenze se e come sussistono.

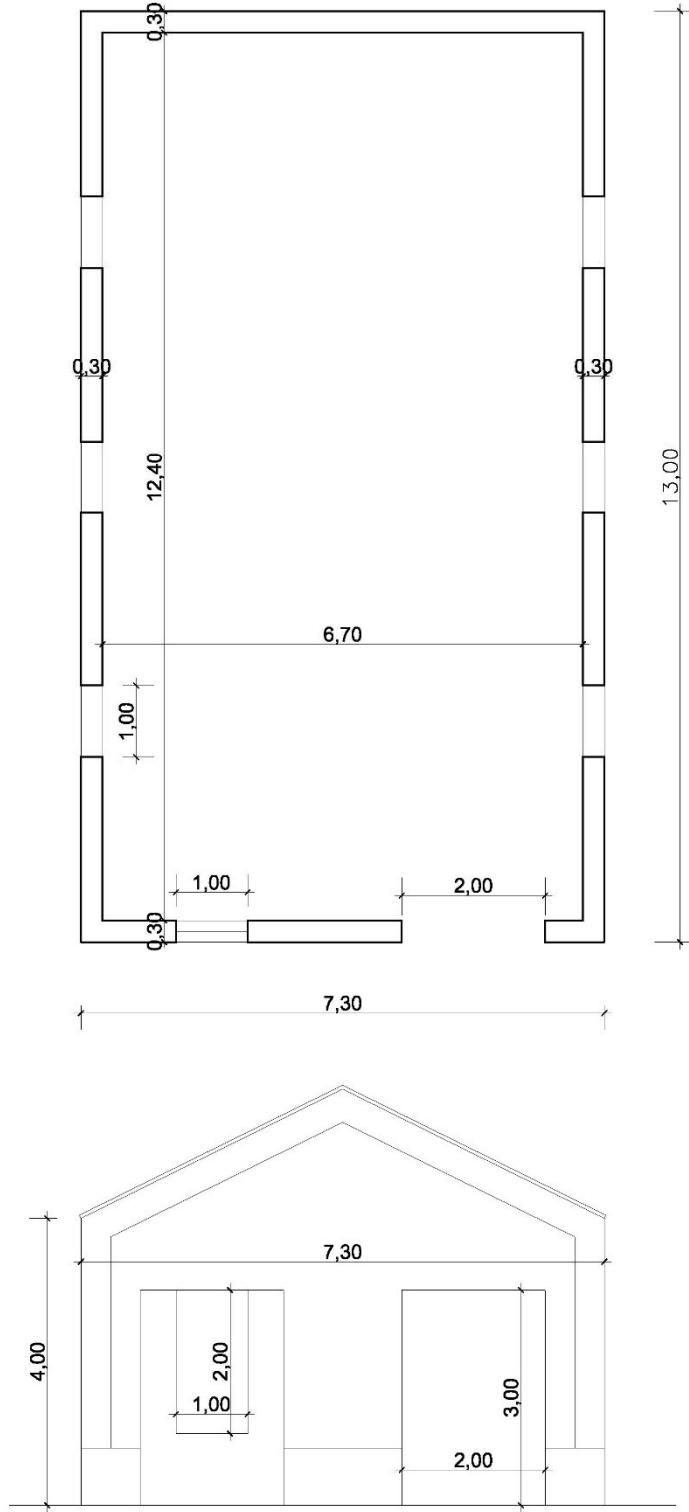


Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

13.2.2) SCHEMI GRAFICI DI SUPPORTO

**GRAFICI SOLO SCHEMATICI E RAPPRESENTATIVI AD USO E AUSILIO IN SEDE DI CTU
(VALE QUANTO EVIDENZIATO AL CAPITOLO 5.3) PER GLI SCHEMI GRAFICI CHE SEGUONO**

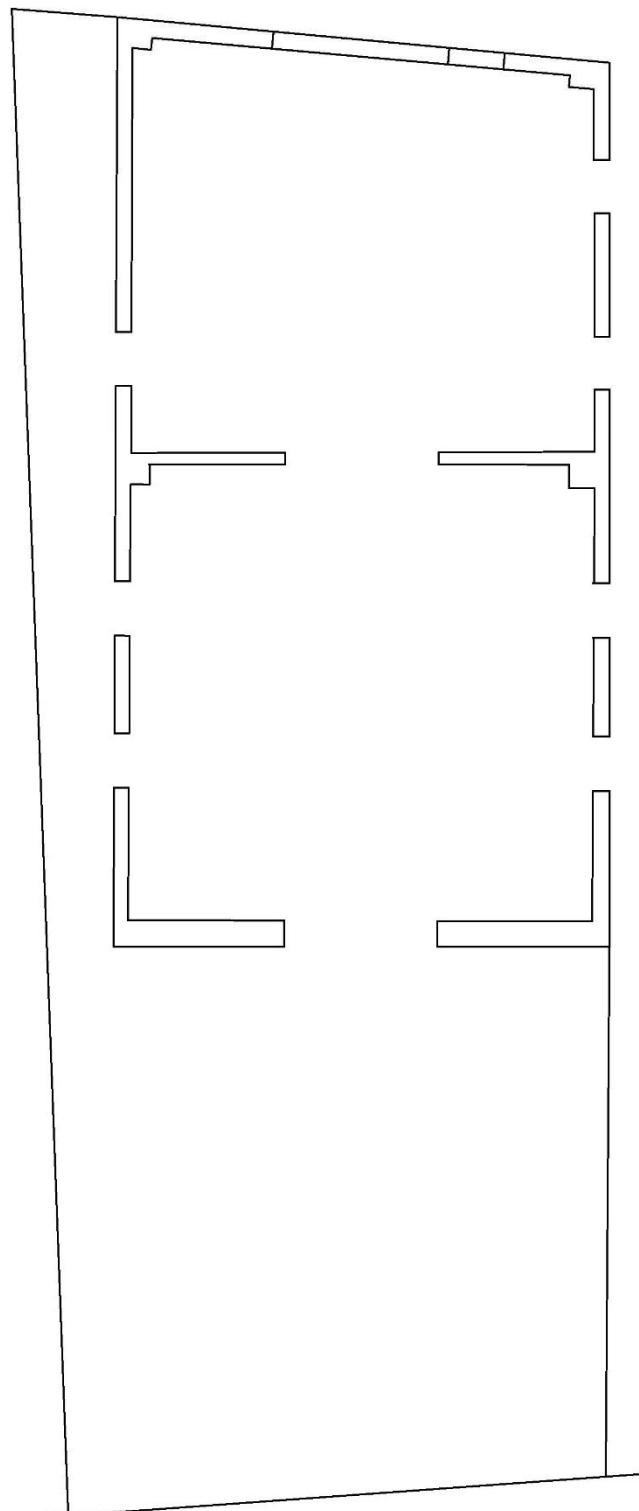
SCHEMA DIGITALIZZATO LICENZA 1924





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesse 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

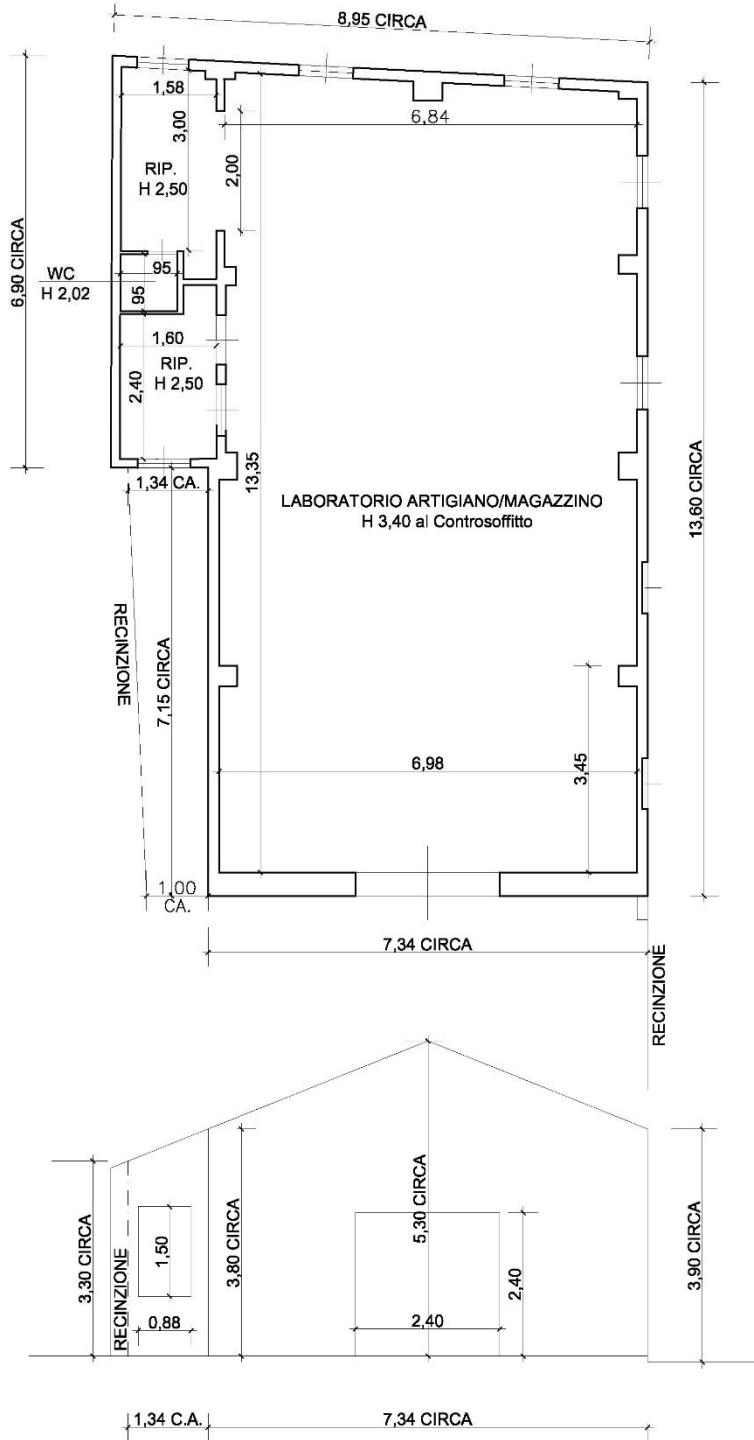
**SCHEMA DIGITALIZZATO
(CATASTO DI PRIMO IMPIANTO 1940)**





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

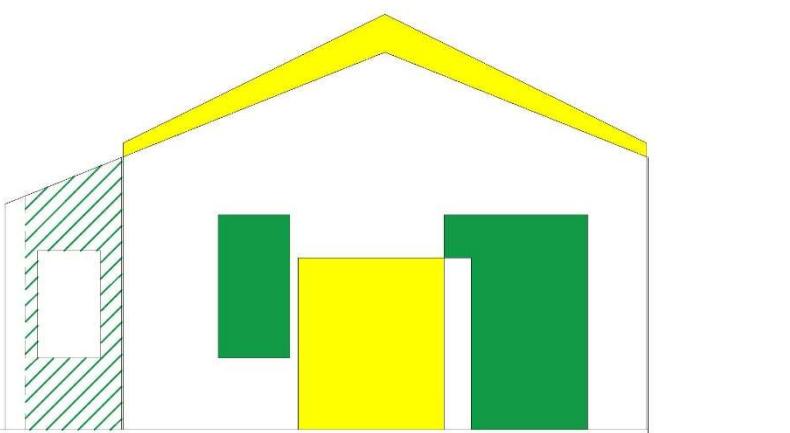
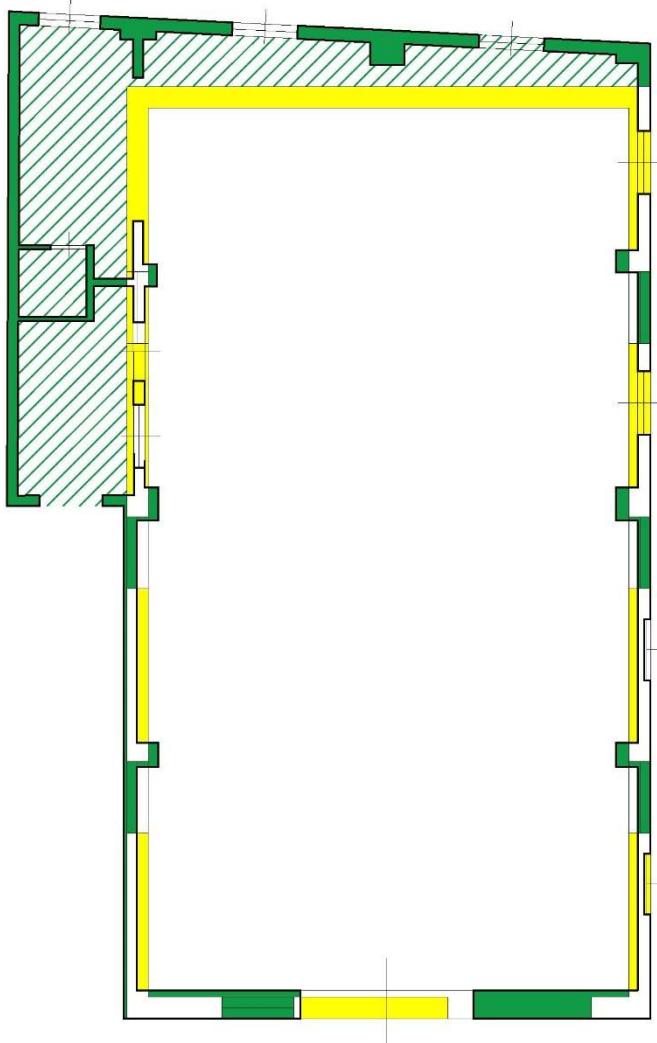
**SCHEMA GRAFICO STATO DI FATTO
(per quanto è stato possibile misurare)**





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesse 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

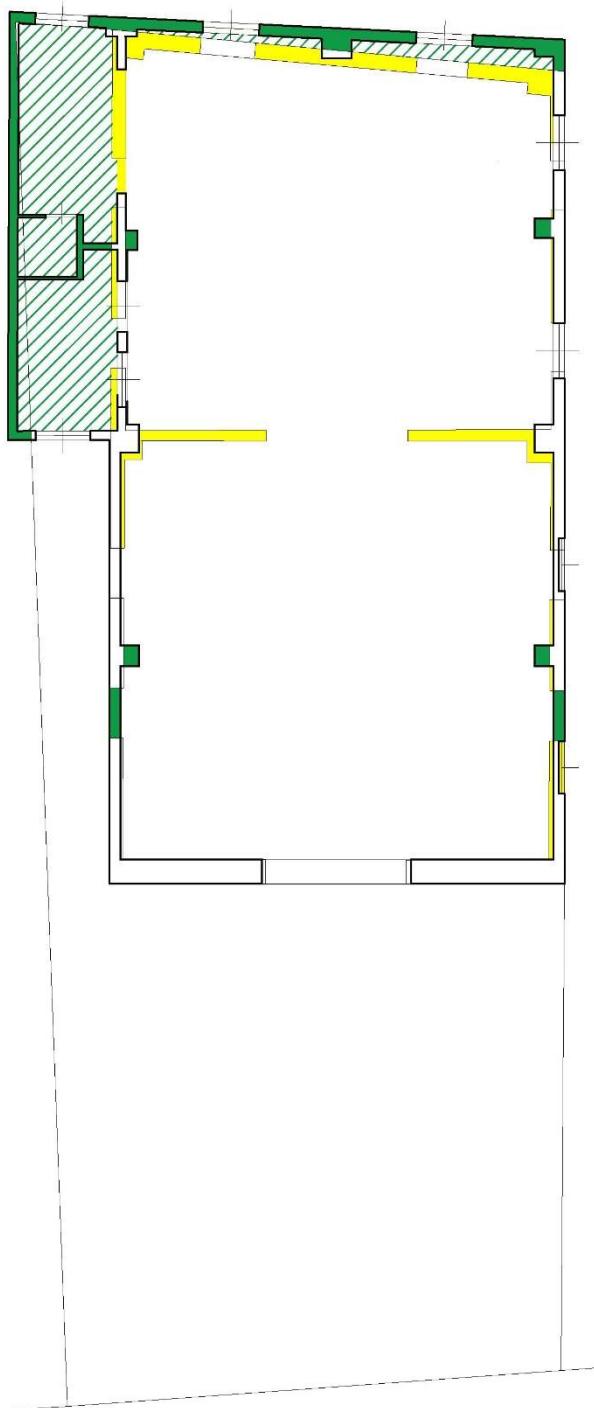
SCHEMA COMPARATIVO 1924 E STATO DI FATTO





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesse 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

SCHEMA COMPARATIVO 1940 E STATO DI FATTO





13.2.3) ELENCO DELLE DIFFERENZE

Esito sintetico da Sovrapposizione grafica SCHEMA COMPARATIVO 1924 E STATO DI FATTO:

- Diverso spessore dei muri perimetrali che nel progetto del 1924 erano tutti da cm. 30 invece nello stato di fatto si rilevano muri di mattoni probabilmente portanti ad una testa da cm.15, con colonne di mattoni cantonali ed intermedie (probabilmente da cm. 30x30 e alcune anche oltre);
- Diverse le bucature: sia porta frontale che finestre;
- Leggera differenza in pianta geometrica della sagoma che nel progetto era perfettamente rettangolare e nello stato di fatto risulta sul retro un poco obliqua (segue l'andamento del lotto);
- Differenza nell'altezza della copertura che nel progetto era maggiore rispetto lo stato di fatto;
- Porzione di immobile sul confine, arretrata rispetto il fronte, che nel progetto del 1924 non era evidentemente prevista.

Esito sintetico da Sovrapposizione grafica SCHEMA COMPARATIVO 1940 E STATO DI FATTO:

- Diverso lieve spessore delle murature perimetrali a tratti;
- Diverse posizioni delle bucature (finestre)
- Non risulta realizzata la muratura interna che divideva in due locali il capannone;
- Leggera differenza nella sagoma geometrica in pianta che nel 1940 era già un poco obliqua, ma non identica allo stato di fatto;
- Porzione di immobile sul confine, arretrata rispetto il fronte, che nel catasto del 1940 non risulta rappresentata;
- Nel catasto del 1940 risulta indicata altezza interna di 4,80 mt., nello stato di fatto risulta al controsoffitto mt. 3,40 (quindi non raffrontabili fra loro).

La ctu evidenzia che il disegno del 1940 è una rappresentazione grafica in scala 1:200 e con tutto il livello grafico di approssimazione del caso.

14) QUESITO: SANABILITA' OPERE DIFFORMI – TOLLERANZE - RIPRISTINI - COSTI PREVISTI

14.1) SANABILITA'

La ctu premette che trattandosi di zona urbanistica NUCLEO STORICO, l'epoca di riferimento per valutare la legittimità dei beni è l'anno 1942.

Vale a dire che le differenze rispetto la licenza 1924, ma anche rispetto al catasto 1940, se supportate da documentazione probante rispetto la loro esistenza ad epoca ante 1942, potranno risultare legittime; al contrario, le modifiche e differenze non supportate da tali prove ammissibili, saranno da considerarsi difformi, escluso quelle differenze che potranno rientrare nelle tolleranze come intese ai sensi dell'attuale normativa vigente di cui al D.P.R. 380/2001, in recepimento della Legge 105/2024 di conversione, con modificazioni, del D.L. 69/2024 (cosiddetto Decreto Salva casa).

Per il caso in questione la ctu ritiene che sostanzialmente la differenza maggiormente evidente sia quella della porzione arretrata che non appare rappresentata né nel progetto 1924 ma nemmeno





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

nel catasto 1940 e in questa zona non è ammesso aumento di volume.

Fra le documentazioni probanti potrebbero rientrare foto storiche, atti o comunque documenti validi; per quanto è stato possibile procedere in questa sede, la ctu ha reperito una Foto Aerea Volo del 1976-1978 della Regione Emilia-Romagna dalla quale si vede con chiarezza che già tale porzione in confine era esistente; ma il periodo '76-'78 non documenta l'esistenza ante 1942.

Vedi foto sotto:

[Download map](#) [Print](#)

Date di ripresa Volo RER 1976-78

Date di ripresa Volo RER 1976-78
Time: 2025-03-03T10:13:30.295000000Z
 QU VoloRER 1976 78

DBTR_CTRMultiscala

DBTR_CTRMultiscala
Time: 2025-03-03T10:12:56.804000000Z
 dbtr ctrmultiscala

Mappa DBTR

Mappa DBTR
Time: 2025-03-03T10:12:56.808000000Z
 dbtr

Ortofoto volo RER 1976-1978

Ortofoto volo RER 1976-1978
Ortofoto volo RER 1976-1978



This map was created using <https://mappe.regione.emilia-romagna.it> on Mon Mar 03 2025 12:03:32

An interactive version of this map can be found here: <https://mappe.regione.emilia-romagna.it/#share=g-f53ca1d5f142f40883d64ca836bfcf0f>

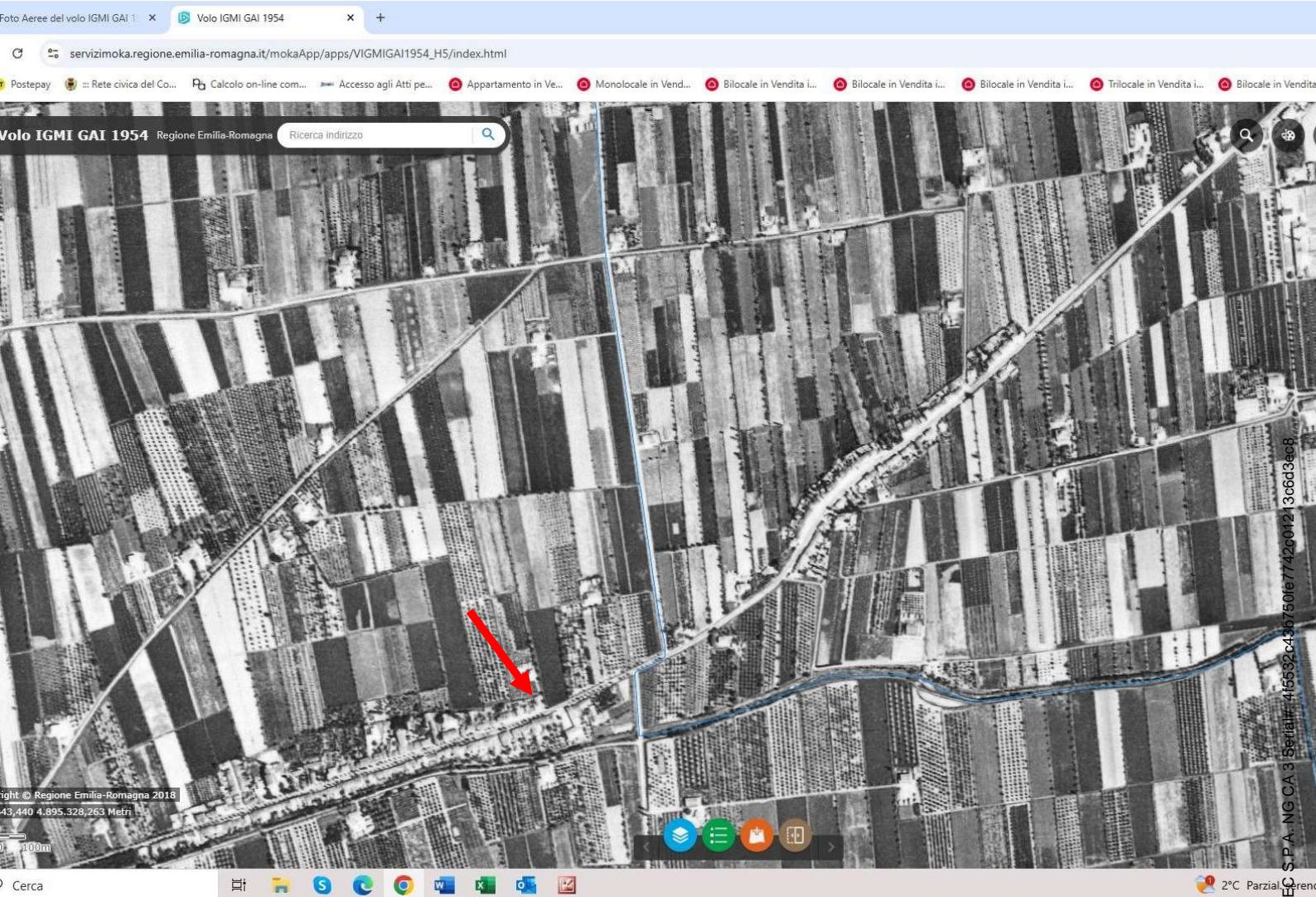
Datasets

Date di ripresa Volo RER 1976-78



Anche la foto storica del VOLO AEREO 1954, reperita dalla ctu sul sito disponibile del IGM, se adeguatamente "zummata" parrebbe far scorgere un piccolo sette sulla copertura del capanoncino, che potrebbe effettivamente corrispondere alla sagoma anche per la porzione arretrata, ma comprensibilmente la risoluzione di questa immagine non trova certezza visiva.

Vedi sotto FOTO IGM 1954:



Dalla mera osservazione sul posto, questo immobile parrebbe tutto realizzato fin dall'origine in quanto la tipologia architettonica, le finiture e lo stato di ammaloramento dovuto dal tempo, sono uniformi sia al capanoncino che alla sua porzione arretrata.

L'unico elemento documentale ritenuto interessante e forse utile, ma non certo, è quello per cui la ctu, leggendo quanto pattuito nell'atto notarile del 1954 (Divisione) rileva che fra le parti si conveniva che "... il muro di confine fra le quote e precisamente la parte di muro del fabbricato ad uso magazzino lunga ml. 6,91 a partire dal lato posteriore della proprietà -----, è di proprietà comune e pertanto non potrà essere demolito senza un preventivo accordo".

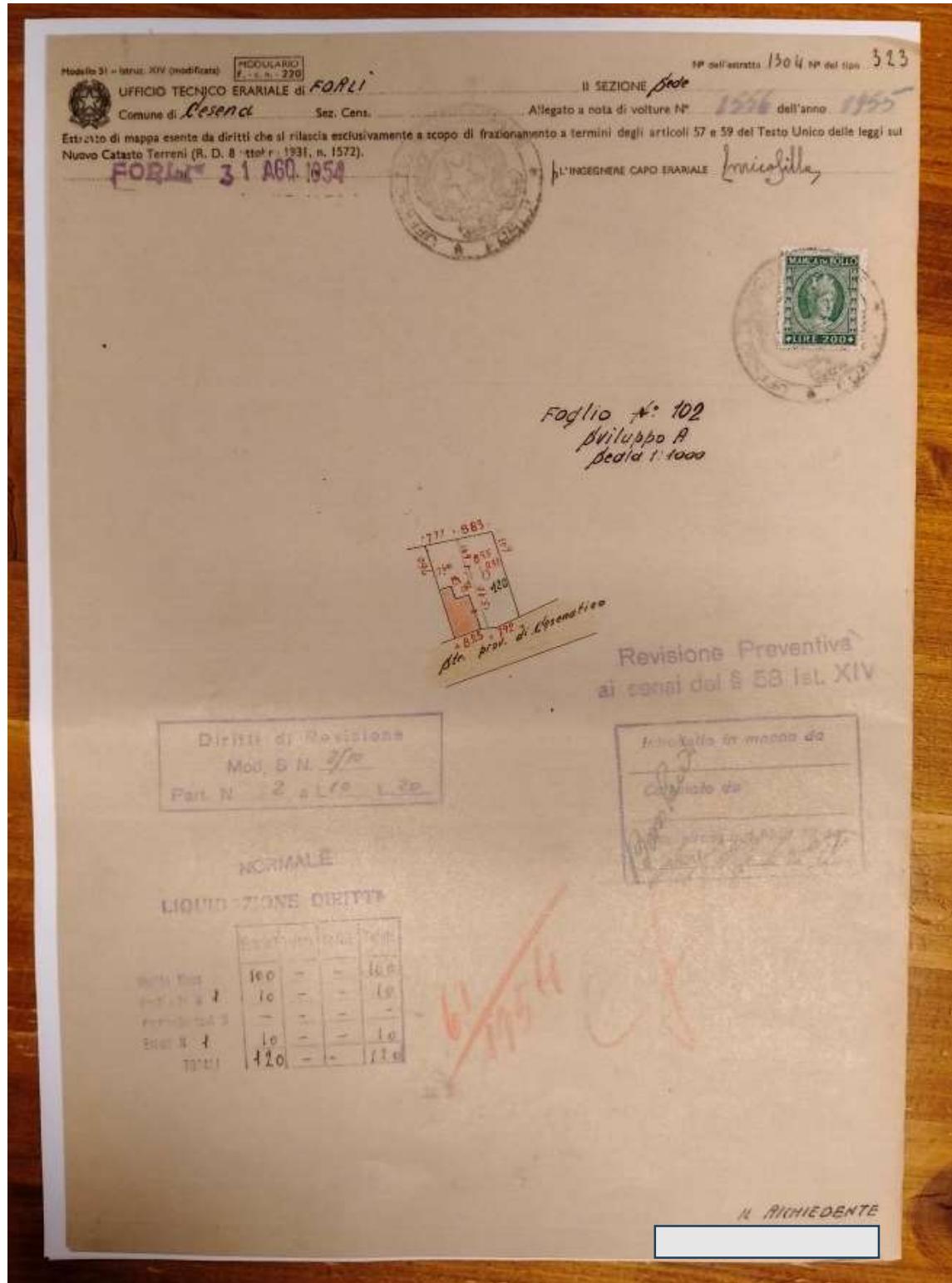




Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Visto e considerato che la ctu, dal proprio rilievo sul posto, conferma che il muro con quella lunghezza circa, corrisponde in effetti alla porzione arretrata, si potrebbe definire che nel 1954 esso fosse già esistente.

Visto che nell'atto di divisione del 1954 si richiama il Tipo di Frazionamento n. 323 del 1954, la ctu ha ritenuto necessario accettare anche questo documento, se possibile, presso il Catasto; così in data 09/04/2025 è stato reperito anche questo Certificato catastale di cui si riporta sotto uno stralcio (All.08)





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Questo frazionamento del 1954 non rappresenta nemmeno il capannoncino che già era costruito dal 1925 e censito dal 1940; ma senza dubbio si accerta che in effetti la sagoma della particella catastale lungo il confine ha il sette in corrispondenza del lato ml. 6,91; a parere della ctu è ragionevole ritenere che già ci fosse la sagoma del capanoncino come l'attuale di oggi, probabilmente fin dalla sua costruzione; ma anche questo documento rinvenuto non è ante 1942. Alla luce di quanto sopra e ai fini del pignoramento, la ctu ritiene prudentiale considerare l'eventuale DIFFORMITA' di questa porzione arretrata, ripristinando lo stato legittimo; essa potrebbe risultare NON SANABILE perché in zona NUCLEO STORICO non sono consentiti ampliamenti e/o aumenti di volume.

Per quanto riguarda le varie differenze che non dovessero rientrare nelle tolleranze intese ai sensi della normativa vigente (D.P.R. 380/01 di recente modificato), la ctu considera una possibilità di sanatoria da presentare; questa prevede un progetto vero e proprio da condividere con il Comune di Cesena (FC) e individuare quelle che sono le difformità, la loro tipologia e la data certa di esecuzione; studio approfondito e progetto sanante che comprensibilmente per la ctu non può essere compreso.

Per quanto detto, la ctu prosegue al capitolo sotto considerando l'entità economica indicativa per i costi necessari sia ai ripristini che alla sanatoria edilizia, ma eventualmente anche strutturale; questo livello di precisione non è possibile stabilirlo in questa sede perché presuppone maggiori approfondimenti anche a cura di professionista strutturista abilitato che possa indagare quanto di sua competenza, sulle strutture dell'immobile, operando eventuali sondaggi e verifiche anche dei materiali.

DESTINAZIONE D'USO LEGITTIMA:

Riguardo alla destinazione d'uso legittima di questo capanoncino la ctu da conto che nella licenza del 1924 fosse definito genericamente "capannone" senza specificazione migliore; nella successiva richiesta di agibilità fu definito "fabbricato nuovo".

Dando conto del catasto di primo impianto questo capanoncino è stato censito nel 1940 dai F.lli -----, con Categoria Catastale C/3 e dichiarato con Scheda N.15904728; nella planimetria del 1940 non è indicata nessuna scritta della sua destinazione, ma nella scheda per la parte descrittiva che fu compilata (vista personalmente dalla ctu nel BUSTONE) si legge la dicitura che segue : "Bottega Artigiana (falegnameria) (carrozzeria)".

La ctu richiama quanto dichiarato nell'atto del 1920 e del 1954 (**All.07 + All.09**) da cui si rileva che i due fratelli ----- erano Falegnami, titolari della licenza edilizia.

Per la ctu trova quindi perfetta coerenza la destinazione di questo capanoncino ad uso LABORATORIO ARTIGIANALE che si documenta come sopra.

La destinazione d'uso originaria NON RISULTA MAI MODIFICATA pertanto si ritiene LEGITTIMA, con riscontro e supporto documentale accertato.





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

14.2) COSTI INDICATIVI PER LA SANATORIA EDILIZIA E RIPRISTINI

Per la quantificazione dei costi per la sanatoria edilizia ed eventualmente anche strutturale/sismica con o senza opere, che comporterà le parcelle tecniche professionali, sanzione, costo per diritti di segreteria da versare al Comune, i diritti catastali per l'aggiornamento della planimetria, oltre anche al costo dei ripristini che si potranno rendere necessari a seguito di uno studio e valutazione più approfondita rispetto lo studio che ha potuto effettuare la ctu in questa sede, verrà applicata una riduzione percentuale al valore di stima finale.

Si precisa che in assenza di un progetto di sanatoria non è possibile procedere con un computo metrico estimativo di tipo analitico, per quantificare questi costi.

15) QUESITI: VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO SIA GRAVATO 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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTI DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.
Come rilevato dal titolo di provenienza, il soggetto esecutato è divenuto titolare del diritto di proprietà sui beni con atto compravendita (**All.11**).

16) QUESITI: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

In recepimento a quanto disposto dal GIUDICE per la verifica relativa all'Attestato della Prestazione Energetica del bene pignorato censito al Foglio 102 di Cesena P.IIa 366, la ctu ha preliminarmente verificato che non esistesse nessun APE già rilasciato. Non risultando ha provveduto a farlo produrre da soggetto abilitato.

Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 02985-683591-2025 rilasciato il 09/04/2025 valido fino al 09/04/2035, rilasciato dall'Ing. ----- di Forlì (Soggetto Certificatore) che su richiesta della ctu ne ha prodotte e fornite n.2 copie cartacee originali firmate e timbrate.

Il capanoncino risulta essere in **CLASSE energetica D**.

Si precisa che queste due copie originali cartacee timbrate e firmate, saranno depositate dalla ctu presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì (**All.19**).

17) QUESITI: CATASTO

L'unità immobiliare risulta già censita al Catasto Fabbricati e risulta in parte già rappresentata graficamente; non risulta completa la rappresentazione grafica perché non è disegnata anche la porzione di costruzione più arretrata rispetto al progetto autorizzato nel 1924, come detto.

Visto che non è possibile accettare in questa sede per la ctu se potrà risultare LEGITTIMA anche la porzione in confine, in assenza di prove documentali certe, la ctu non ritiene di poter provvedere alla variazione catastale per denunciare l'attuale consistenza del bene, in caso si rivelasse DIFFORME NON SANABILE. Questa potrà essere opportunamente presentata al Catasto Fabbricati, con anche il preliminare Tipo Mappale al Catasto Terreni, solo nel momento in cui sarà certa la possibilità di ritenere l'intera sagoma legittima.

Nel merito si fa riferimento alla planimetria del Catasto Fabbricati di Cesena Fg. 102 P.IIa 366, riportata al Capitolo 05.2) che precede (**All.16**).





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

18) QUESITO: STIMA Lotto 1

- **LOTTO 1 = Diritto di piena proprietà 1/1 di VECCHIO LABORATORIO ARTIGIANO piano terra con corte esclusiva, sito in Comune di CESENA (FC) frazione Macerone, Via Cesenatico n. 5885.**

18.1) Scelta del criterio di stima (ANALITICO)

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima sintetica per parametri tecnici, adottando come unità di misura, nel caso specifico, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature computate per 1/2 ciascuna quelle che ricadono sui confini per quanto riguarda gli immobili.

18.2) Determinazione superficie commerciale

Le superfici sono calcolate dalla ctu attraverso riscontro grafico e rilievo sul posto:

Laboratorio artigiano p.t. mq. (112,00 x 100%) = _____ mq. 112,00 +
Corte esclusiva p.t. mq. (62,00* x 10%) = _____ mq. 6,20 =
Totale Sup. Commerciale _____ mq. **118,20**

(*) Questa non rilevata sul posto, ma calcolata per differenza matematica fra la sup. nominale catastale della part.lla e la superficie coperta attuale del capannoncino; quindi potrebbe non essere perfettamente coerente a quella reale di fatto.

18.3) Valutazione e Fonti di informazione

Alle superfici commerciali calcolate per i fabbricati come sopra verrà moltiplicato il valore unitario individuato; la quotazione applicata viene determinata attraverso riscontro con i parametri OMI – 2° Semestre 2024 – Cesena – zona R4 - (All.20).

mq. 118,20 x € 620,00/mq. = _____ € 73.284,00
- Coefficiente per età, qualità è stato: 0,80*
€ 73.284,00 x 0,80 = _____ € 58.627,20

(*) La ctu ha ritenuto di applicare un coefficiente valutando l'epoca di costruzione (oltre 100 anni) la qualità delle finiture, lo stato di conservazione, impianti presenti, stato generale del bene e posizione.

18.4) DETRAZIONI

Riduzione del Valore per assenza di garanzia per vizi dei beni (10% a forfait):

€ (58.627,20 – 10%) = _____ € 52.764,48

A detrarre costo sanatorie e ripristini:

€ (52.764,48 – 25%) = _____ € 39.573,36

VALORE STIMATO diritto di PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 arrotondato

LOTTO 1 = € 39.500,00

33



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

19) QUESITO: VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE; Valutazione comoda divisibilità o meno del bene; Verifica creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero bene, anche con riferimento alle eventuali quote non pignorate.

19.1) Eventuali quote in esecuzione.

Il pignoramento comprende la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETA' del debitore esegutato sui beni che compongono l'intero Lotto 1, quindi il valore in esecuzione è pari al valore calcolato e arrotondato come sopra, al netto delle detrazioni.

19.2) Valutazione comoda divisibilità o meno del lotto

La ctu, dando conto della tipologia immobiliare, struttura anche architettonica, accessibilità, e contesto, ritiene che il Lotto 1 NON SIA COMODAMENTE DIVISIBILE.

19.3) Verifica creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero bene.

Dalle verifiche attraverso le ispezioni telematiche compiute dalla ctu presso l'Agenzia delle Entrate, aggiornate alla data del 04/04/2025 non risultano esservi ulteriori creditori iscritti, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sul Lotto 1 pignorato oltre quanto riportato nel Cap. 04 (All.12).

20) QUESITO: ELEMENTI UTILI per la vendita e VALORE LOCATIVO dell'immobile.

- **LOTTO 1 = Diritto di piena proprietà 1/1 di VECCHIO LABORATORIO ARTIGIANO piano terra con corte esclusiva, sito in Comune di CESENA (FC) frazione Macerone, Via Cesenatico n. 5885.**

Destinazione d'uso: Laboratorio artigiano piano terra con corte esclusiva

Immobile costruito: nel 1925

Stato di conservazione: buono per l'età

Superficie commerciale: Mq. 118,20

Valore Locativo potenziale [Rif. Valore intermedio OMI di zona – 2° Sem. 2024] =

€ 1,6/mq./mensili = (2 x 118,20) = € 236,40/mensili = € 240,00/ mensili arrotondati (All.20).

21) QUESITO: Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti

Il Lotto 1 è concepito per essere venduto come lotto unico.

22) QUESITO: CODICE FISCALE Debitore esecutato

----- nato a ----- il ----- - -----
acquisito dalla ctu il 10/02/2025 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì (All.21).

23) QUESITO: STATO CIVILE Debitore esecutato

Come si legge dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio a nome dell'esecutato reperito dalla ctu presso il Comune di Cesena in data 12/02/2025, il Sig. ----- (debitore esecutato) ha contratto matrimonio a Cesena (FC) in data ----- come da Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Cesena al N. ---- P. 2 S. A anno ---- – con la Sig.ra ----- --- nata a ----- il ----- - NON VI SONO ANNOTAZIONI (All.22 + All.23).



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

24) QUESITO: CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

Il Lotto 1 non è un bene a destinazione abitativa residenziale pertanto non è stato necessario reperire certificati di residenza storici.

25) QUESITO: PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE

Non risultano altre trascrizioni oltre quelle già riportate in perizia, che riguardino il bene pignorato.

26) QUESITO: REGIME FISCALE dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.)

La ctu riferisce che nell'atto di acquisto del Lotto 1 il debitore esecutato dichiarò di *“compiere questo atto nell'esercizio della sua impresa artigiana”*.

La ctu non rileva nell'atto di acquisto nessuna specificazione se soggetto ad imposta di registro e/o ad iva (**All.11**).

27) RIEPILOGO FINALE Lotto 1

La ctu nell'espletamento dell'incarico affidatole ha ritenuto di determinare come più probabile Valore del diritto di piena proprietà per l'intera quota di 1/1 sul Lotto 1 in capo al debitore esecutato la somma di **€ 39.500,00** (Euro Trentanove milacinquecento/00) al netto delle decurtazioni applicate.





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

LOTTO 2

- **LOTTO 2 = Diritto di piena proprietà 1/1 di TERRENO EDIFICABILE in Comune di CESENATICO (FC) località Bagnarola, Via Capannaguzzo, superficie circa mq. 1.255,00 Altezza massima edificabile di ml.7,00 con annesso TERRENO AGRICOLO sul retro.**
Manufatti esistenti di varia tipologia da demolire. Accesso al lotto da strada pubblica asfaltata.

02.2) DATI CATASTALI dei Beni in Pignoramento corrispondenti ai dati dell'Atto di Pignoramento e della Nota di Trascrizione Reg. Gen. ---- - Reg. Part. ---- presentata il 24/05/2024 a Forlì - Rep. n. ---- del 30/04/2024 Tribunale di Forlì.

02.2.1 - Catasto Terreni (Visure Storiche Terreni) (All.25)

Intestazione catastale P.IIA 2173 Visura Storica Catasto Terreni

- ----- nato a ----- il -----

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

- ----- nata a ----- il -----

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali - TERRENI -						
		Fg	P.IIA	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)	
Lotto Urbano	Comune di Cesenatico (FC) Frazione Bagnarola Via Capannaguzzo	24	434	ENTE URBANO	1272	-	-	
Lotto Agricolo	Comune di Cesenatico (FC) Frazione Bagnarola Via Capannaguzzo	24	2173	SEMINATIVO Cl. 2	876	6,88	4,75	

02.2.2 – Catasto Fabbricati (dati riportati e corrispondenti sia nell'Atto di Pignoramento sia nella sua Nota di Trascrizione):

Intestazioni catastali P.IIA 434 da Visure Storiche Catasto Fabbricati (All.26)

- ----- nata a ----- il -----

Proprietà in regime di comunione dei beni

- ----- nato a ----- il -----

Proprietà in regime di comunione dei beni



Tipologia del bene	Ubicazione	Piani	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita (€)	
MAGAZZINO + CORTE ESCLUSIVA	Comune di Cesenatico (FC) Frazione Bagnarola Via Capannaguzzo	T	24	434	1	2	C/2	2	113 mq	496,06	Totale 133 mq
TETTOIA	Comune di Cesenatico (FC) Frazione Bagnarola Via Capannaguzzo	T	24	434	2	2	C/2	1	87 mq	323,51	Totale 93 mq
BOX	Comune di Cesenatico (FC) Frazione Bagnarola Via Capannaguzzo	T	24	434	3	2	C/2	1	86 mq	319,79	Totale 90 mq
CORTE	Comune di Cesenatico (FC) Frazione Bagnarola Via Capannaguzzo	T	24	434	4	-	-	-	-	-	BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE COMUNE A TUTTI I SUB.)

02.3) CONFINI LOTTO 2

Si riportano le intestazioni delle particelle confinanti, come si leggono dalle visure catastali attuali:

(All.27)

- Fg.24 P.Ila 433 ragioni ----- (stessi soggetti eseguiti) su di un lato
- Fg. 24 P.Ila 1033 ragioni ----- su di un lato
- Fg. 24 P.Ila 1977 ragioni ----- su parte di un lato
- Fg. 24 P.Ila 252 ragioni ----- su parte di un lato
- Fg. 24 P.Ila 253 ragioni ----- su parte di un lato
- Strada pubblica e parcheggio retrostante (traversa di Via Capannaguzzo) su più lati.

02.4) DESCRIZIONE DEI BENI

02.4.1) PREMESSA SUL CONCEPIMENTO DEL LOTTO 2

Il Lotto 2 formato dalla ctu ai fini del pignoramento è un lotto unico che comprende entrambe le particelle pignorate 434 e 2173 del Fg. 24 di Cesenatico (FC).



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Dal punto di vista catastale, di cui meglio si tratterà al Capitolo dedicato nel proseguo della perizia, risultano censiti solo in parte gli immobili e manufatti attualmente presenti sulle particelle pignorate, come da presa visione e rilievi di dettaglio dello stato di fatto dei luoghi effettuato dalla ctu in occasione dei propri accessi sul posto. Inoltre dal punto di vista catastale, sinteticamente si precisa che la part.lla 434 è censita al catasto fabbricati e vede censite solo tre unità immobiliari oltre le corti pertinenziali come attribuite; la part.lla 2173 è censita solo al catasto terreni come seminativo e non vede censita alcuna unità su di essa, né rurale né urbana.

Nella sostanza la ctu ha potuto verificare attraverso i propri rilievi e misure sul posto che sia sulla part.lla 434 sia sulla part.lla 2173 sono presenti altri corpi e manufatti di varia tipologia, oltre le tre unità immobiliari già censite al catasto fabbricati (riportate nella tabella sopra).

Dalle ulteriori verifiche e accertamenti condotti anche e contestualmente (dovendone *incrociare* le risultanze) presso il Comune di Cesenatico, è emerso che tutto ciò che è presente su tali particelle non è stato autorizzato con titoli abilitativi o equivalenti e non risulta regolarizzabile e/o sanabile; anche di questo argomento si rimanda a maggior approfondimento nel Capitolo dedicato nel proseguo della perizia.

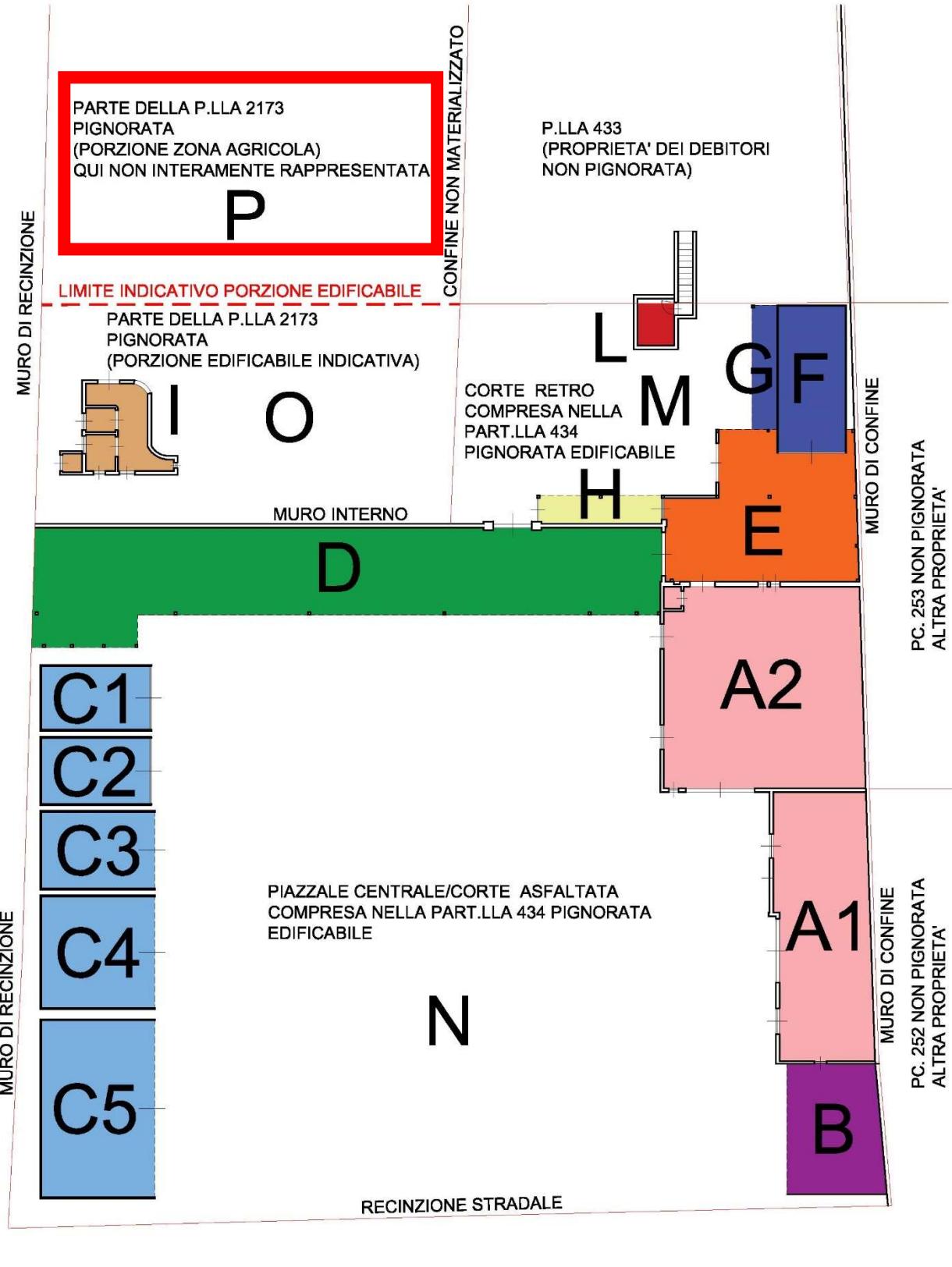
Nel merito la ctu evidenzia che dalle verifiche, consulenze e accertamenti effettuati presso il Comune di Cesenatico (FC) tutta la part.lla 434 e anche porzione della part.lla 2173, dando atto al vigente strumento urbanistico (PUG), ricadono in zona edificabile; la restante porzione della p.la 2173 ricade invece nel territorio rurale periurbano (cosiddetta zona agricola).

Premesso quanto sopra, seppure sintetizzato in questo Capitolo, ribadendo che verranno meglio approfonditi i vari argomenti attraverso le risposte ai quesiti che seguono, la ctu ai fini del procedimento esecutivo, ha ritenuto opportuno concepire e considerare il Lotto 2 costituito da un'area edificabile e un'area agricola (ovvero in base alle rispettive propensioni urbanistiche), non separandole fra loro in due lotti indipendenti seppure abbiano una diversa destinazione urbanistica poiché l'area a destinazione agricola (porzione della part.lla 2173) situata sul retro dell'area edificabile, risulterebbe interclusa in quanto non ha accesso diretto dal suolo pubblico e non si ritiene opportuno costituire servitù di passaggio a carico della porzione edificabile, perché ne sarebbe penalizzata impropriamente. Ad ogni modo segue la descrizione del Lotto 2 nel suo stato di fatto attuale, in quanto per la stima del suo valore immobiliare verrà tenuto in conto l'entità economica dei costi presunti da sostenere per le demolizioni e smaltimento degli immobili e manufatti difformi, abusivi e non sanabili, detraendolo dal valore di stima.



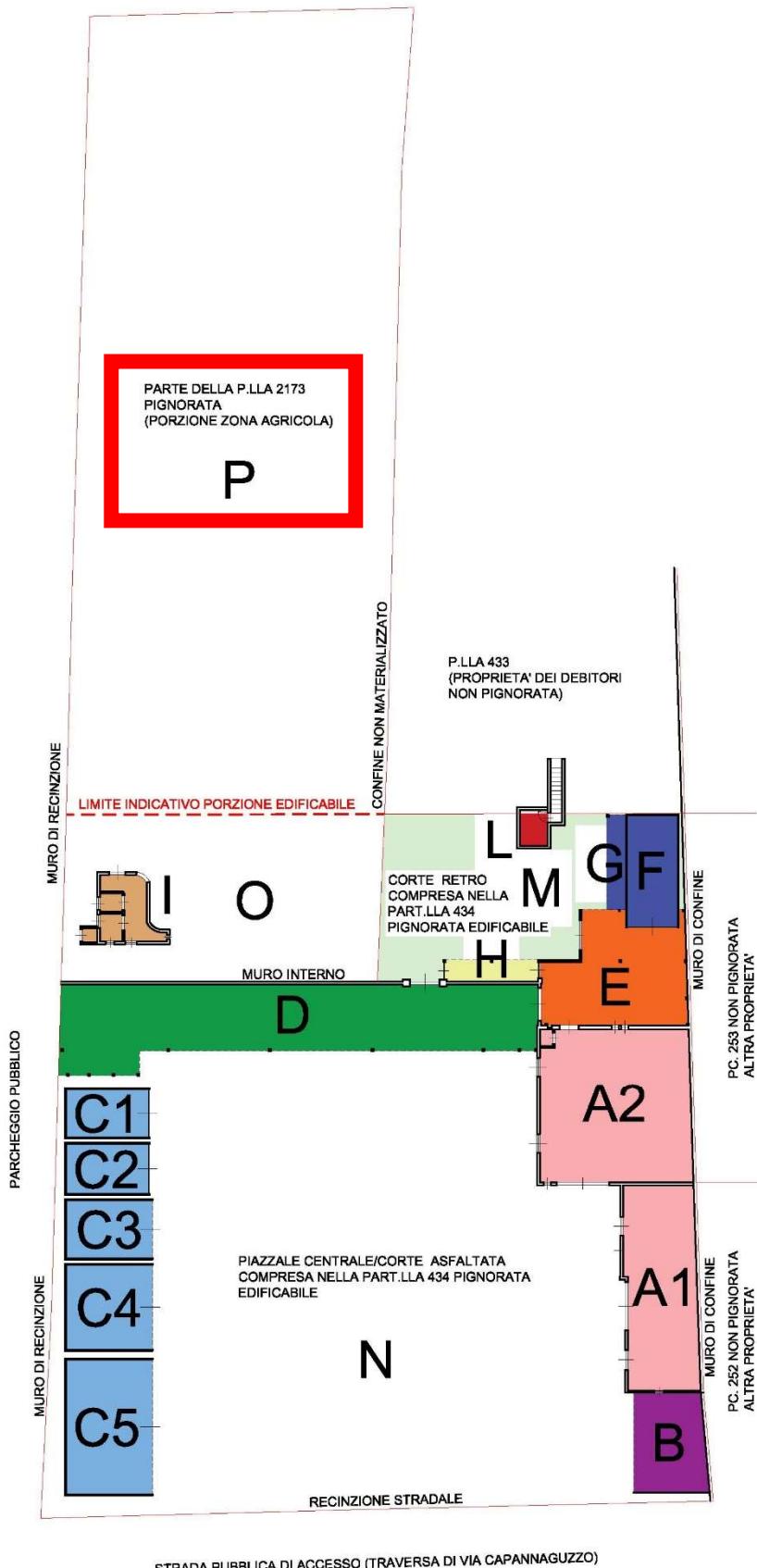


02.4.2) DESCRIZIONE GRAFICA SCHEMATICA del Lotto 2 formato dalla CTU





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it





02.4.3) DESCRIZIONE STATO DI FATTO ATTUALE DEL LOTTO 2

Il Lotto 2 è ubicato in una strada pubblica asfaltata, traversa della Via Capannaguzzo, in località Bagnarola di Cesenatico (FC), territorio in confine con quello del Comune di Cesena (FC); la ctu evidenzia che il Lotto 2 è molto vicino al Lotto 1 in quanto le località Macerone di Cesena e Bagnarola di Cesenatico confinano fra loro.

Il Lotto 2 si presenta attualmente come un ampio piazzale asfaltato, in parte recintato e munito di cancelli di accesso sulla pubblica strada e di un ampio giardino sul retro; sul fronte strada della part.lla 434 vi è una recinzione con muretto e soprastante barriera in ferro; i restanti lati della p.lla 434 sono in parte recintati con muri di confine che delimitano e chiudono la part.lla 434 verso la strada, il parcheggio pubblico e verso la p.lla 2173, ma non verso la part.lla 433 (non pignorata ma di proprietà dei due debitori esecutati); anche la part.lla 2173 non è delimitata lungo il suo confine con la part.lla 433 (non pignorata ma di proprietà dei due debitori esecutati); fra le due particelle pignorate 434 e 2173 è presente un muro che le separa, ma munito di cancello interno per renderle comunicanti.

Sulla part.lla 434 sono presenti due magazzini (A1 + A2) in muratura, solo piano terra, costruiti proprio sul muro di confine con le p.lle 252 e 253 (queste estranee al pignoramento, si citano solo perché sono confinanti), una tettoia (B) anch'essa sul muro di confine con la p.lla 252, n.5 box (C) in ferro verso il muro di confine rivolto al parcheggio pubblico, ma leggermente scostati da esso di circa 30-40 cm. stimati dalla ctu e una lunga tettoia in ferro (D) coperta con pannelli probabilmente di lamiera, a ridosso del muro in mattoni interno al Lotto 2, che separa la part.lla 434 dalla 2173 anzidetto.

La porzione in muratura comprende due locali ad uso magazzini all'interno di uno dei quali è presente un piccolo wc con solo "turca".

Entrambi i magazzini A1 + A2 in muratura hanno le facciate intonacate e tinteggiate con particolari architettonici in mattoncini a vista; anche le pareti interne di entrambi sono intonacate e tinteggiate. Le coperture di ognuno dei due magazzini sono risolte a falde inclinate con strutture composte da travetti sporgenti anche a formare i cornicioni; entrambi hanno manto di copertura in lastre di cemento-amianto (*Eternit*); non sono comunicanti fra loro dall'interno, ma trovano accesso diretto dal piazzale centrale asfaltato (N) (ampia corte).

Gli infissi di entrambi sono in ferro; sia le porte che le finestre. All'interno fra un travetto e l'altro vi sono pannelli di tipo leggero. Il pavimento di entrambi è in cemento. Il primo magazzino A1 più vicino alla strada ha una forma geometrica rettangolare, piuttosto stretta e allungata; l'altro, A2, è più largo e più ampio.

Nel secondo, A2, è presente il piccolo wc "turca".

La tettoia (B) è in pilastrini di ferro e copertura in lamiera, priva di impianti e a ridosso della recinzione stradale. I 5 box (C1, C2, C3, C4 e C5) sono tutti completamente in ferro e/o lamiera pesante; tre di essi sono chiusi e accessibili con porta, gli ultimi due verso la strada sono aperti sul fronte verso il piazzale centrale (N) (corte); la lunga tettoia in ferro (D) è tutta affacciata e rivolta verso il piazzale centrale (N) (corte); questi manufatti, nel contesto della particella 434, occupano una sorta di spazio a forma di *ferro di cavallo*, lasciano libero il piazzale centrale asfaltato comune



a tutte le unità immobiliari; sia i magazzini, sia i n.5 box che la lunga tettoia sono ad uso magazzino/deposito e, per tipologia e caratteristiche, non per diversa possibilità di utilizzo. Nei due magazzini in muratura (A1 e A2) è presente l'impianto elettrico e acqua, presunta vista la presenza di un wc; i n.5 box e la lunga tettoia (D) hanno anch'essi l'impianto elettrico.

Sul retro dei magazzini in muratura, ovvero sulla porzione di corte sul retro (M), è presente una tettoia (E) con struttura in ferro e soprastante *ondulina* in plastica o vetroresina o similare; in questa tettoia è presente l'impianto elettrico; su questa porzione di corte (M) è presente anche un box in lamiera (F) e tettoia adiacente (G), entrambi non censiti in catasto come neppure la tettoia anzidetta (E); anche in quest'ultimo box in lamiera (F) è presente l'impianto elettrico; sia la tettoia (E) che il box (F) sono realizzati sul confine di proprietà verso la particella 253; infine sulla corte retro (M) è presente una ulteriore tettoia in ferro con copertura in *ondulina* in plastica o vetroresina o similare (H). Sulla particella 2173, ovvero oltre il muro di mattoni interno al Lotto 2 che separa la part.lla 434 dalla 2173, in posizione a ridosso del muro di confine verso il parcheggio pubblico, è presente un corpo in muratura (I) con copertura non ben visibile, ma che parrebbe in rame o in ottone, non è chiaro per poterlo stabilire; questo edificio è adibito a bagni, ovvero è suddiviso in quattro spazi; il più ampio e nel quale si accede dall'esterno è antibagno e da qui si accede a n.2 wc; il terzo wc è accessibile solo dall'esterno; vi sono finestre su tutti i lati di questo corpo; esso ha una sagoma geometrica irregolare con una parte tondeggiante. Le sue facciate esterne sono intonacate e tinteggiate; le porte sono in legno; internamente pavimentato con ceramica sia pavimenti che rivestimenti. Questo *pluri-bagno* (I) è munito di caldaia per il suo riscaldamento con piccoli radiatori; sono inoltre presenti l'impianto elettrico e idrico-sanitario, presumibile dato l'uso; esso non risulta censito in catasto. Infine è presente una cantina interrata (L), accessibile da scala esterna che parte dalla quota del giardino e scende sotto terra, che presumibilmente potrebbe essere realizzata “*a cavallo*” fra la corte sul retro della part.lla 434 (M) e la part.lla 433 (non pignorata, ma anch'essa di proprietà dei due debitori esecutati); probabilmente potrebbero essere “*a cavallo*” delle medesime particelle anche il box in lamiera e tettoia adiacente (F e G) a ridosso del muro di confine con la part.lla 253 (non oggetto di pignoramento, estranea ad esso). Di questa circostanza si tratterà meglio al Capitolo dedicato al catasto, nel proseguo della perizia. La corte sul retro della part.lla 434 pignorata (M) è in parte pavimentata con cemento e in parte a prato/terreno vegetale, con qualche dislivello puntuale possibile, risolto a gradini. La particella 2173 pignorata, a parte qualche porzione pavimentata per agevolare il camminamento, con elementi di cotto, risulta organizzata a prato/giardino, con molte piante, arbusti, aiuole varie, che rendono anche poco visibili i manufatti presenti; questo spazio verde è munito di impianto elettrico e idrico, con molti lampioncini fissati al muro di recinzione di mattoni a vista e qualche punto di preda d'acqua, tipo rubinetti. A maggior chiarezza si rimanda alla descrizione GRAFICA SCHEMATICA che precede, ovvero ai disegni elaborati dalla ctu a seguito dei propri rilievi e misurazioni sul posto (rilievi NON STRUMENTALI-TOPOGRAFICI), con indicazione alfabetica e cromatica dei corpi e manufatti presenti nel Lotto 2, compreso quelli forse “*a cavallo*” sul confine retro.





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

02.4.4) DESCRIZIONE GEOMETRICA LOTTO 2

Si riportano le superfici interne, utili nette dei locali come rilevate dalla ctu e con un livello di precisione per quanto si è reso possibile data la molitudine di cose presenti sul posto e nei vari locali e spazi:

CORPI -A-

- A1 mq. 41,70 circa con Hmin mt.2,55 e Hmax mt.2,82 circa (controsoffitto)
- A2 mq. 65,40 circa con Hmin 2,90 e Hmax 3,80 circa (controsoffitto)

CORPO -B-

mq. 20,30 circa con Hmin 2,50 circa e Hmax non possibile rilevare

CORPI -C-

- C1 mq. 12,00 circa con Hmin mt.2,00 e Hmax 2,40 circa
- C2 mq. 12,50 circa con Hmin mt.2,00 e Hmax 2,30 circa
- C3 mq. 14,90 circa con Hmin mt.2,00 e Hmax mt.2,40 circa
- C4 mq. 21,60 circa con Hmin mt.2,00 e Hmax mt.2,60 circa
- C5 mq. 33,95 circa con Hmin mt.2,00 e Hmax mt.3,35 circa

CORPO -D-

mq. 95,20 circa con Hmin mt.2,75 e Hmax mt.2,80 circa (solo in piccola porzione Hmax 3,00)

CORPO -E-

mq. 39,50 circa con Hmin mt.2,70 e Hmax mt.3,30 circa

CORPO -F-

mq. 16,80 circa con Hmin mt.2,10 e Hmax mt.2,30

CORPO -G-

mq. 5,20 circa con Hmin mt.2,00 e Hmax mt.2,10 circa (più difficoltoso delle altre rilevarle, quindi esclusivamente indicative)

CORPO -H-

mq. 5,95 circa con Hmin mt.1,97 e Hmax mt.2,08 circa

CORPO -I-

- Antibagno mq. 5,90 circa con H mt.2,27 circa
- Wc mq. 1,15 circa con H mt.2,30 circa
- Wc mq. 1,75 circa con H mt.2,30 circa
- Wc mq. 0,60 circa con H mt. 1,90 circa

CORPO -L-

mq. 2,00 circa indicativamente, ma non rilevabili dalla ctu vista la presenza di acqua al suo interno, a pavimento, oltre ad ambiente non adeguatamente aerato e quindi con aria non sicura per accedervi (anche l'altezza non è stata misurata).

CORTE RETRO -M-

Mq. 90,00 circa indicativamente, calcolati solo graficamente dalla ctu (al netto dei corpi e manufatti presenti).

CORTE -N-

Mq. 620,00 circa indicativamente, calcolati solo graficamente dalla ctu (al netto dei corpi e



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

manufatti presenti).

PORZIONE EDIFICABILE P.LLA 2173 -O-

Mq. 125,00 circa indicativamente, calcolati solo graficamente dalla ctu (al netto del corpo presente).

PORZIONE AGRICOLA P.LLA 2173 -P-

Mq. 738,50 circa indicativamente, calcoli solo graficamente dalla ctu sulla Cartografia del PUG on-line (strumento disponibile sul sito del Comune di Cesena).

02.5 – DESCRIZIONE FOTOGRAFICA



Vista satellitare LOTTO 2

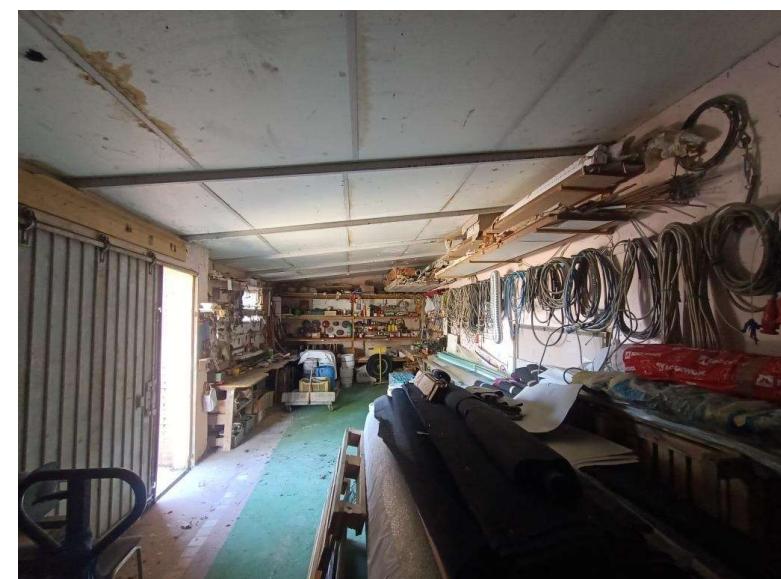


Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

CORPO -A1-



VISTA DEGLI ESTERNI DEL CORPO -A1- CON COPERTURA IN ALSTRE DI “ETERNIT”



VISTA DEGLI INTERNI DEL CORPO -A1-

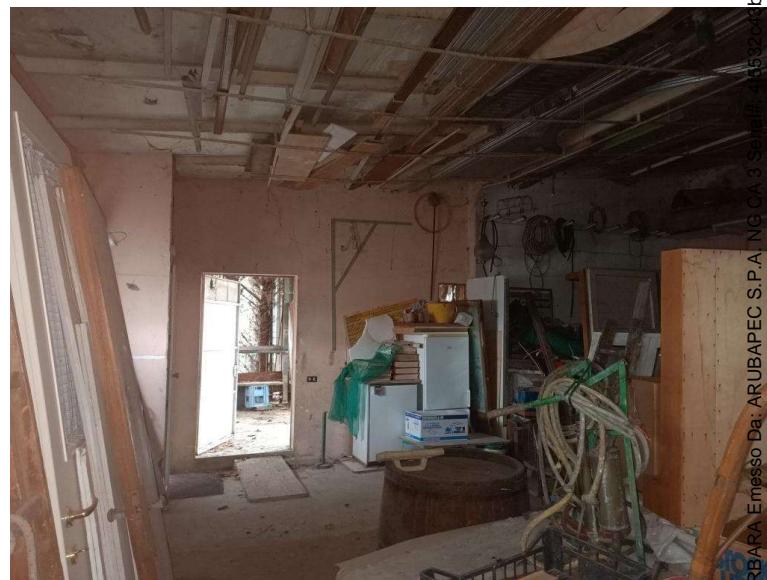
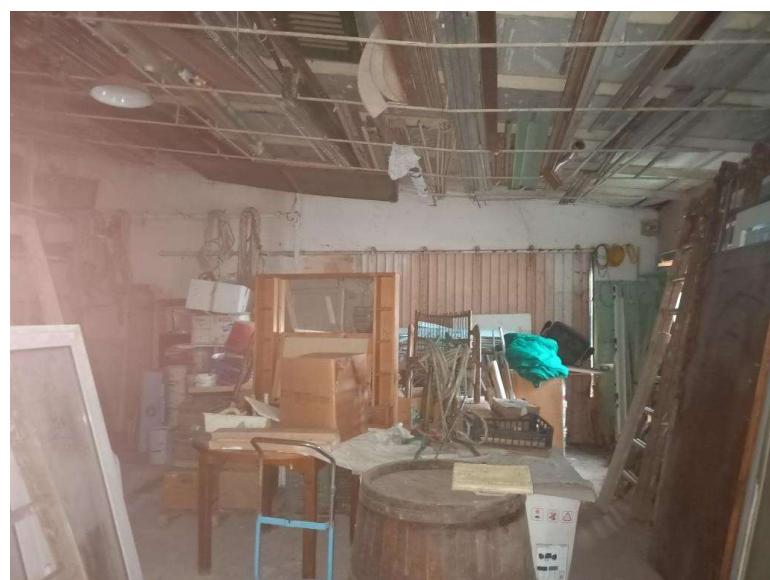


Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

CORPO -A2-



VISTA DEGLI ESTERNI DEL CORPO -A2- CON COPERTURA IN ALSTRE DI “ETERNIT”



VISTA DEGLI INTERNI DEL CORPO -A2-

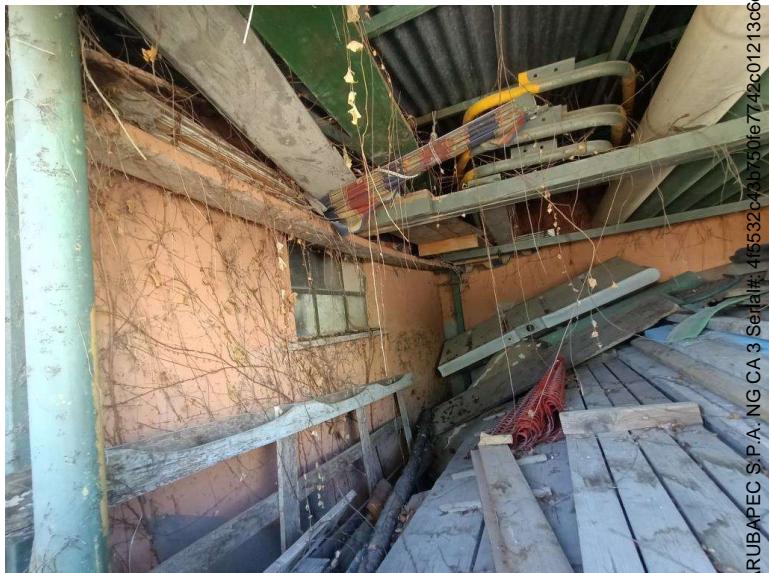


Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

CORPO -B-



VISTA DEL CORPO -B-



VISTA DEL CORPO -B-

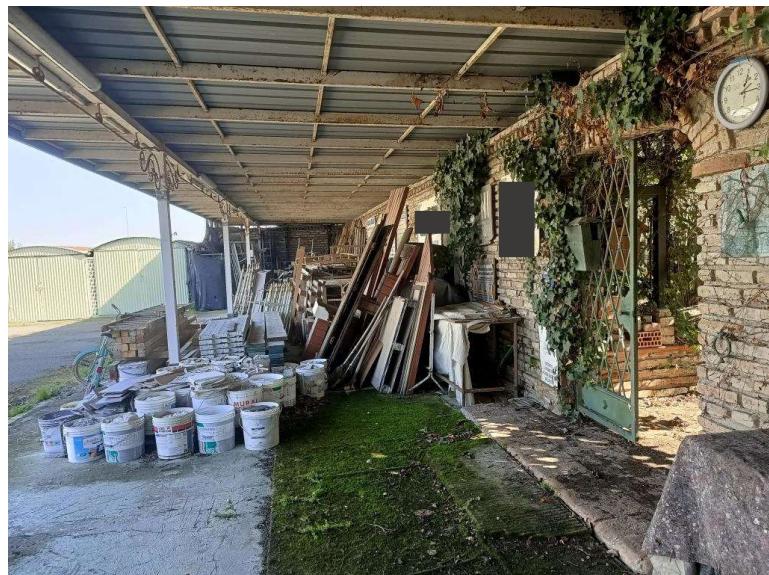


Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

CORPI -C1+C2+C3+C4+C5-



CORPO -D-



VISTE DEL CORPO -D-

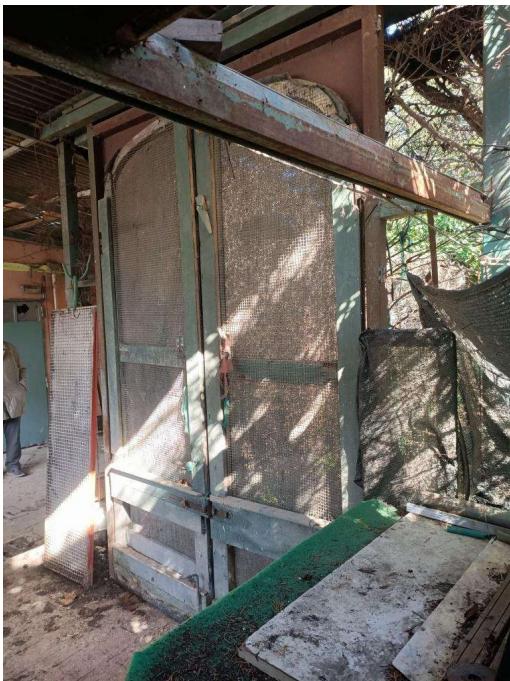
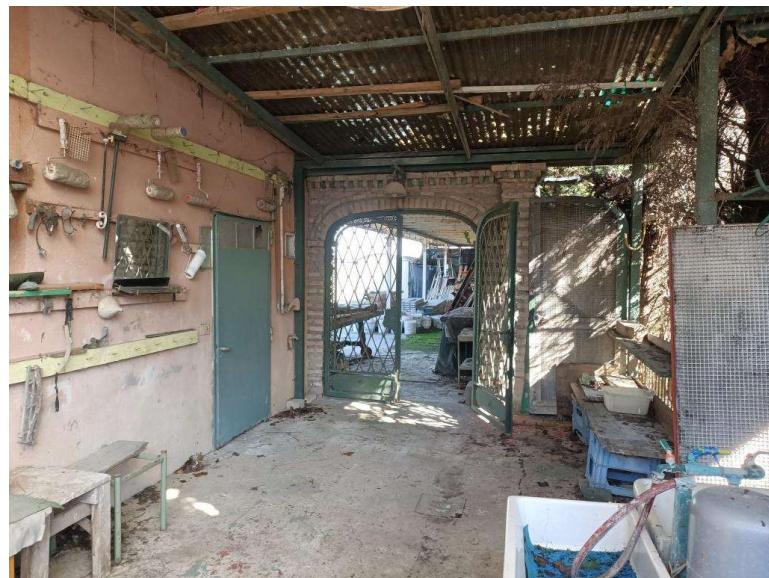


VISTE DEL CORPO -D-



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

CORPO -E-



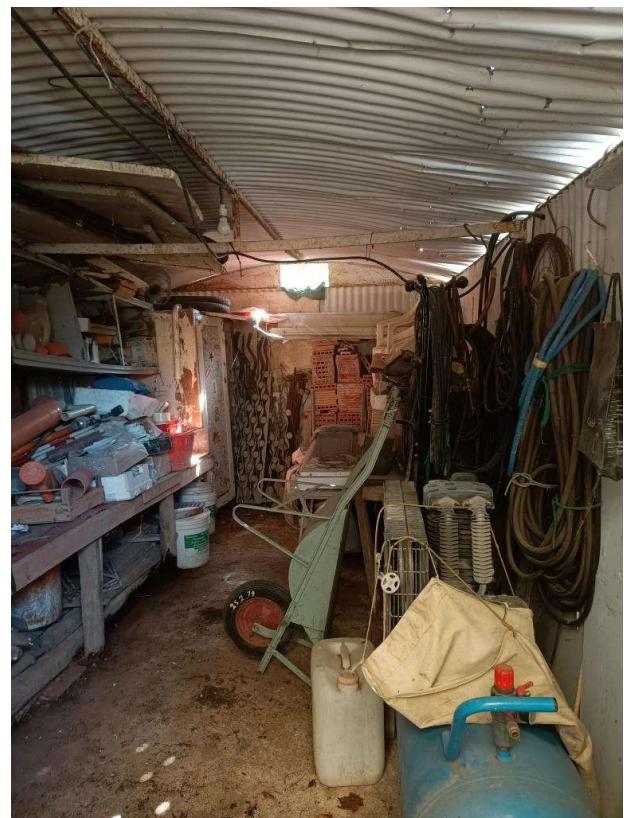


Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesse 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

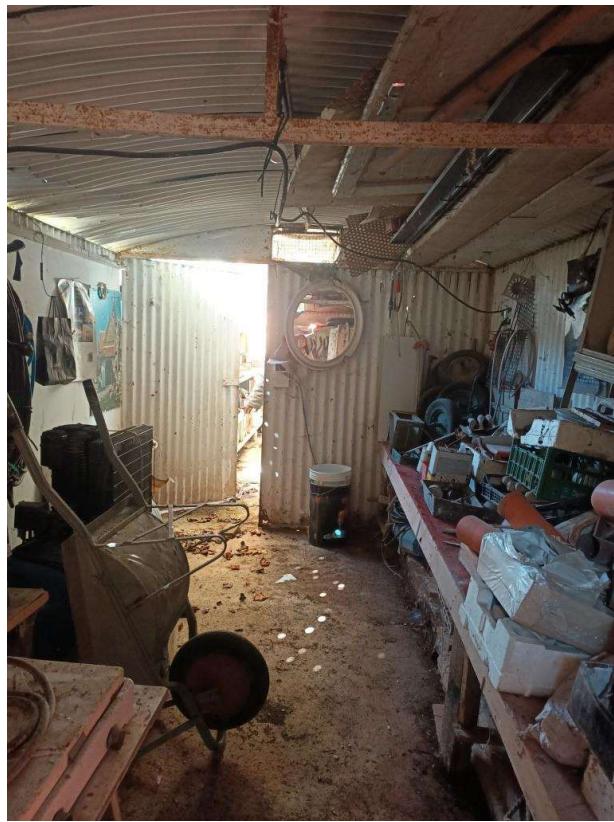
CORPO -F-



VISTA ESTERNO CORPO -F-



VISTA INTERNO CORPO -F-

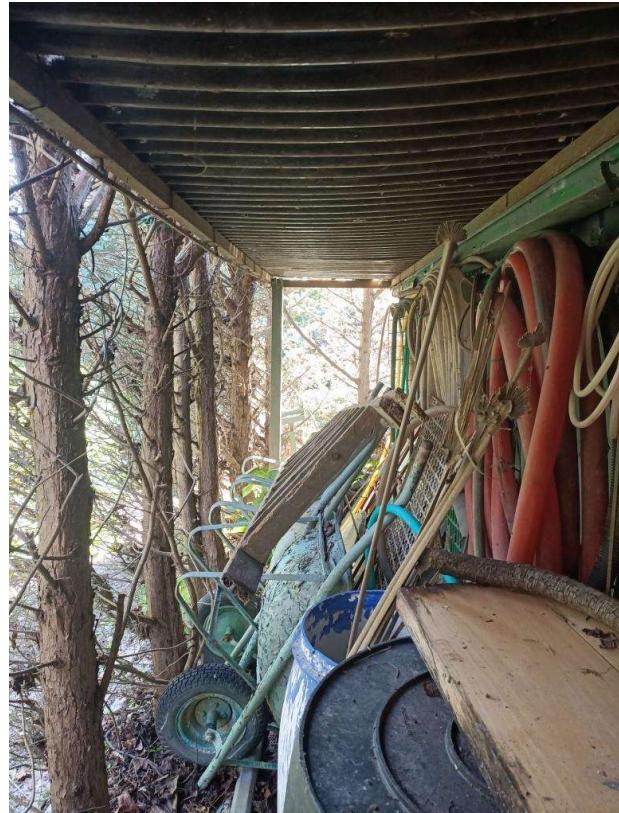


VISTA INTERNO CORPO -F-



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesse 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

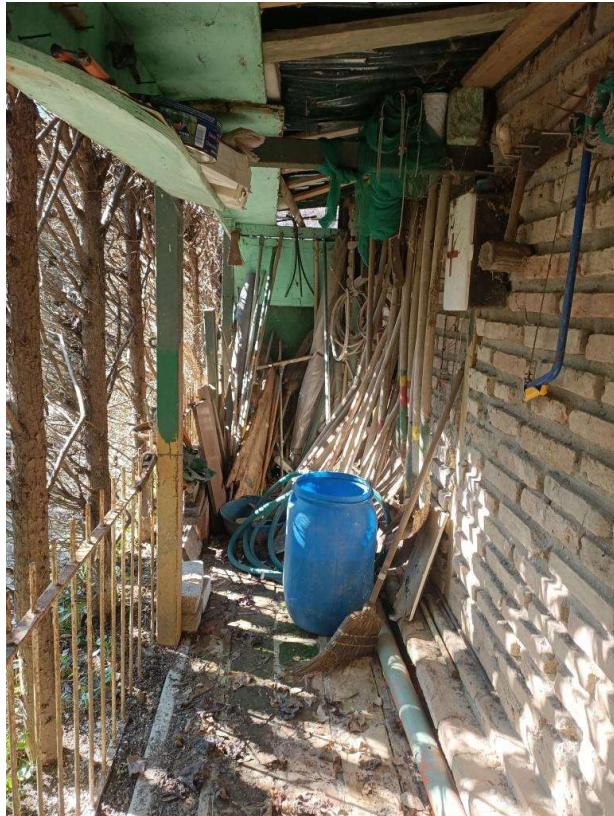
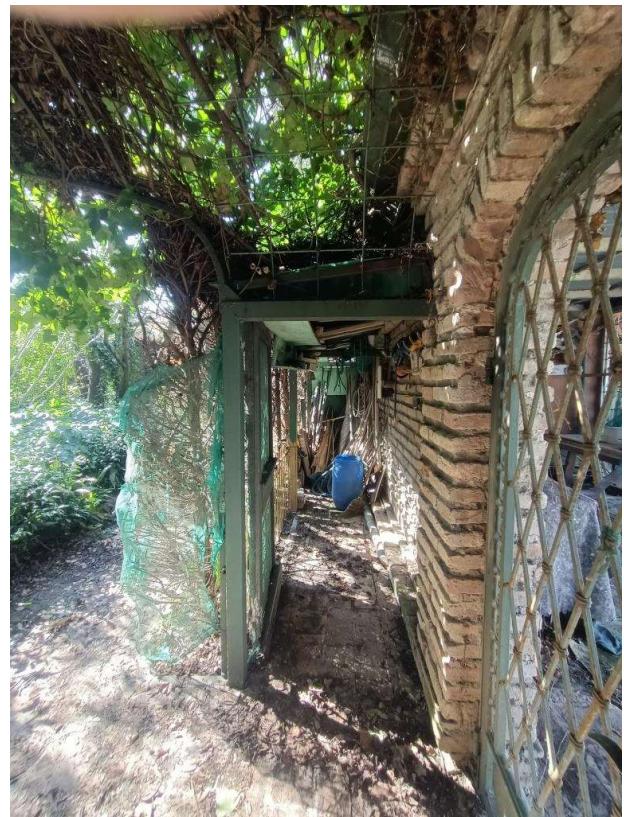
CORPO -G-





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

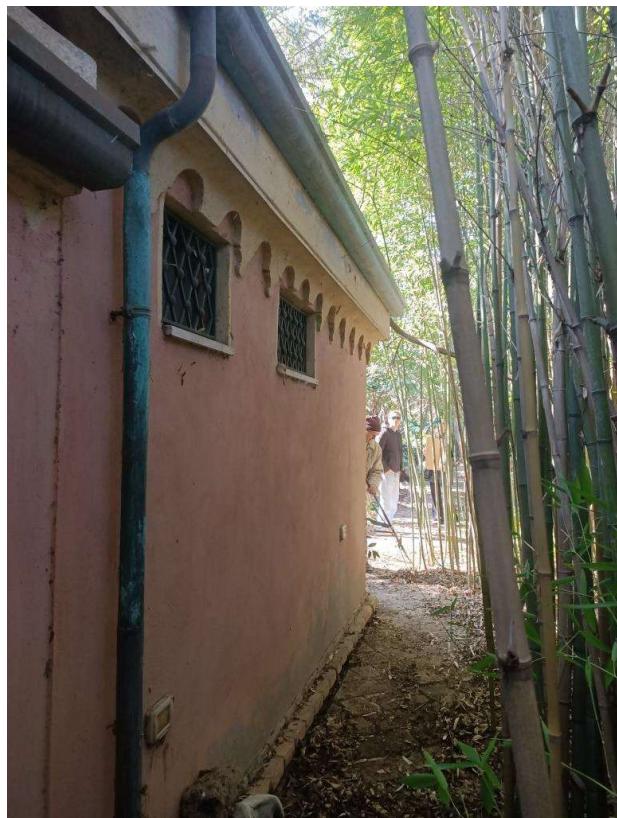
CORPO -H-





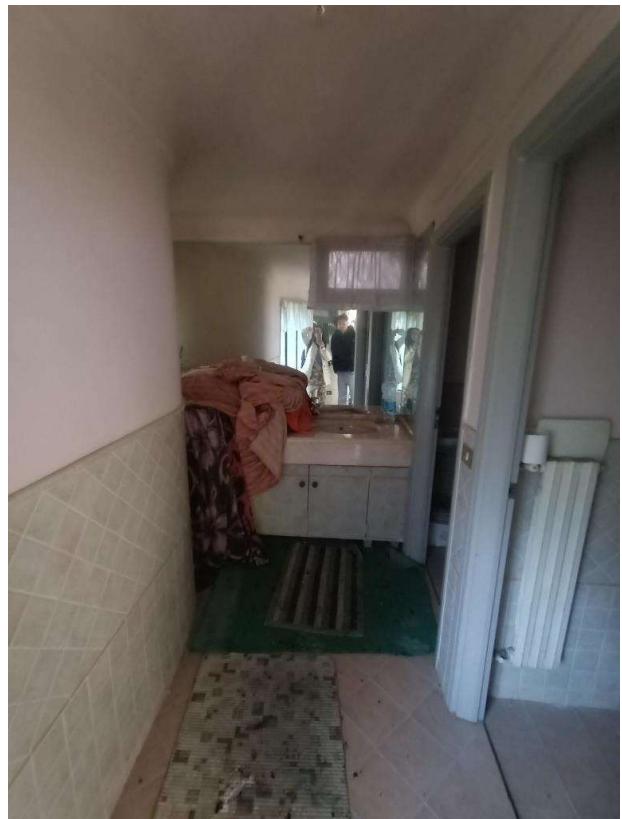
Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesse 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

CORPO -I-



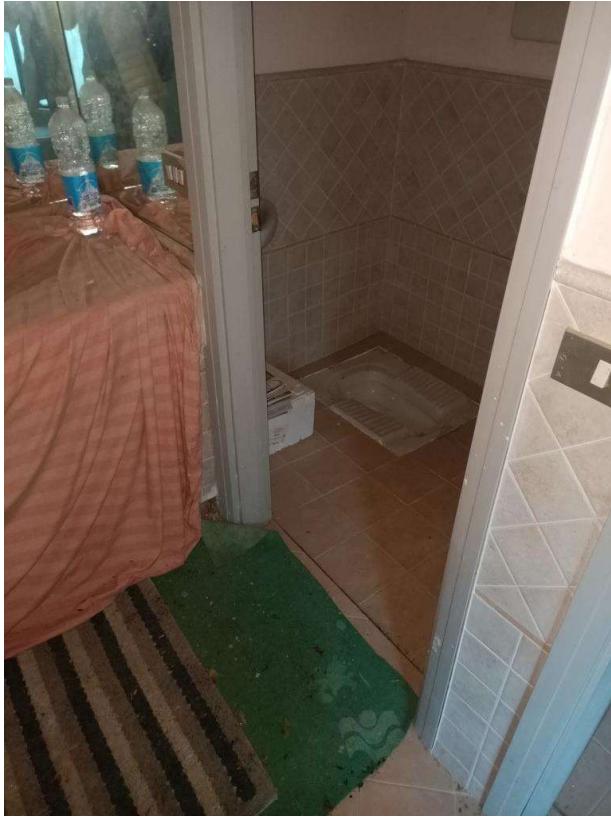


Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesse 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesse 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

CORPO -L-



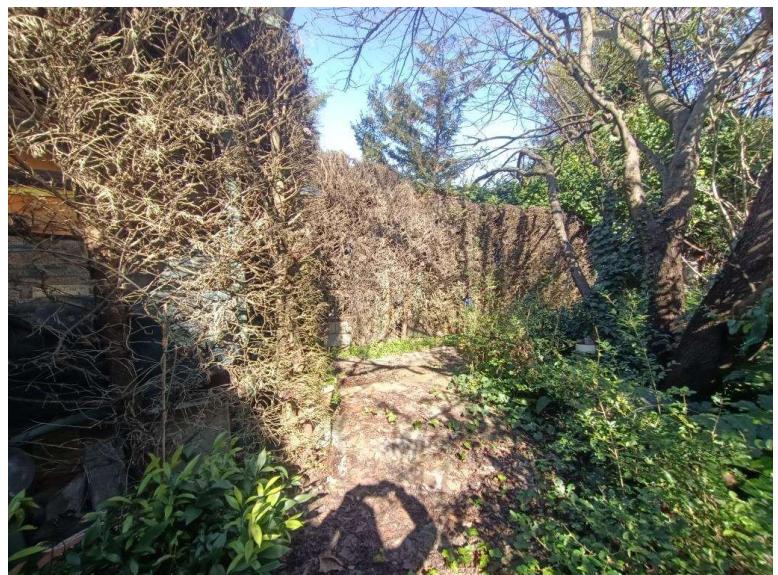
**INTERRATO ALLAGATO
INAGIBILE – SOLO FOTO**





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

CORTE -M-





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

CORTE -N-



VISTE CORTE ASFALTATA



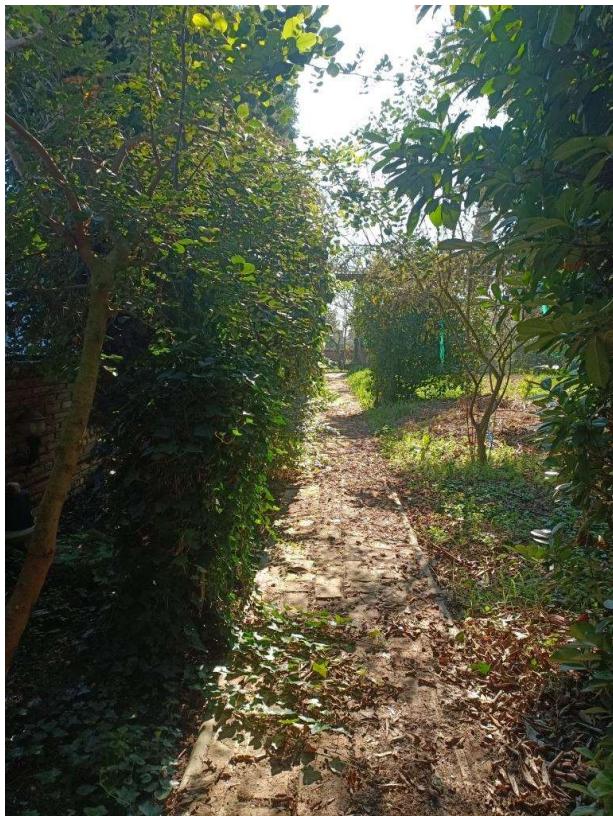
VISTE CORTE ASFALTATA





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

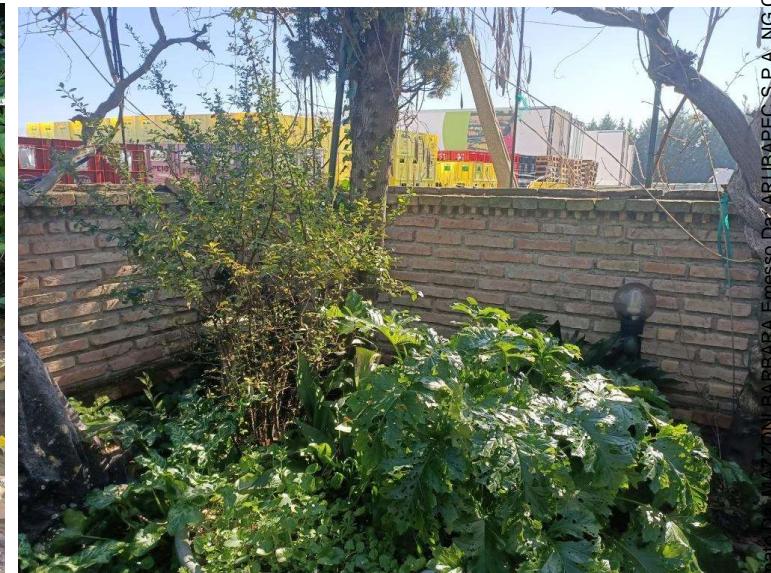
PORZIONE EDIFICABILE P.LLA 2173 -O-





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesi 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

PORZIONE AGRICOLA P.LLA 2173 -P-





03) QUESITO: VERIFICA DELLA PROPRIETA' e PROVENIENZA DEL BENE oltre il ventennio.

La ctu ha provveduto alla verifica richiesta dal GIUDICE ed elenca quindi gli estremi completi degli atti di provenienza reperiti e allegati dalla ctu alla Perizia.

I beni pignorati che compongono il Lotto 2 sono attualmente di:

nato a il
nata a il

Coniugi proprietari in regime di comunione dei beni.

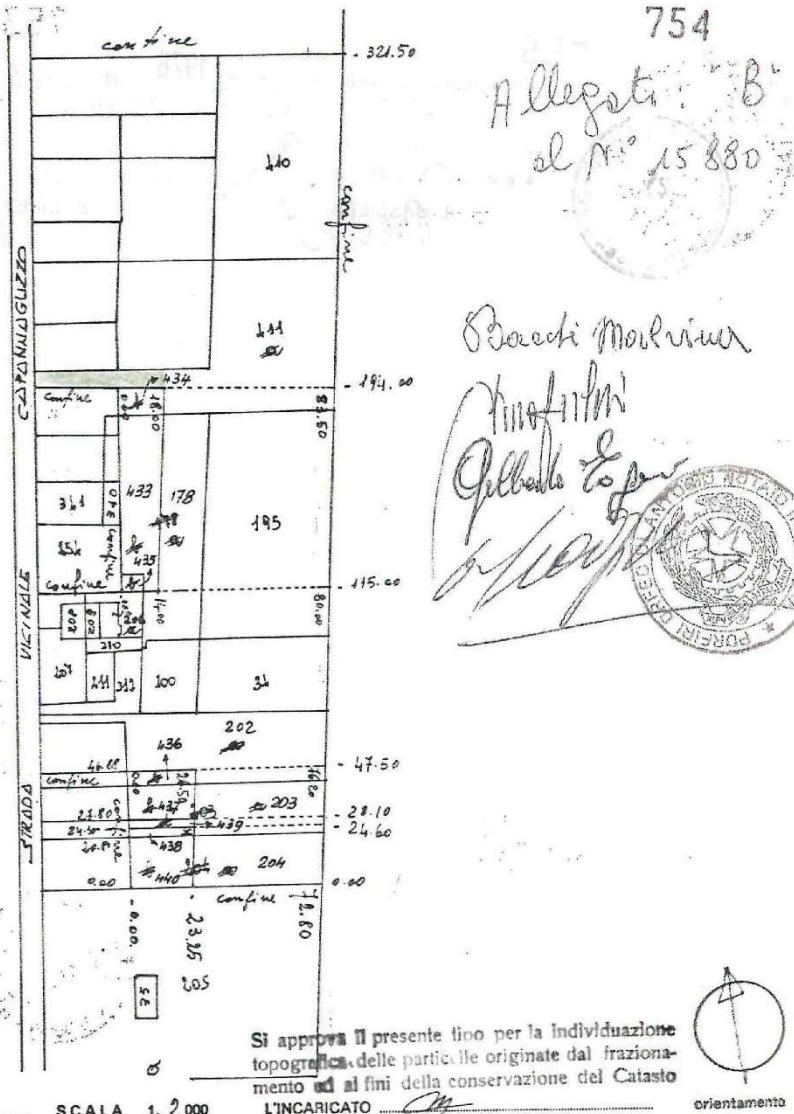


Barbara Mazzoni geometra
 Via Cervesa 53 Forlì FC
 335 6223452 – 0543 721843
 c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
 PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Provenienza oltre il ventennio:

- **Atto di Compravendita del 02/12/1978** ai rogiti del Notaio Dott. Orfeo Porfiri di Cesena – Rep. _____ Fascicolo _____, registrato a Cesena il _____ al n. _____ Mod. 1° e trascritto a Forlì il _____ Reg. Gen. _____ Reg. Part. _____ con il quale la Sig.ra _____ vendeva al Sig. _____ (debitore esecutato) che acquistava in regime di comunione legale, un appezzamento di terreno agricolo in Comune di Cesenatico (FC) all'interno della Via Capannaguzzo, censito nel Catasto Terreni di Cesenatico al Fg.24 Part.lle 433 (ex 178/b), 434 (ex 411/b) e 435 (ex 206/b) per una superficie complessiva di mq. 1.264 (allegando a questo atto il tipo di frazionamento di riferimento Allegato "A").
 In questo atto veniva anche indicato al punto a): con la costituzione perpetua di passaggio pedonale e carraio a favore del terreno compravenduto di cui sopra, e a carico della restante proprietà venditrice, servitù che si doveva *"esercitare sulla stradetta privata che trovasi a nord del terreno in oggetto, come indicata con bordatura verde nella planimetria..."* che venne allegata e sottoscritta con Allegato "B".

Questa servitù aveva la portata di consentire alla proprietà dominante l'accesso alla Via Capannaguzzo; le spese per la manutenzione di questa strada privata erano a carico dei proprietari dei terreni che ne usufruivano, in proporzione alle superfici dei terreni stessi (**All.28**).
 A miglior comprensione di quanto acquistato con l'atto di cui sopra e della servitù citata, la ctu riporta sotto uno STRALCIO dell'Allegato "B":

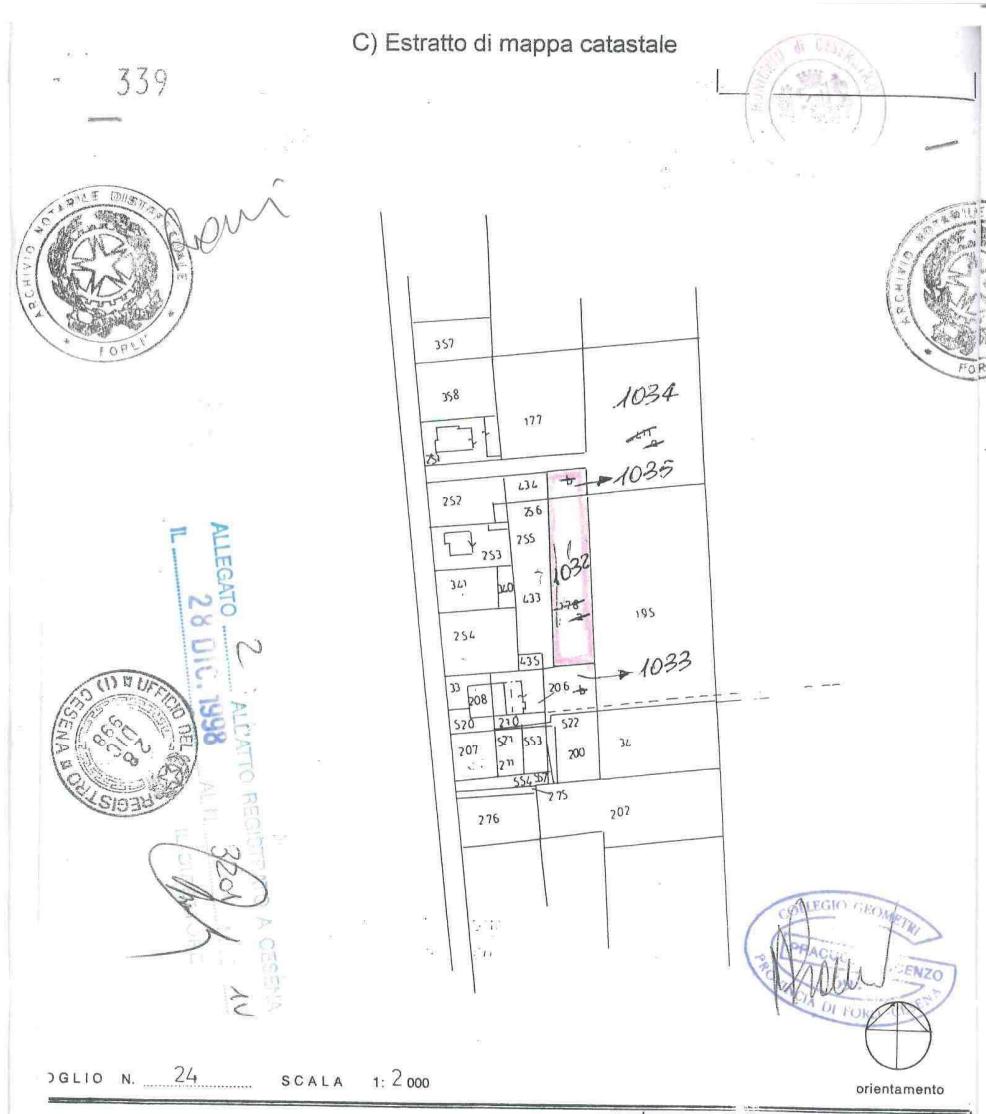




Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

La ctu precisa che l'attuale P.Ila 434 pignorata deriva dalla P.Ila 434 originaria + parte della P.Ila 433 di cui al frazionamento sopra riportato.

- **Atto di Compravendita del 12/12/1998** ai rogiti del Notaio Dott. Paolo Giunchi di Cesena – Rep. ----- Raccolta -----, registrato a Cesena il ----- al n. ----- Mod. 1° e trascritto a Forlì il ----- Art. ----- con il quale la Sig.ra ----- vendeva ai coniugi Signori ----- (debitori esecutati) che acquistavano in regime di comunione legale dei beni, l'appezzamento di terreno, senza costruzione alcuna, sito in Comune di Cesenatico (FC), località Bagnarola, Via Capannaguzzo, censito al Catasto rustico al Fg. 24 Part.Ile 1032 e 1035 per una superficie complessiva pari a mq. 1.338,00 (**All.29**).
A questo atto veniva allegato l'estratto di mappa catastale: Allegato C, che per miglior comprensione di quanto acquistato, la ctu ne riporta sotto uno STRALCIO:





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

03.1) SERVITU' - STRADA DI ACCESSO LOTTO 2

La ctu ha ritenuto opportuno approfondire le proprie informazioni riguardo l'attuale strada di accesso al Lotto 2, non potendosi limitare a dare conto della servitù in essa costituita poiché nella mappa catastale si osserva che non sia più particellata.

Meglio si racconta che nell'atto di acquisto del 1978 veniva costituita una servitù a favore del Lotto 2 per garantire ad esso l'accesso dalla "stradetta privata" (così fu chiamata) interna della Via Capannaguzzo (All.28).

Nella Mappa attuale del Catasto Terreni, ma anche nella cartografia di PUG vigente, la ctu ha osservato che la rappresentazione di questa "stradetta privata" e anche del parcheggio esistente al quale essa conduce, non riportano numeri di particelle.

Per questo motivo la ctu il 02/04/2025 ha inviato propria richiesta di chiarimento all'Ufficio Patrimonio del Comune di Cesenatico (FC) che è stata protocollata al n. 16000 del 03/04/2025, il quale Uff. Patrimonio ha risposto il 04/04/2025 con Pec Prot.n. 16280/2025, trasmettendo alla sottoscritta la documentazione attestante che ora la strada traversa di Via Capannaguzzo è STRADA PUBBLICA essendo stata ceduta al Comune di Cesenatico (FC) con atto ai rogiti del Notaio Antonio Porfiri rep.n.205063/43206 in data 09/04/2008 dalla società "FA.PI. Di Piraccini Marco, Luca, Antonio & C. S.n.c." quali opere di urbanizzazione relative al PU N.53.

A seguito di tale cessione le particelle sono state "sopprese" e passate alla partita "strade" del Comune di Cesenatico e per questo, prive di identificativo (All.30).

04) QUESITO: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ESTREMI E OPPONIBILITA'.

La CTU premette che agli atti del fascicolo telematico dell'Esecuzione in oggetto E' STATA PRODOTTA LA CERTIFICAZIONE NOTARILE a cura e firma del Notaio Dott. Tiecco Niccolò di Perugia datata 13/06/2024.

Come richiesto dal Quesito n. 4 del Giudice, il giorno 13/04/2025 in via telematica presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di FORLÌ, la ctu ha provveduto a verificare personalmente se vi fossero ulteriori successive trascrizioni/iscrizioni al riguardo, pregiudizievoli per il LOTTO 2 pignorato. Da tali ispezioni, aggiornate quindi al 11/04/2025, si è accertato che NON VI SONO ulteriori gravami sui beni in esecuzione oltre quelli già indicati nella Relazione Notarile che di seguito si riportano per utilità di lettura della perizia e nello stesso ordine (All.31).

- **ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2011** - Registro Particolare ----- Registro Generale ----- Atto Notarile Dott. GIUNCHI PAOLO Repertorio ----- del ----- IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di MUTUO FONDIARIO a favore di ----- per la somma Totale di € 560.000,00 (Capitale di € 280.000,00) Tasso interesse annuo 1,365% - Importi variabili e Durata 20 anni, e contro ----- (debitore ipotecario, esecutato) per il suo diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni e contro ----- (debitrice esecutata, terzo datore di ipoteca) per il suo diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni, gravante sul diritto della piena proprietà 1/1 dei beni oggetto di pignoramento che compongono l'intero LOTTO 2 (Cesenatico Foglio 24 Part.IIa 434 sub.1. sub.2, sub.3 e sub.4 + Part.IIa 2173).

Debitore non datore di ipoteca: ----- nato a ----- il ----- c.f. ----- (All.13).



- TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2024 - Registro Particolare ----- Registro Generale -----
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FORLÌ - Repertorio ---- del 30/04/2024 - ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di -----
----- e contro ----- (debitore esecutato) per il suo diritto di proprietà
1/2 in regime di comunione legale dei beni e contro ----- (debitrice esecutata) per il
suo diritto di proprietà di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, gravante sul diritto della piena
proprietà 1/1 del beni oggetto di pignoramento che costituiscono l'intero LOTTO 2 (Cesenatico Foglio 24
Part.Ila 434 sub.1. sub.2, sub.3 e sub.4 + Part.Ila 2173) **(All.14)**.

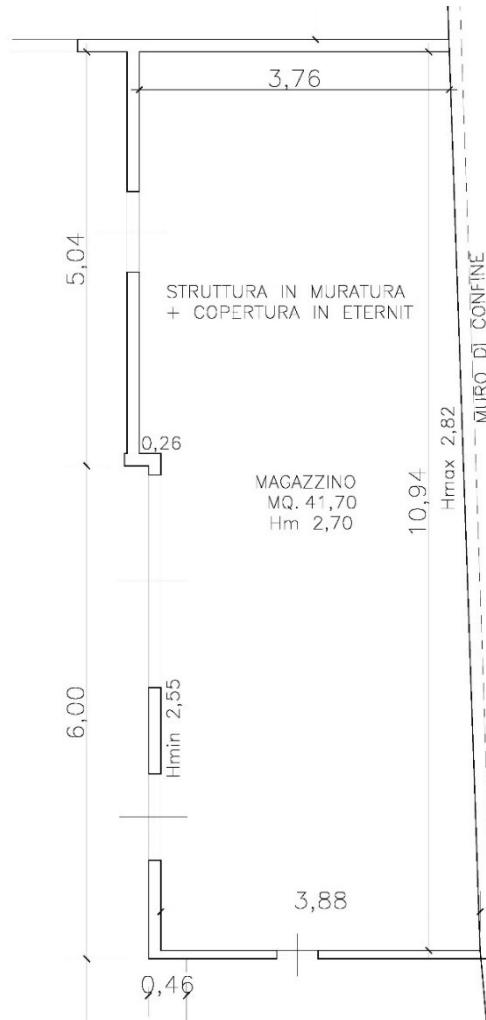
05) QUESITO: PLANIMETRIE LOTTO 2

PREMESSA della CTU:

Data l'assenza di progetti relativi a permessi edilizi autorizzativi e/o equivalenti rinvenuti dal Comune di Cesenatico per questi beni, la ctu ha provveduto a restituirne graficamente lo SCHEMA RAPPRESENTATIVO dello stato di fatto attuale digitalizzato, a seguito dei propri rilievi e misurazioni effettuate sul posto, per come si sono rese possibili.

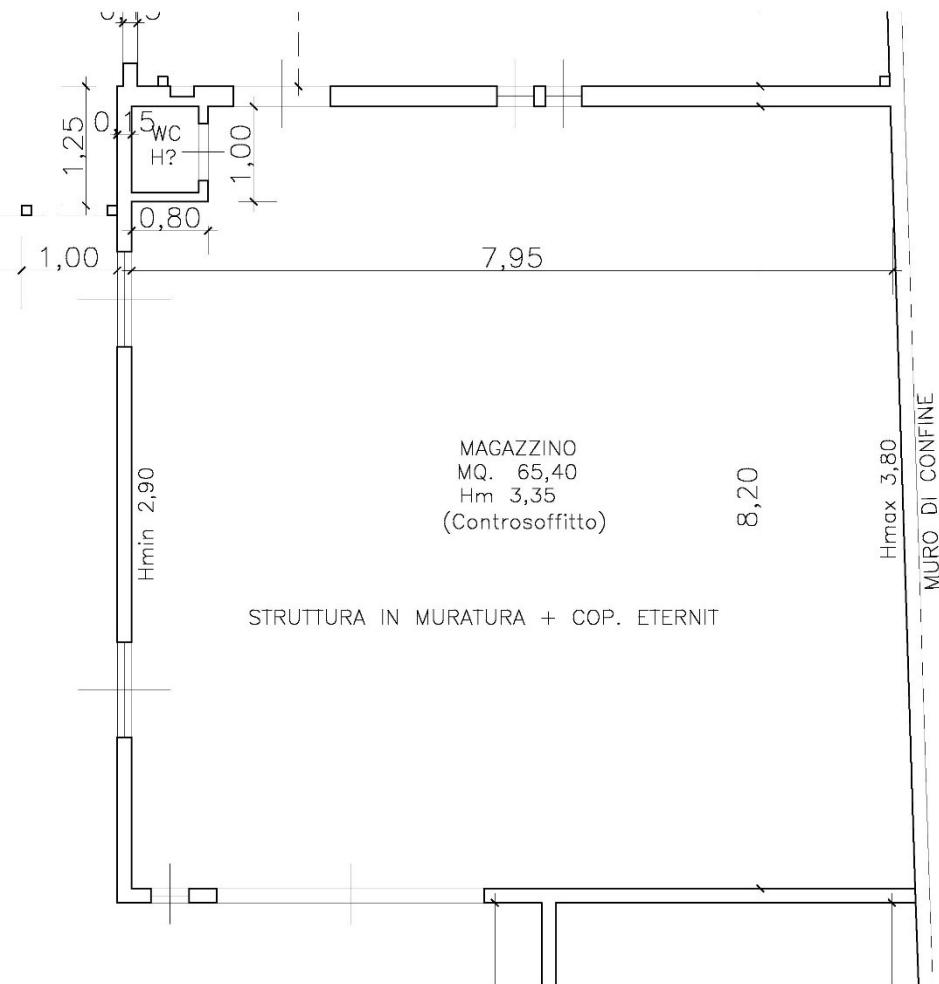
Il livello di precisione dei rilevamenti in loco, vista la moltitudine di cose presenti all'interno e all'esterno dei vari corpi e/o manufatti, visto il contesto e la tipologia dei manufatti medesimi, è da intendersi valido e sufficiente UNICAMENTE AI FINI DI QUESTA PERIZIA, MA NON PER ALTRI DIVERSI UTILIZZI, per i quali occorreranno eventualmente altri tipi di rilievi e più opportuni approfonditi approcci tecnici. Tutte le quote indicate si intendono approssimative.

05.1) PLANIMETRIA SCHEMATICA - da rilievo CORPO -A1-





05.2) PLANIMETRIA SCHEMATICA - da rilievo CORPO -A2-





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

05.3) PLANIMETRIA SCHEMATICA - da rilievo CORPO -B-

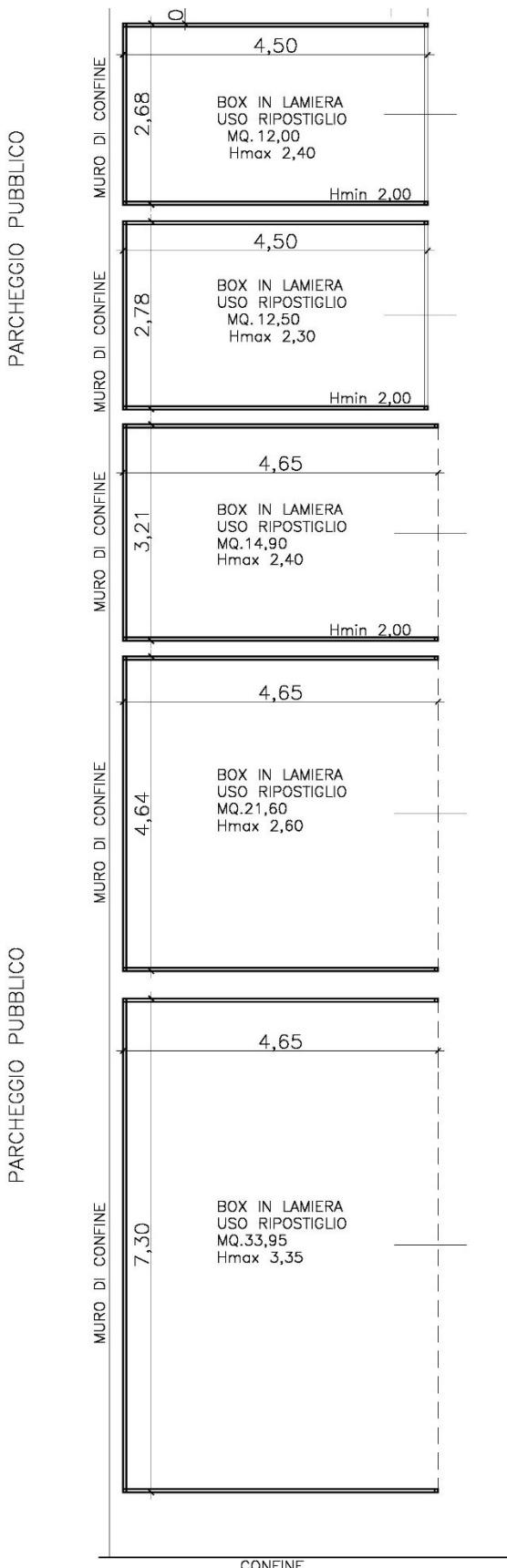


STRADA PUBBLICA DI ACCESSO AL LOTTO



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

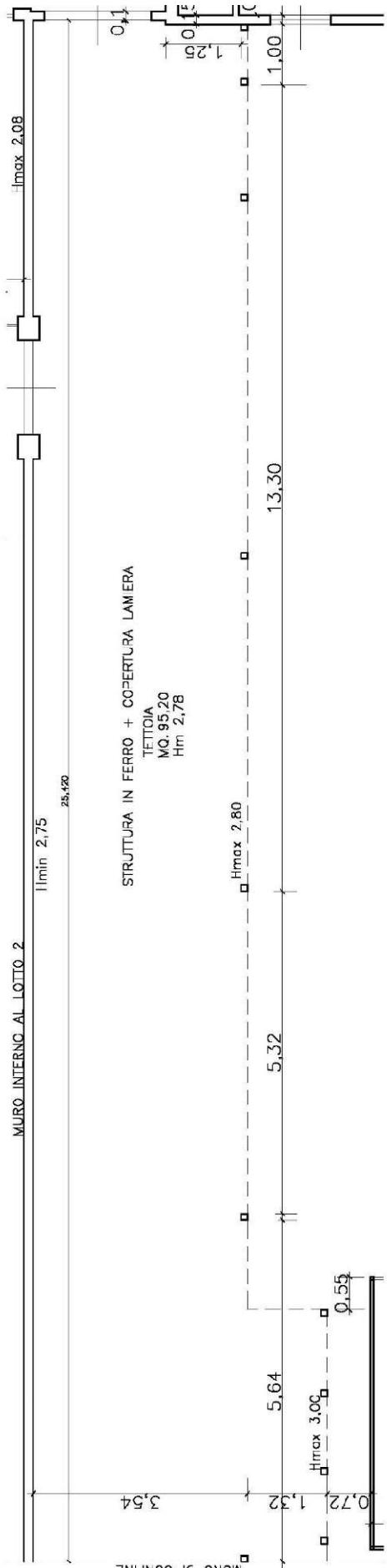
05.4) PLANIMETRIE SCHEMATICHE - da rilievo CORPI -C1 + C2 + C3 + C4 + C5-



STRADA PUBBLICA DI ACCESSO AL LOTTO



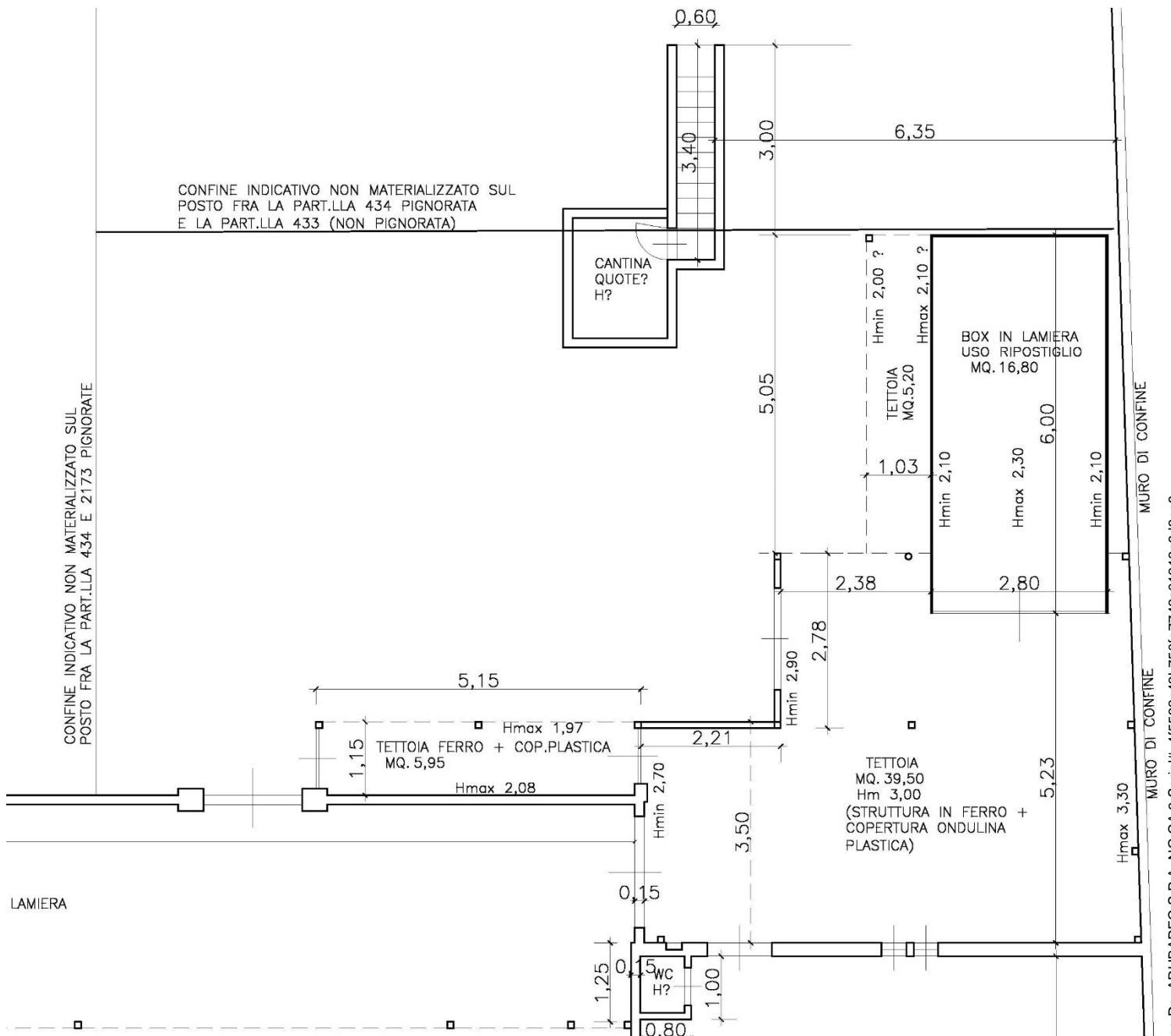
Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesse 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



05.5) PLANIMETRIA SCHEMATICA - da rilievo CORPO -D-



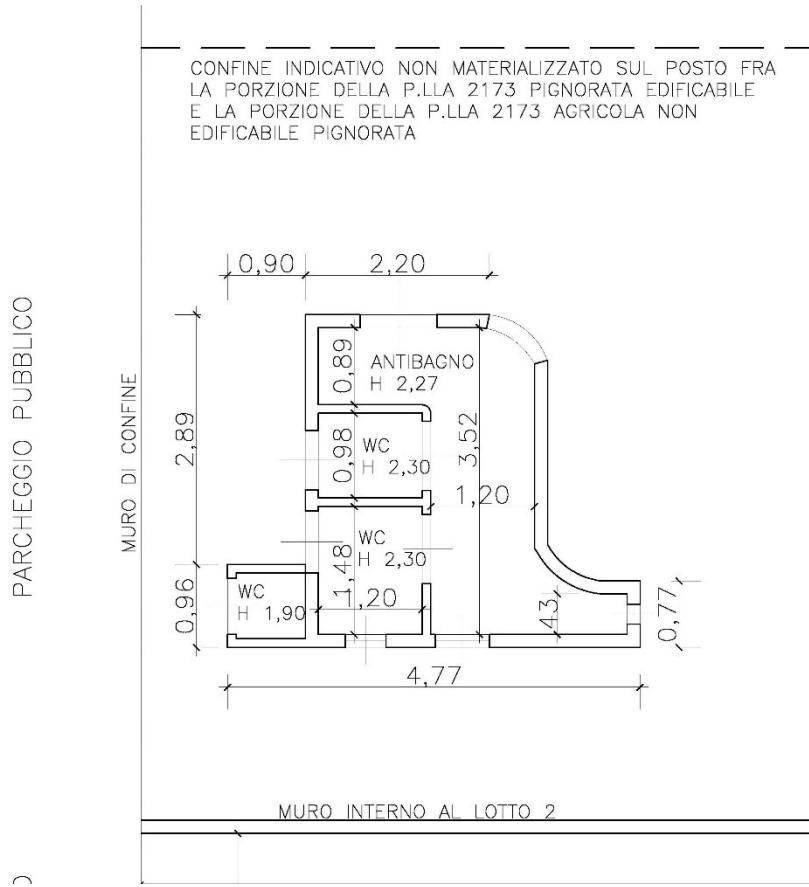
05.6) PLANIMETRIE SCHEMATICHE - da rilievo CORPO -E- + CORPO -F- + CORPO -G- + CORPO -H-



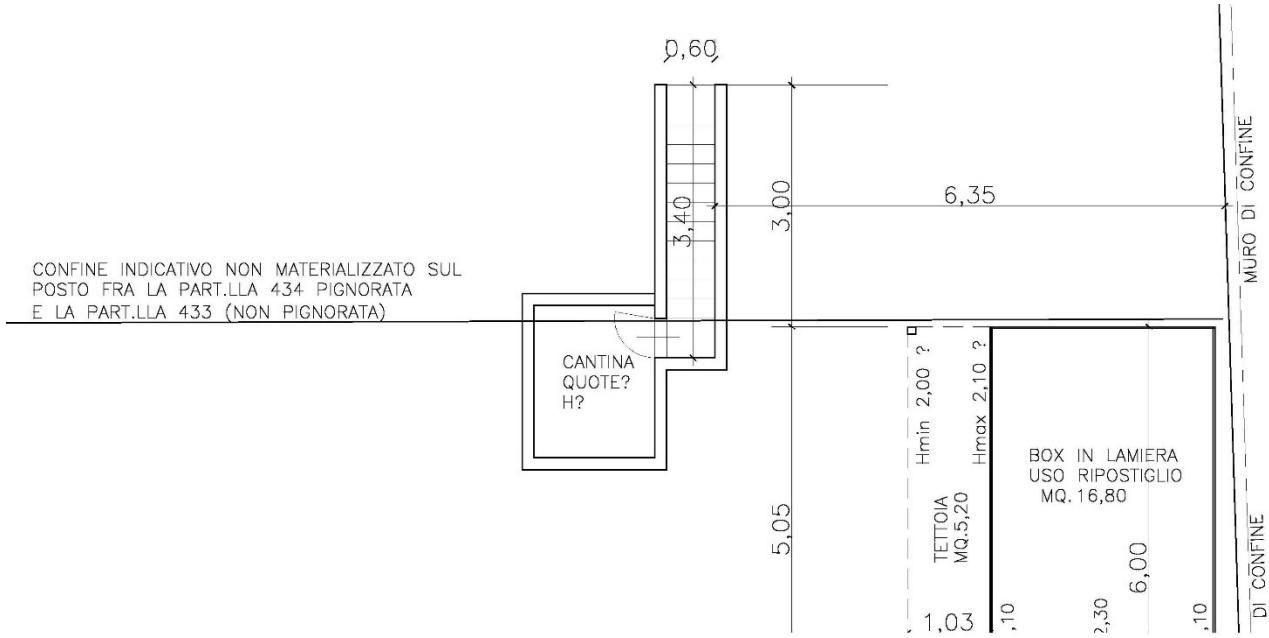


Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

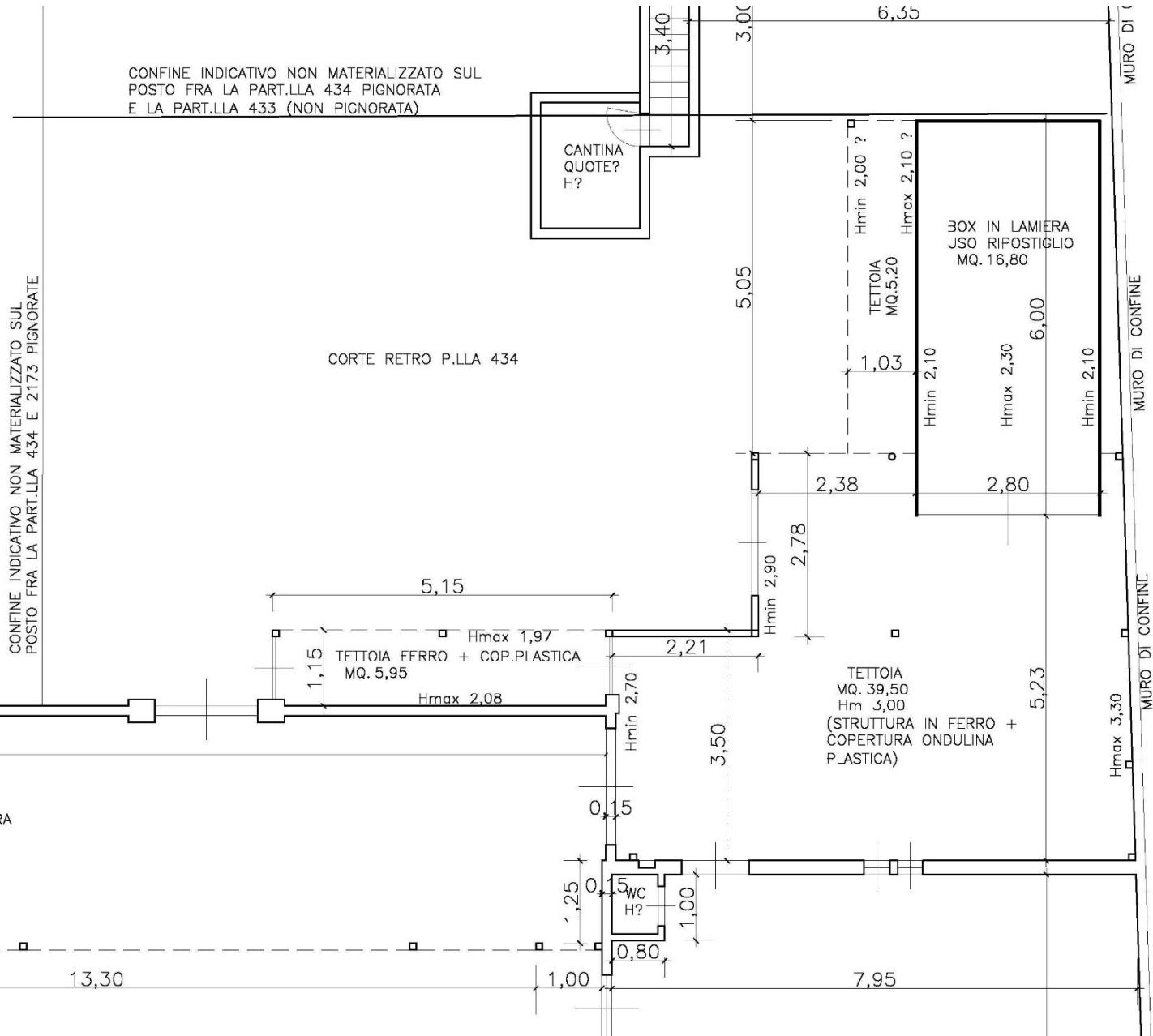
05.7) PLANIMETRIA SCHEMATICA - da rilievo CORPO -I-



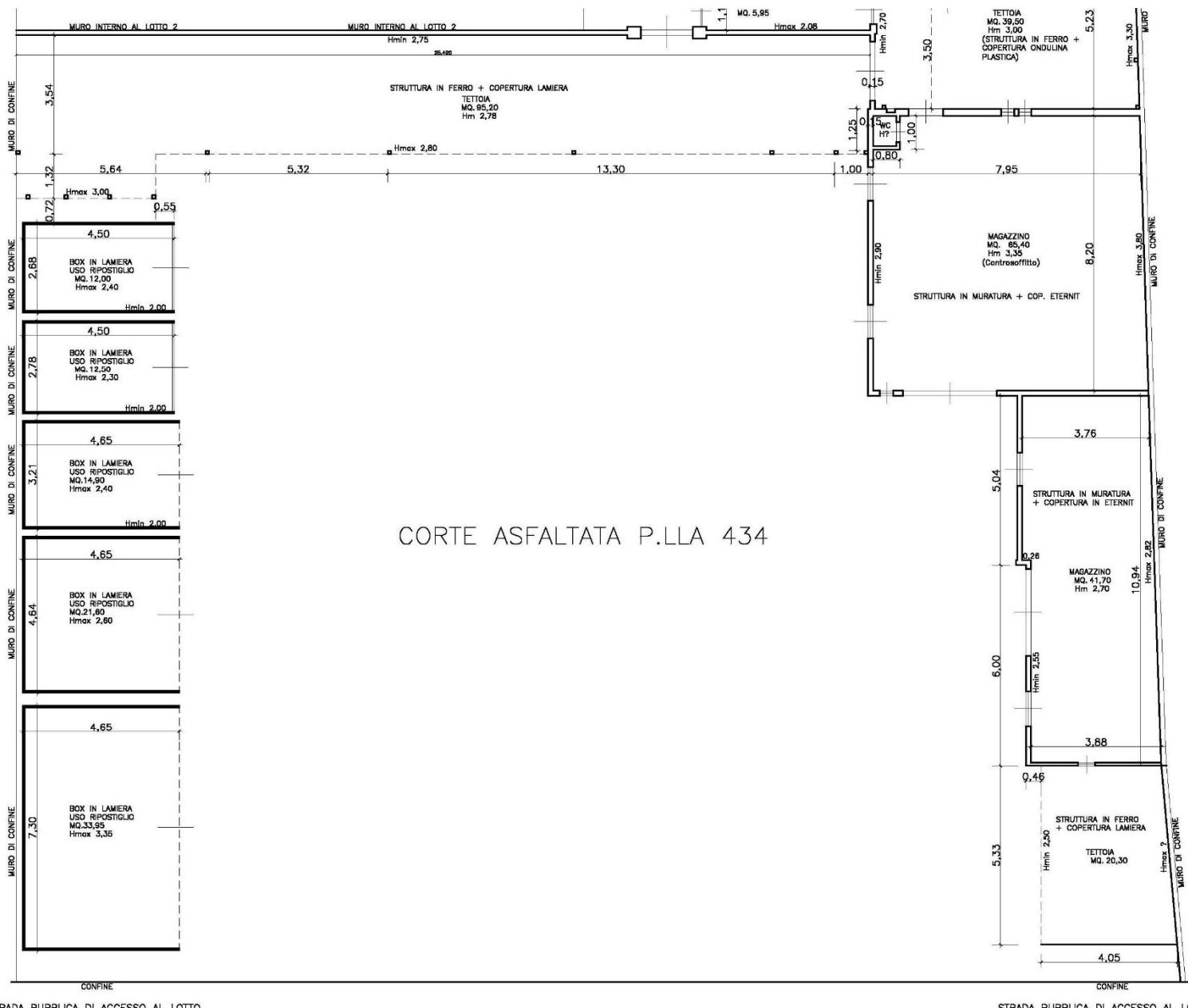
05.8) PLANIMETRIA SCHEMATICA - da rilievo CORPO -L-



05.9) PLANIMETRIA SCHEMATICA - da rilievo CORTE RETRO -M-



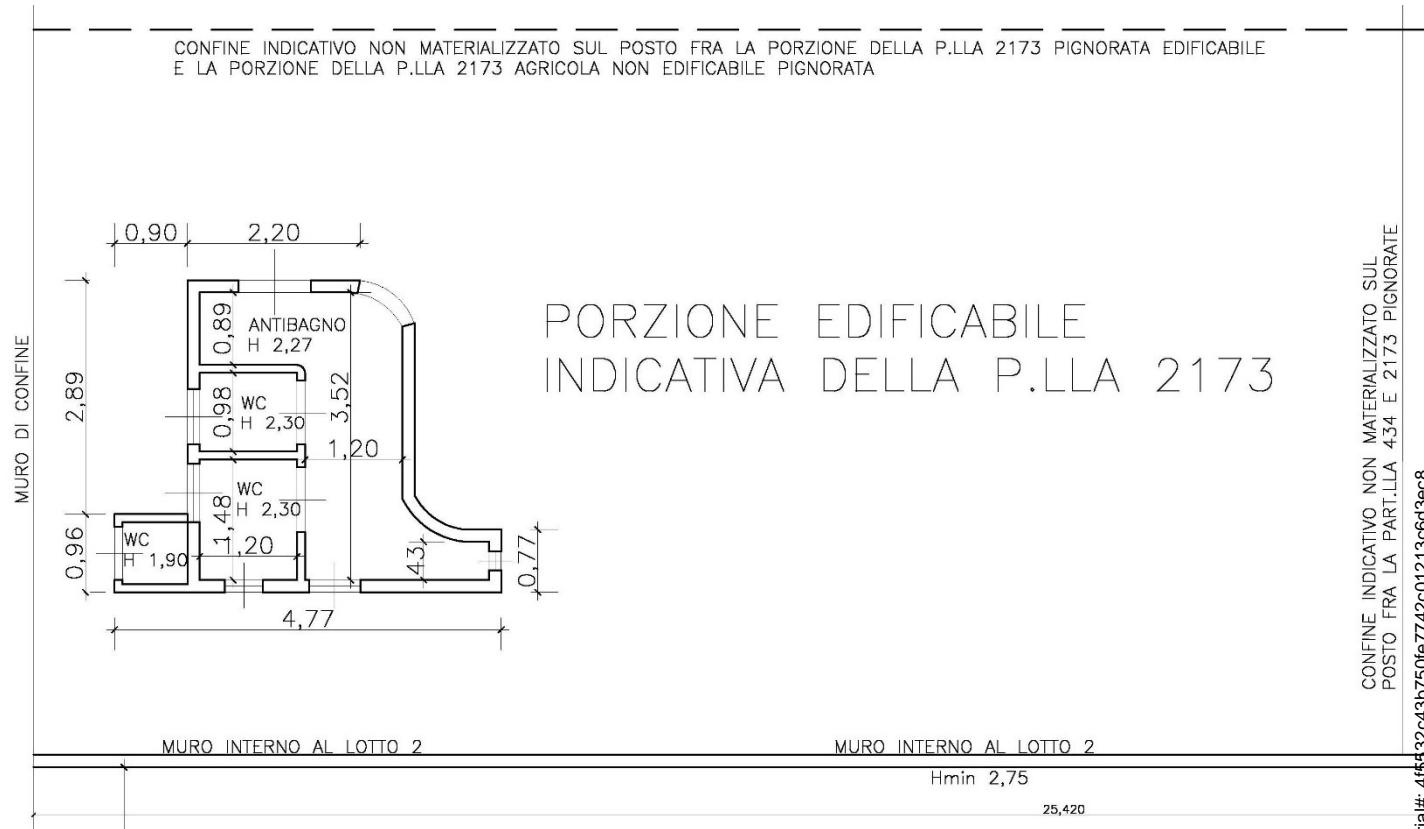
05.10) PLANIMETRIA SCHEMATICA - da rilievo CORTE -N-



STRADA PUBBLICA DI ACCESSO AL LOTTO



05.11) PLANIMETRIA SCHEMATICA - PORZIONE -O-





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesse 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

MURO DI CONFINE

**05.12) PLANIMETRIA SCHEMATICA -
PORZIONE -P-**

MURO DI CONFINE

PORZIONE AGRICOLA
INDICATIVA NON EDIFICABILE
DELLA P.LLA 2173

CONFINE INDICATIVO NON MATERIALIZZATO SUL POSTO FRA LA P.LLA 2173 PIGNORATA E LA P.LLA 433 NON PIGNORATA

CONFINE INDICATIVO NON MATERIALIZZATO SUL POSTO FRA LA
PORZIONE DELLA P.LLA 2173 PIGNORATA EDIFICABILE
E LA PORZIONE DELLA P.LLA 2173 AGRICOLA NON EDIFICABILE
PIGNORATA

IN EVIDENZA:

La ctu evidenzia che tutte le planimetrie sopra riportate, non sono in scala e sono da considerarsi esclusivamente **SCHEMI GRAFICI PLANIMETRICI SOLO RAPPRESENTATIVI** dello stato attuale LOTTO 2 non potendo avere altro tipo di valenza e/o diverso scopo se non di ausilio alla perizia ctu.





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

06) QUESITO: DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI.

Alla scrivente CTU non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopprimere.

07) QUESITO: 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 E' OCCUPATO... (es., contratti di locazione, contatti di comodato,..)

Dalla richiesta avanzata con pec dalla ctu all'AdE nel merito di eventuali contratti a nome dei due debitori esecutati per i beni LOTTO 2 pignorati, la risposta pervenuta il 14/02/2025 è stata NEGATIVA, ovvero non risultano registrati contratti di locazione o comodato (**All.17**).

Come verbalizzato in data 13/12/2024 in sede del primo accesso presso l'immobile dalla Custode nominata, il bene Lotto 2 è risultato occupato dai debitori esecutati (**All.02**).

08) QUESITO: FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex D.Lgs. 42/2004, ecc...., che resteranno a carico dell'acquirente.

Prendendo visione e atto attraverso il sito del Comune di Cesenatico (FC) di quelli che sono gli strumenti urbanistici vigenti, si rileva che con Delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 13/10/2022 pubblicato sul BURERT n.335 del 09/11/2022 è stato approvato il PUG – PIANO URBANISTICO GENERALE – del Comune di Cesenatico (FC).

In base a tale strumento urbanistico approvato e vigente, si rilevano i vincoli per il LOTTO 2:

- Trasformabilità: Ricade dentro il perimetro del Territorio Urbanizzato Rif. Elaborato del PUG Rif. elaborato PUG St5;
- Tutela e valorizzazione paesistica: Zone di tutela della struttura centuriata (Art. 21B-a PTCP) Rif. elaborato PUG Lt1;
- Carta forestale e dell'uso del suolo: Ricade in parte in Aree agricole Seminativi (Art. 11 del PTCP) e in parte nel Territorio urbano Rif. elaborato PUG Lt2;
- Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale: Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei: Ricade in Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (Art. 28 PTCP) e Rischio alluvione: scenari di pericolosità: Ricade in Aree di potenziale allagamento (Art. 6 PAI-PGRA) Rif. elaborato PUG Lt3;
- Rischi sismico-Aree suscettibili di effetti locali: Scenari di pericolosità sismica locale: Ricade in Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche con terreni fini potenzialmente soggetti a cedimenti (Art. 47 PTCP) + Corpi ghiaiosi pedecollina-pianura: Ghiaie sepolte (Art. 47 PTCP) Rif. elaborato PUG Lt5;
- Infrastrutture e reti tecnologiche: accesso dalla Via Capannaguzzo che è classificata Strada





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

locale (tipo F) Rif. elaborato PUG Lt7.2;

- Pericolosità idraulica P2 - Tiranti idrici di riferimento: Aree di pericolosità idraulica P2 - RP - (PGRA) e Aree di pericolosità idraulica P2 - RSP - (PGRA)
Rif. elaborato PUG Lt4.Ri2

Il PUG è disciplinato dalle proprie norme di riferimento ovvero elaborato PUG "N1".

09) VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Il Lotto 2 non ricade in un contesto condominiale ovvero non risultano vincoli in tal senso.

10) QUESITO: IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, ecc.....

Il Lotto 2 non ricade in un contesto condominiale ovvero non risultano spese in tal senso.

11) QUESITO: DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO.

Prendendo visione attraverso il sito del Comune di Cesenatico (FC) di quelli che sono gli strumenti urbanistici vigenti, si rileva che con Delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 13/10/2022 pubblicato sul BURERT n.335 del 09/11/2022 è stato approvato il PUG – PIANO URBANISTICO GENERALE – del Comune di Cesenatico (FC).

Nel PUG approvato e vigente il LOTTO 2 ricade dentro il perimetro del Territorio Urbanizzato:

- Una porzione ricade nella "Città da qualificare - Q.3 Tessuti residenziali a bassa densità" (Art. 5.5.1);
- Una porzione ricade nel "Territorio rurale periurbano" (Art. 8.6.1).

Gli articoli indicati sopra, che disciplinano urbanisticamente il LOTTO 2, sono quelli delle Norme N1 del PUG.

Si riporta sotto l'Art. 5.5.1.:

Art. 5.5.1. Q.3 Tessuti residenziali a bassa densità

STRATEGIE

1. I tessuti residenziali a bassa densità comprendono tessuti urbani d'impianto recente composti prevalentemente da edifici residenziali mono-bifamiliari di 1-2 piani fuori terra su lotto singolo. Sono presenti villini storici e numerose attività commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso, produttive (sia in attività che dismesse).

REGOLE

2. Funzioni ammesse : quelle dell'art. 5.5.1 comma 4.
3. Interventi edilizi ammessi : a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:

1. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:

- a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:



- **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 7,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

2. per gli edifici a prevalente funzione **b1** turistico-alberghiera:

a. interventi di cui all'art. 5.5.1 comma 5

3. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva, **e** commerciale, **d** direzionale privata:

a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**) e di nuova costruzione **g**) con:

- **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 7,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

4. Nei lotti inedificati sono ammessi interventi di nuova costruzione **g**), da attuarsi tramite PdC convenzionato, con le seguenti limitazioni:

a. per gli edifici a prevalente funzione abitativa **a1**:

- **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 7,00

b. per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.

Si riporta sotto l'Art. 8.6.1.:

Art. 8.6.1 Territorio rurale periurbano

STRATEGIE

1. Il territorio rurale periurbano è costituito da aree di contatto con il sistema insediativo urbano, che interagiscono con esso in termini di relazioni ecologiche, paesaggistiche, funzionali e necessitano di reciproche esigenze di protezione.

2. In queste aree, la pianificazione persegue il miglioramento degli aspetti relazionali di cui al primo comma ponendosi, in particolare i seguenti obiettivi:

- mantenere la conduzione agricola dei fondi ad esclusione dell'attività zootecnica, con prioritaria funzione di mitigazione degli effetti ambientali prodotti reciprocamente dal sistema insediativo urbano e rurale;

- promuovere le attività integrative e compensative dei redditi agrari con finalità di integrazione tra funzioni urbane e rurali, anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente;

- promuovere una maggiore integrazione delle attività agrituristiche con il turismo balneare e quello sportivo (in particolare le ciclovie);

- migliorare la qualità ambientale dei sistemi urbani ed arrestare il processo di abbandono e degrado del territorio agricolo.

3. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente, nella disciplina del territorio agricolo periurbano sono favoriti:

- l'impianto di colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici; il mantenimento di spazi aperti, la riconnessione del sistema del verde urbano e di quello periurbano; funzioni agricole a forte valenza ambientale, percorsi ciclabili ed agronaturalistici;

- il recupero a fini ambientali e compensativi degli impatti insediativi con priorità per le aree ricadenti nelle zone di tutela fluviale, ove non specificatamente destinati alla ricostituzione della rete ecologica, e nelle zone di ricarica degli acquiferi;

- l'insediamento di attività particolari ad elevata redditività, anche integrabili al contesto urbano, quali ad esempio le attività orto-floro-vivaistiche purché in strutture paesaggisticamente compatibili, l'insediamento di strutture ricreative e per il tempo libero integrative del reddito agrario; la delocalizzazione di attività zootecnica incompatibile col contesto urbano e/o ambientale;

- l'eliminazione delle strutture incongrue con l'eventuale parziale recupero delle superfici;

- l'applicazione di metodi di agricoltura a basso impatto ambientale e la rinaturalazione di quote delle superfici aziendali;

- il recupero del patrimonio edilizio sparso per il soddisfacimento di attività complementari e ricreative, funzioni collettive, funzioni integrative dei servizi urbani e territoriali, pubbliche o private, nel rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici e delle fragilità presenti.





REGOLE

4. Ove, per l'attuazione degli obiettivi di cui al comma precedente, fossero ipotizzabili interventi di interesse urbano e pubblico o che comportino l'adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, gli stessi dovranno essere oggetto di Accordi con i privati interessati.

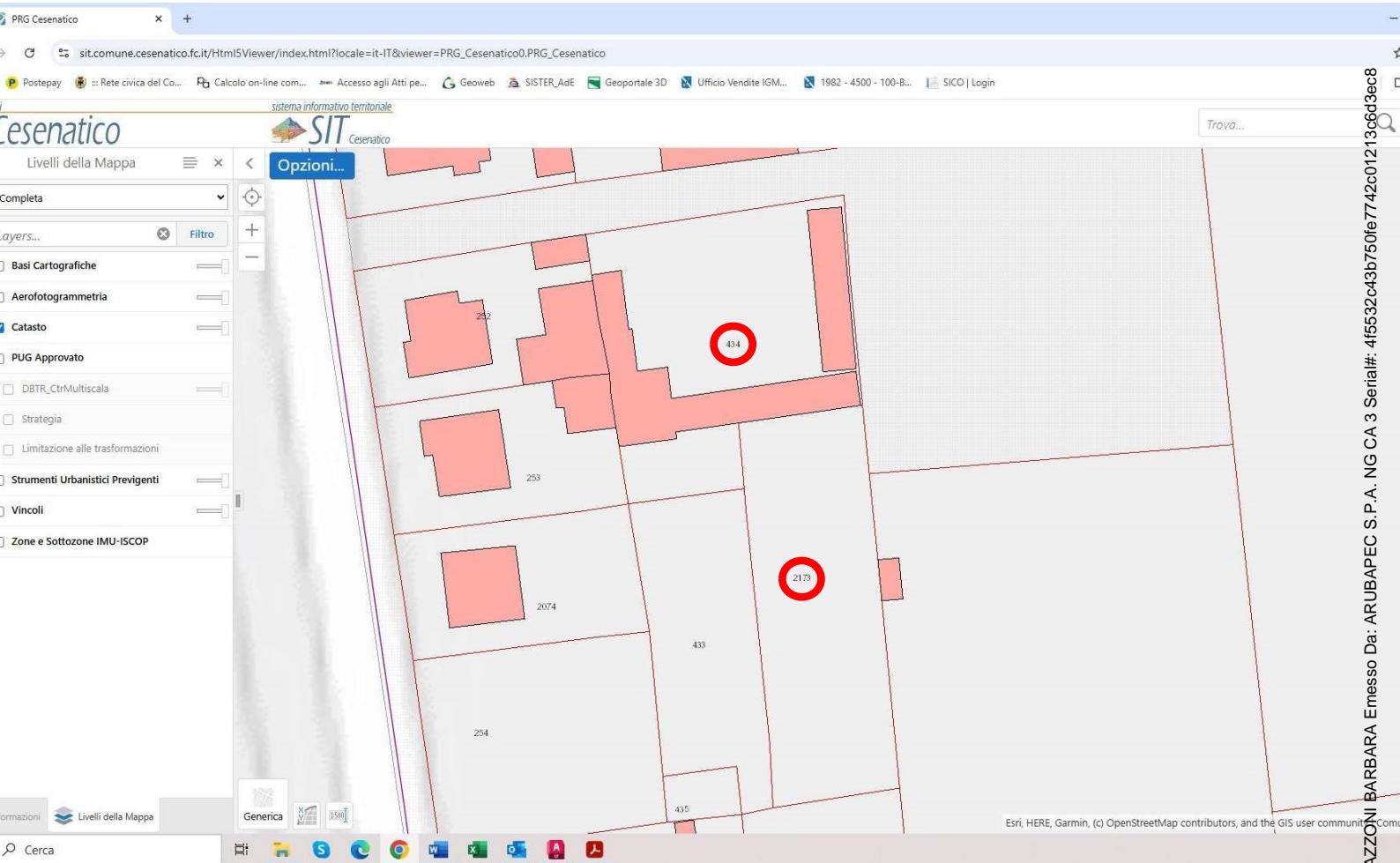
12) QUESITO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita.

A supporto del concepimento del LOTTO 2 da parte della ctu ai fini del pignoramento immobiliare, con pec del 07/02/2025 Prot. n. 6525/2025 la ctu ha chiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica; il Comune di Cesenatico ha rilasciato il CDU n.18 del 20/02/2025 digitale (**All.32**). Come richiesto dal Giudice la ctu resta a disposizione per chiedere il certificato di destinazione urbanistica da fornire al Professionista delegato alla vendita, se si renderà necessario.

12.1) Cartografia PUG – WebGis strumenti urbanistici online (presente sul sito ufficiale Cesenatico) (Rif. SIT – Sistema Informativo Territoriale)

Per meglio documentare la destinazione urbanistica diversificata fra le due porzioni che compongono il Lotto 2 pignorato, la ctu inserisce sotto un estratto della cartografia del PUG:

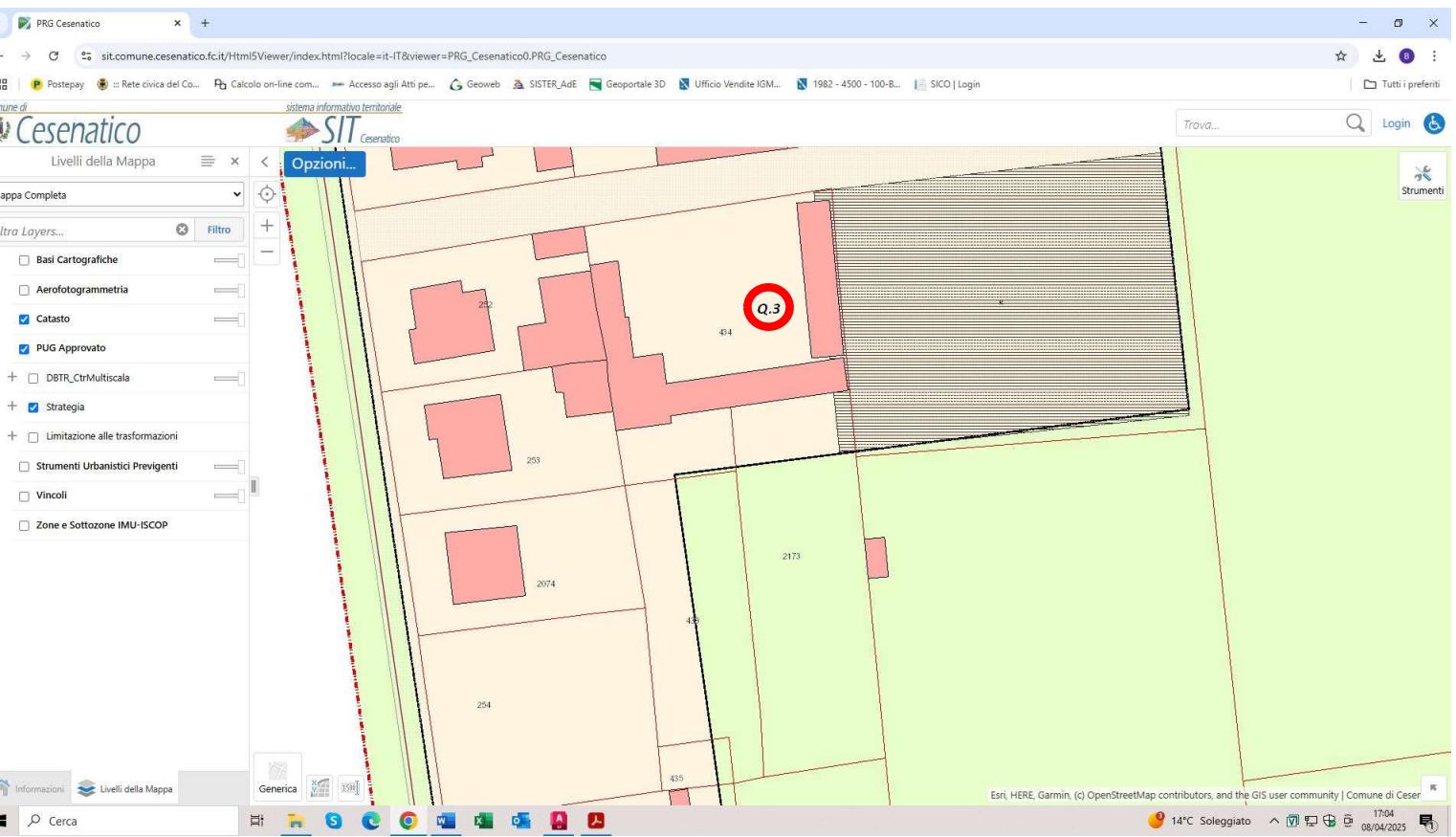
CARTOGRAFIA PUG – Livello visibile solo MAPPA CATASTO recepita nel PUG



Sopra la ctu ha cerchiato in rosso la P.Ila 434 + P.Ila 2173 oggetto di pignoramento; in questa immagine è acceso il solo livello catasto per ben rendere chiare le due particelle interessate



CARTOGRAFIA PUG – Livelli visibili PUG sovrapposto sulla MAPPA CATASTO



Come si può osservare, la Part.Ila 434 ricade interamente nella zona Q.3 (edificabile, di colore beige) mentre la Part.Ila 2173 ricade per una porzione nella stessa zona Q.3 e per una porzione nel territorio rurale periurbano (colore verde).



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervesa 53 Forlì FC

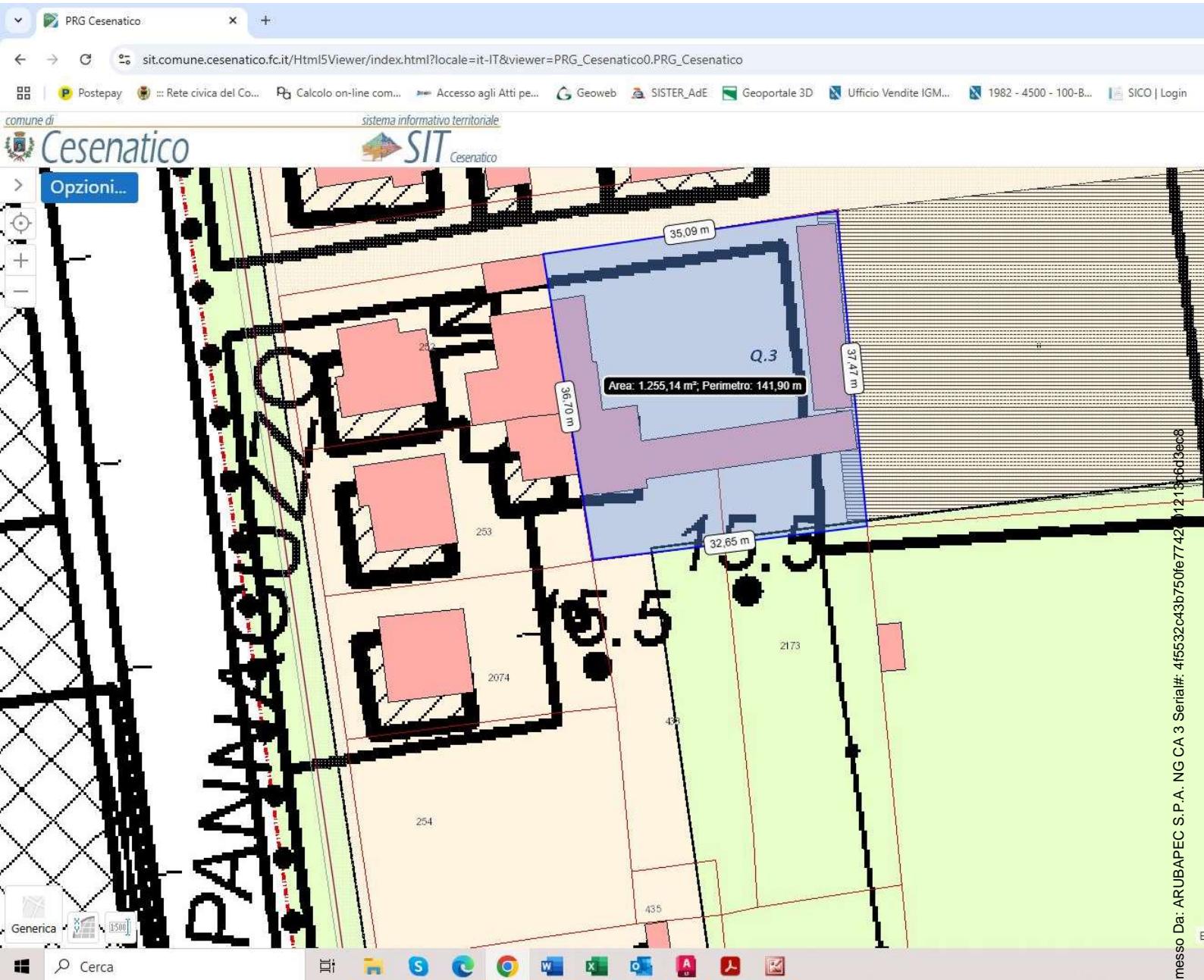
335 6223452 – 0543 721843

c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

ESITO DA UTILIZZO STRUMENTO DI MISURAZIONE AREA disponibile sulla Cartografia di cui sopra: DISTANZE INDICATIVE AREA Q.3.

Utilizzando la funzione strumentale “*Distanze*” la ctu ha perimetrato manualmente la porzione Q.3 per rendere visibile l’entità di superficie indicativa dell’area edificabile per il Lotto 2 pignorato, che risulta pari a mq. 1.255,00 circa.



Le superfici sopra sono approssimative in quanto vengono calcolate dallo strumento digitale, a seguito di perimetrazione a mano effettuata dalla ctu sull’immagine PUG.

Di quanto rilevano le misurazioni sopra ai fini di questa perizia, si entrerà nel merito ai capitoli che seguono.



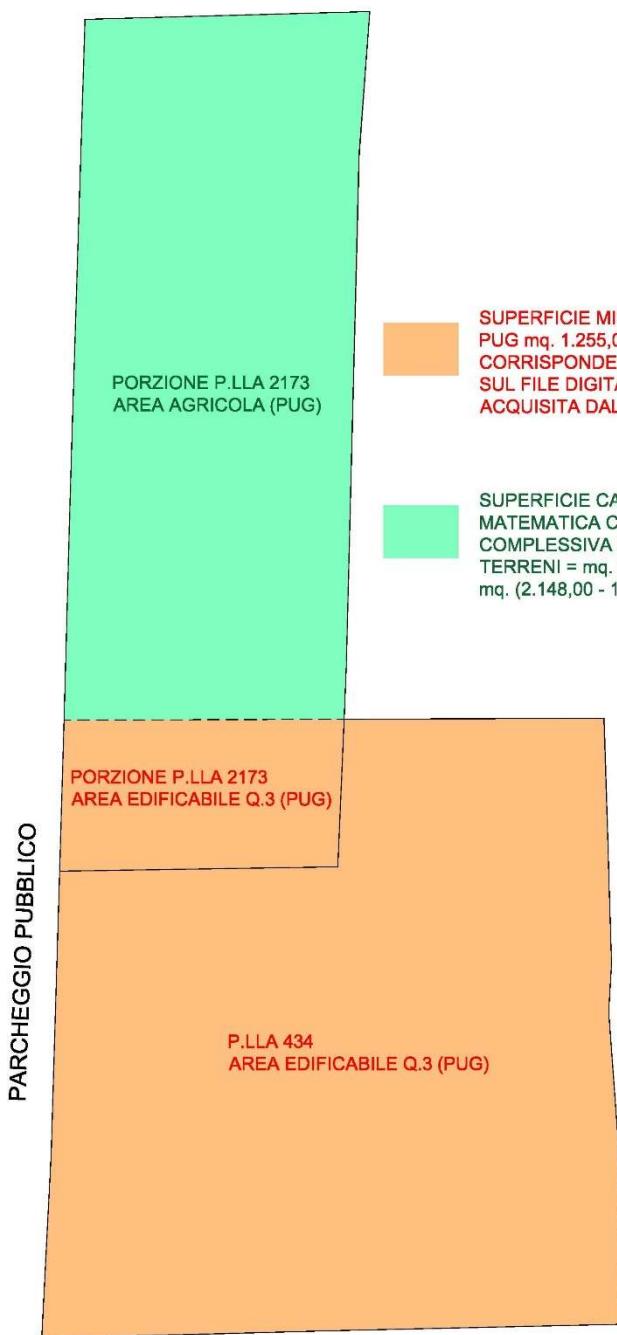
Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

12.2) Porzioni del Lotto 2 suddivise per destinazione urbanistica

MISURAZIONE AREA Q.3 - effettuata graficamente sulla mappa digitale acquisita dalla ctu

La ctu evidenzia che la superficie nominale data dalla somma delle P.lle 434 e 2173 pignorate, riportate nelle visure catastali, risulta pari a mq. $(1.272,00 + 876,00) = \text{mq. } 2.148,00$.

La superficie reale dell'intero Lotto 2 e quindi delle due rispettive aree a diversa destinazione urbanistica, sarà verificabile a solo seguito di un rilievo topografico strumentale oltre che da accertamento presso il Comune in base al PUG. Tali accertamenti saranno possibili, comprensibilmente, a cura di chi avrà l'incarico per la progettazione sull'area Q.3, non potendo essere compreso in sede di ctu per il pignoramento. Ai fini della perizia la ctu considera l'area Q.3 pari a mq. 1.255,00 e la restante area agricola di mq. 893,00 è calcolata per differenza matematica rispetto al totale nominale del Lotto 2 di mq. 2.148,00 ribadendo che vi potranno essere differenze a seguito degli accertamenti più opportuni.





13) QUESITO: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA', CONDONABILITA', ecc...

13.1) REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'

13.1.1) OPERAZIONI TECNICHE DI RICERCA

Operato tecnico preliminare per la verifica di regolarità, condotto dalla ctu:

- Verifica nominativi dei precedenti proprietari da visure storiche catastali;
- Verifica nominativi precedenti proprietari da BUSTONE catasto fabbricati;
- Verifica vecchi nominativi titolari proprietari da effettuarsi a ritroso cronologico (atti notarili e ricerche in ex Conservatoria e Registi presso l'Archivio di Stato di Cesena, seguendo soggetto: - ----- venditrice ai debitori esecutati del Lotto 2);
- Richiesta mail del 12/02/2025 di ricerca con i nominativi di cui sopra, inviata al Comune di Cesenatico (FC) per ricevere gli estremi delle pratiche edilizie, titoli abilitativi e/o equivalenti, se esistenti e che hanno autorizzato la costruzione di tutti i corpi e/o manufatti attualmente presenti come rilevati nel Lotto 2.
- Verifica e reperimento di FOTO STORICA della ctu attraverso il portale disponibile della Regione Emilia-Romagna, con riferimento al Lotto 2, date di ripresa VOLO AEREO ER 1976-'78;
- Accesso agli Atti presso il Comune di Cesenatico, previo appuntamento, effettuato dalla ctu per verificare se le pratiche rilevate dall'addetto riguardassero il Lotto 2.

Esito:

Pratica del 1986 intestata a ----- (esecutato), ma riguardante un Condono di immobile ricadente su altre particelle, **NON PERTINENTI al Lotto 2;**

Pratica del 1986 intestata a ----- (esecutato), ma riguardante un Condono di immobile ricadente su altre particelle, **NON PERTINENTI al Lotto 2;**

Concessione del 23/06/1983 intestata a ----- (esecutato), ma riguardante altro immobile, **NON PERTINENTE al Lotto 2;**

Licenza del 14/07/1962, antecedente l'acquisto di questi beni da parte dell'esecutato, **NON PERTINENTE al Lotto 2;**

Licenza del 09/05/1968 intestata a ----- (esecutato), antecedente l'acquisto da parte dell'esecutato, **NON PERTINENTE al Lotto 2;**

Permesso di Costruire del 18/12/2008, decaduto e comunque riguardante altra particella, **NON PERTINENTE al Lotto 2;**

Pratica del 18/11/1991, riguardante un Condono intestato a ----- (ante sua vendita), ma relativo ad altro immobile, **NON PERTINENTE al Lotto 2.**



13.1.2) FOTO AEREA STORICA – Volo RER 1976-1978

[Download map](#)

[Print](#)



Date di ripresa Volo RER 1976-78

Date di ripresa Volo RER 1976-78
Time: 2025-03-03T10:13:30.295000000Z
 QU VoloRER 1976 78

DBTR_CTRMultiscala

DBTR_CTRMultiscala
Time: 2025-03-03T10:12:56.804000000Z
 dbtr ctmultiscala

Mappa DBTR

Mappa DBTR
Time: 2025-03-03T10:12:56.808000000Z
 dbtr

Ortofoto volo RER 1976-1978

Ortofoto volo RER 1976-1978

This map was created using <https://mappe.regione.emilia-romagna.it> on Mon Mar 03 2025 12:02:02

An interactive version of this map can be found here: <https://mappe.regione.emilia-romagna.it/#share=g-8fb0c24811379065c627d197b3a433fc>

Datasets

▼ Date di ripresa Volo RER 1976-78

Dando conto della FOTO AEREA STORICA scattata nel periodo compreso fra l'anno 1976 e 1978, sulla zona del Comune di Cesenatico (FC) che comprende con chiarezza il Lotto 2 pignorato, la ctu ha accertato e documenta sopra che a quell'epoca non era ancora realizzato nessuno dei corpi e manufatti attualmente presenti; considerando che il Lotto 2 è stato acquistato dai due debitori esecutati in parte in data 02/12/1978 e in parte in data 12/12/1998, visto che anche dalle ricerche a nome della precedente proprietaria ----- fino al 02/12/1978 non è risultata alcuna pratica o titolo edilizio autorizzativo, e a nome degli esecutati non è emerso nulla neppure Condoni, si dovrà considerare e tenere in conto che tutti gli attuali corpi e manufatti:

A1, A2, B, C1, C2, C3, C4, C5, D, E, F, G, H, I ed L,

SONO STATI REALIZZATI IN ASSENZA DI TITOLI AUTORIZZATIVI E/O CONCESSIONI IN SANATORIA.



13.1.3) STATO LEGITTIMO

Da quanto emerso (o meglio non emerso) lo STATO LEGITTIMO del Lotto 2 è evidentemente rappresentato dalle Part.ile 434 + 2173 libere e senza nessuna costruzione o manufatto soprastante.

13.2) SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')

Visto l'esito delle ricerche condotte dal Comune di Cesenatico (FC) che ha rinvenuto per nominativo, consultando i propri programmi e banche dati digitalizzate con i nomi forniti dalla ctu (eseguiti e venditrice precedente) solo le pratiche elencate sopra, ma nessuna di esse riguarda i beni presenti sul Lotto 2, la ctu riferisce che tutti i corpi e manufatti NON SONO LEGITTIMATI DA NESSUN TITOLO AUTORIZZATIVO, compreso anche nessuna CONCESSIONE IN SANATORIA.

Pertanto sussiste il fatto che tutti i Corpi presenti siano da considerare ABUSIVI.

14) QUESITO: SANABILITA' OPERE DIFFORMI – TOLLERANZE - RIPRISTINI - COSTI PREVISTI

14.1) SANABILITA'

Dando atto di quanto disciplinato dal PUG, strumento urbanistico vigente del Comune di Cesenatico (FC), richiamando il D.P.R. 380/2001 che di recente ha recepito le modifiche di cui alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (cosiddetto Decreto Salva casa) vigente in ambito normativo edilizio e urbanistico, viste le consulenze ricevute presso l'ufficio tecnico del Comune di Cesenatico (FC) e visto lo stato di fatto attuale dei corpi e manufatti presenti sul Lotto 2, la ctu riferisce che siano diformi, non autorizzati.

Riguardo la sanabilità segue elenco sintetico sulla mancanza delle distanze minime:

- **Corpo -A1- NON SANABILE** per assenza di distanza dai confini minima di ml.5,00 e da altri fabbricati minima ml. 10,00;
- **Corpo -A2- NON SANABILE** per assenza di distanza dai confini minima di ml.5,00 e da altri fabbricati minima ml. 10,00;
- **Corpo -B- NON SANABILE** per assenza di distanza dai confini minima di ml.5,00 da altri fabbricati minima ml. 10,00 e anche dalla strada, alla quale è a ridosso (distanza precisa non rilevabile dalla ctu per la presenza di impedimento materiale di cose sul posto);
- **Corpi -C1- - C2- - C3- -C4- e -C5- NON SANABILI** per assenza di distanza dai confini minima di ml.5,00 e anche dalla strada, alla quale in particolare il -C5- è a ridosso;
- **Corpo -D- NON SANABILE** per assenza di distanza dai confini minima di ml.5,00;
- **Corpo -E- NON SANABILE** per assenza di distanza dai confini minima di ml.5,00;
- **Corpo -F- NON SANABILE** per assenza di distanza dai confini minima di ml.5,00;
- **Corpo -G- NON SANABILE** per assenza di distanza dai confini minima di ml.5,00;
- **Corpo -H- NON SANABILE** per tipologia costruttiva da considerarsi precaria e lontana dai parametri anche strutturali;
- **Corpo -I- NON SANABILE** per assenza di distanza dai confini minima di ml.5,00 anche rispetto il confine di edificabilità sul retro;
- **Corpo -L- NON SANABILE** per tipologia, non essendo pertinente al servizio di abitazione, e assenza di distanza dai confini.





CRITICITA' ULTERIORI:

La ctu evidenzia che i Corpi -F- -G- ed -L- probabilmente potrebbero ricadere "a cavallo" della P.Ila 434 pignorata e della P.Ila 433 non oggetto di pignoramento (di proprietà dei debitori esecutati). Questa eventualità non è accertabile per la ctu perché richiede un rilievo topografico di tipo strumentale basato sui punti fiduciali, per poter stabilire esattamente se tali manufatti siano effettivamente solo sulla particella 434 pignorata o meno. La ctu ha effettuato un rilievo corposo di dettaglio, ma effettuato con misurazioni non strumentali topografiche; digitalizzando il proprio rilievo e sovrapponendolo alla mappa catasto terreni, di cui ha acquistato il file digitale, ha maturato questo sospetto, ma non può darne conto con certezza. La circostanza risulterebbe plausibile in quanto la proprietà della particella 433, in confine sul retro con la particella 434, è della medesima proprietà e non vi sono confini o delimitazioni fra le due, materializzati sul posto. Della situazione catastale verrà meglio precisato al capitolo dedicato nel prosegoo della perizia. La ctu evidenzia inoltre che i Corpi realizzati sui confini, **PRETENDONO ANCHE L'ASSENSO DEI PROPRIETARI CONFINANTI**, perché in assenza, non risultano ammissibili dalla normativa. Per questo motivo, nel contesto della procedura esecutiva, la ctu non ritiene di poter considerare l'eventuale possibilità di sanatoria per una parte di manufatti in confine, **VISTA LA CONDIZIONE SOSTANZIALE DI RICEVERE ASSENSO DAI CONFINANTI**; risultando un presupposto sostanziale, ma comprensibilmente non indagabile per la ctu. Va inoltre considerato che per sanare eventualmente tali tipi di Corpi, vi sarebbe anche la indispensabile **SANATORIA SISMICA E STRUTTURALE** che, in questa tipologia di beni, sicuramente sarebbe solo affrontabile con **OPERE DI ADEGUAMENTO SISMICO** e comprensibilmente avrebbero un costo sproporzionato a quello dei beni in sé. Stando alla tipologia costruttiva generale, al tenore di una buona parte di manufatti (precarii), alle dimensioni, all'assenza di data certa di realizzazione di tutti i Corpi presenti, elemento necessario all'individuazione delle tipologie di interventi in sanatoria eventualmente possibili, la ctu conferma la **NON SANABILITA'** anche per convenienza economica; nel merito si evidenzia che, nel caso fossero **SANABILI** in parte qualche porzione di questi Corpi/manufatti, per soddisfare i requisiti strutturali, ragionevolmente il costo per le opere di **ADEGUAMENTO SISMICO** + il costo per le **SANZIONI/OBLAZIONI**, si rivelerebbe palesemente penalizzante per il Lotto 2, in quanto la ctu non può prescindere dal fatto che esso ricada in buona parte nella zona Q.3 **EDIFICABILE**. La ctu, in questo caso specifico, ritiene di avere motivato la propria conclusione ovvero che il Lotto 2 viene concepito in virtù della sua propensione urbanistica e quindi come **LOTTO EDIFICABILE** con terreno agricolo annesso, stimandone il valore complessivo, al netto dei costi di ripristino per riportarlo al suo **STATO LEGITTIMO**, che in questo caso si individuano nei costi per le demolizioni, smontaggi, rimozioni e conseguenti oneri di smaltimento ai sensi di legge oltre parcelli tecniche.

14.2) STIMA DEL COSTO PIU' PROBABILE PER RIPRISTINO Lotto 2 al suo STATO LEGITTIMO

14.2.1) Criterio di valutazione costi

Come già indicato nella parte di perizia che precede, per il ripristino del Lotto 2 al suo stato legittimo, occorre considerare le opere per la totale demolizione di tutti i corpi presenti da A1 a L. La ctu ritiene quindi opportuno procedere con il computo metrico estimativo, individuando analiticamente le voci pertinenti ai lavori necessari utilizzando l'**ELENCO REGIONALE DEI PREZZI DELLE OPERE PUBBLICHE DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA- ANNUALITA' 2025**, di cui alla D.G.R. Emilia-Romagna n.2342 del 23/12/2024 Seduta n. 49, pubblicata sul BURERT n.392 del 30/12/2024. Per questa valutazione indicativa del costo più probabile, la ctu assume come



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervesa 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

parametro tecnico e criterio di stima il costo delle demolizioni cosiddetto “vuoto per pieno”, ritenendolo appropriato allo scopo per la procedura di pignoramento.

14.2.2) Computo Metrico Estimativo

Computo Metrico Estimativo - DEMOLIZIONI/SMARTIMENTI - LOTTO 2

VOCI PREZZIARIO	LAVORAZIONI	UdM	Q.tà	Prezzo	TOTALE
F01.052	PONTEGGI A TELAIO				
F01.052.005	Ponteggi con sistema a telaio realizzati in tubolari metallici, con altezze anche oltre i 20 m, prodotti da azienda in possesso di autorizzazione ministeriale ed eseguiti con l'impiego di tubi di diametro 48 mm e spessore pari a 2,9 mm, in acciaio zincato o verniciato, compresi progetto e relazione tecnica (quando necessari), doppio parapetto, protezioni usuali eseguite secondo le norme di sicurezza vigenti in materia, mantovane, scale di collegamento tra i piani di lavoro, ancoraggi ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte con esclusione dei piani di lavoro, delle partenze realizzate con pezzi speciali, dei castelletti di accesso al ponteggio o ai montacarichi e dei raddoppi necessari al superamento di balconi, aggetti, cornicioni e sviluppi angolari di facciata, da contabilizzarsi a parte. Valutati a mq di proiezione verticale di facciata:				
F01.052.005.a	montaggio comprensivo di trasporto, approvvigionamento, scarico avvicinamento e tiro in alto dei materiali, per i primi 30 giorni	mq.	140,00	10,47	1.465,80
F01.052.005.c	smontaggio a fine lavoro compreso calo in basso, accantonamento provvisorio, carico e trasporto di allontanamento dal cantiere	mq.	140,00	4,04	565,60
F01.055	PIANI DI LAVORO PER PONTEGGI				
F01.055.010	Noleggio di piano di lavoro per ponteggi costituito da tavole metalliche prefabbricate in acciaio zincato, spessore 10/10 mm, od in legno di abete, spessore 50 mm, tavola fermapiede e scale di collegamento, valutato a mq di facciata (proiezione verticale):				
F01.055.010.a	per i primi 30 giorni, compreso ogni onere e magistero di approvvigionamento, montaggio, manutenzione, smontaggio e ritiro dal cantiere a fine lavori	mq.	140,00	2,52	352,80
F01.025.005	Recinzione provvisoria modulare da cantiere in pannelli di altezza 2.000 mm e larghezza 3.250 mm, con tamponatura in rete eletrosaldata con maglie da 35 x 250 mm e tubolari laterali o perimetrali di diametro 40 mm, fissati a terra su basi in calcestruzzo delle dimensioni di 700 x 200 mm, altezza 120 mm, ed uniti tra loro con giunti zincati con collare, comprese aste di controventatura:				
F01.025.005.a	allestimento in opera e successivo smontaggio e rimozione a fine lavori	ml.	100,00	1,34	134,00
F01.025.005.b	costo di utilizzo mensile	ml.	100,00	0,62	62,00
F01.022.045	Bagno chimico realizzato in polietilene, delle dimensioni di 100 x 100 cm, altezza 200 cm, con griglie per aerazione, tetto di materiale semitrasparente, porta con chiusura a molla, compresi seduta WC con vasca dei reflui con sistema di pulizia attraverso l'utilizzo di liquidi contenenti tensioattivi e disinettanti, contenitore porta carta igienica, gancio appendiabiti e cestino porta carte, sistema di ventilazione, compresi trasporto in loco e servizio settimanale di assistenza, prezzo per ogni mese di utilizzo	cad.	1,00	132,92	132,92
F01.097.005	Cassetta in ABS completa di presidi chirurgici e farmaceutici secondo le disposizioni del DM 15/07/2003 integrate con il DLgs 81/08; da valutarsi come costo di utilizzo mensile del dispositivo comprese le eventuali reintegrazioni dei presidi:				
F01.097.005.b	dimensioni 44,5 x 32 x 15 cm	cad.	1,00	3,90	3,90
					TOTALE
A.45	RIMOZIONE AMIANTO - MANTI DI COPERTURA IN LASTRE DI "ETERNIT"				
A.45.1	ATTIVITA' PRELIMINARI				
A.45.1.1	REDAZIONE DEL PIANO DI LAVORO Redazione piano di lavoro comprensivo del piano operativo di sicurezza, da presentare alla ASL Servizio SISP ed al Servizio SPISAL competenti per territorio, comprensivo degli oneri di concessione da versare agli ENTI.	cad.	1,00	835,00	835,00
A.45.1.10	REALIZZAZIONE DI COMPARTIMENTAZIONE A PROTEZIONE DI TERZI (PER ZONE CONFINATE STATICO DINAMICHE) Realizzazione di protezione delle pareti di confinamento in corrispondenza delle zone di transito di persone terze con pannelli in OSB h=200 cm posati su orditura lignea di adeguata sezione, compresa rimozione a fine lavori.	mq.	40,00	46,11	1.844,40
A.45.1.2	REALIZZAZIONE DI PIANO DI LAVORO - CORTILE ESTERNO Nolo di piano di lavoro costituito da assito realizzato con tavoloni dello spessore di cm 5, sottopiano formato da struttura in tubo - giunto di qualsiasi forma e progetto, appoggiata su strade veicolari, ferrate, piani campagna o all'interno di manufatti stradali, compreso ogni onere per il trasporto, montaggio e smontaggio. La misurazione viene effettuata in proiezione orizzontale per l'effettiva superficie del piano di lavoro.				
A.45.1.2.1	Fino a m 5 di altezza per i primi 30 giorni.	mq.	100,00	23,60	2.360,00
A.45.1.5	ACCANTIERAMENTO Predisposizione area di cantiere tramite interdizione dell'area, spostamento degli arredi e delle attrezzature in appositi locali della struttura non interessati dai lavori di bonifica previa pulizia ad umido se coperti da detriti o polvere. Sigillatura con teli di polietilene di tutti gli oggetti e le attrezzature inamovibili, in modo tale che non vengano danneggiati e/o contaminati durante il lavoro. Compresa ricollocazione/ripristino a termine della bonifica di quanto rimosso in precedenza e smaltimento materiali di risulta.	mq	40,00	13,55	542,00
B01.025.050	Rimozione di copertura di amianto-cemento eseguita in conformità al DM del 06.09.94 e successivi, con le seguenti procedure: trattamento preliminare su entrambe le superfici delle lastre con soluzioni encapsulanti di tipo D (in conformità al DM 20 agosto 1999) utilizzando tecniche airless per fissaggio provvisorio delle fibre di amianto; smontaggio delle lastre in amianto-cemento utilizzando appropriate tecniche che impediscono la rottura o la fessurazione degli elementi; imballo in quota, ove possibile, delle lastre rimosse in pacchi costituiti da doppio strato di polietilene, etichettati secondo le norme che regolano il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti contenenti amianto; calo in basso con adeguati mezzi di sollevamento, carico e trasporto a discarica autorizzata per lo smaltimento; esclusi gli oneri di smaltimento le opere provvisoriali ed ogni costo relativo alle misure di igiene e di sicurezza del lavoro:				
B01.025.055	lastre con struttura sottostante discontinua:				
B01.025.055.a	superficie fino a 300 mq = -A1- + -A2- = mq. (70,00 + 44,00) arrotondato per cornicioni =	mq	120,00	23,47	2.816,90
					TOTALE RIMOZIONE AMIANTO
					8.398,30

Firmato Digitalmente da BARBARA Mazzoni con Codice Univocale: 45532c8275fe7542c0123c6d3ec0



B01.		DEMOLIZIONI E RIMOZIONI			
B01.001		DEMOLIZIONI TOTALI DI FABBRICATI E DEMOLIZIONI CONTROLLATE			
B01.001.005		Demolizione totale di fabbricati civili, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, compreso e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica:			
B01.001.005.a	per fabbricati in legno, muratura e acciaio, vuoto per pieno				
	CORPO -A1-				
	mq. 44,00*h3,00 =		mc. 132,00	37,10	4.897,20
	CORPO -A2-				
	mq. 70,00*h3,50 =		mc. 245,00	37,10	9.089,50
	CORPO -B-				
	mq. 20,00*h3,00 =		mc. 60,00	37,10	2.226,00
	CORPO -C1-				
	mq. 12,00*h2,20 =		mc. 26,40	37,10	979,44
	CORPO -C2-				
	mq. 12,50*h2,15 =		mc. 26,88	37,10	997,25
	CORPO -C3-				
	mq. 14,90*h2,20 =		mc. 32,78	37,10	1.216,14
	CORPO -C4-				
	mq. 21,60*h2,30 =		mc. 49,68	37,10	1.843,13
	CORPO -C5-				
	mq. 33,95*h2,70 =		mc. 91,67	37,10	3.400,96
	CORPO -D-				
	mq. 99,60*h2,90 =		mc. 288,84	37,10	10.715,96
	CORPO -E-				
	mq. 43,00*h3,00 =		mc. 129,00	37,10	4.785,90
	CORPO -F-				
	mq. 16,80*h2,30 =		mc. 38,64	37,10	1.433,54
	CORPO -G-				
	mq. 5,20*h2,10 =		mc. 10,92	37,10	405,13
	CORPO -H-				
	mq. 5,95*h2,10 =		mc. 12,50	37,10	463,75
	CORPO -I-				
	mq. 12,50*h2,40 =		mc. 30,00	37,10	1.113,00
	CORPO -L-				
	mq. 4,00*h3,00 =		mc. 12,00	37,10	445,20
C01.058.005	Demolizione parziale di massicciata stradale eseguita con mezzi meccanici dotati di martello demolitore per uno spessore di 30 cm massimo, compreso il carico e il trasporto del materiale non utilizzato entro 10 km di distanza (Considerata la corte asfaltata centrale indicativa)	mq	700,00	5,92	4.144,00
		TOTALE DEMOLIZIONI			
		TRASPORTI E ONERI ALLA DISCARICA AUTORIZZATA COMPRESO CONFERIMENTO RIFIUTI PERICOLOSI			
	Entità economica indicativa, stimata a corpo	ac.	1,00	5.000,00	5.000,00
				TOTALE	64.271,50
				IVA ipotesi 10%	6.427,15
				TOTALE	70.698,65

Oltre al costo dei lavori computati come sopra la ctu considera anche quelli che saranno da sostenere per le parcelli tecniche professionali dei professionisti incaricati della direzione lavori e del coordinamento della sicurezza ai sensi del D.Lgs.81/08 e s.mm.ii. durante e per tutta la durata delle demolizioni fino al ripristino dello stato legittimo Lotto 2.

La ctu calcola tali parcelli professionali ai sensi del D.M. 17/06/2016, come modificato dal D.Lgs.36/2023. Parametri: Importo lavori al netto di iva € 64.000,00

Ruoli incarichi per: Sicurezza (CSP/CSE) e Direzione Lavori

Importo calcolato compreso spese = € 7.600,00

La ctu ritiene di poter considerare un importo compreso oneri di legge pari ad € 9.600,00.

TOTALE COSTI COMPUTATI = € (70.700,00 + 9.600,00) = € 80.300,00



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Si evidenzia i costi sopra, indicativi stimati e ritenuti più probabili saranno decurtati al valore di stima finale del Lotto 2.

15) QUESITI: VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO SIA GRAVATO 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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTI DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI.

Come rilevato dai titoli di provenienza, gli esecutati sono divenuti titolari del diritto di proprietà sui beni con atti compravendita (**All.28 + All.29**).

16) QUESITI: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Nel merito dell'attestato di prestazione energetica (APE) per i Corpi presenti sul Lotto 2, da -A1-ad -L-, dando conto che una parte di essi risulta censita al Catasto Fabbricati (su questo tema meglio si approfondirà al Capitolo che segue), ma dando conto altresì degli esiti scaturiti riguardo la loro regolarità edilizia-urbanistica che ha condotto la ctu a riferire e confermare la NON SANABILITA', si evidenzia che non si procede con le Certificazioni Energetiche in assenza di regolarità o regolarizzabilità degli immobili/manufatti esistenti, ABUSIVI E DA DEMOLIRE PER RIPRISTINARE LO STATO LEGITTIMO DEL LOTTO 2 pignorato.

Nel dettaglio delle unità immobiliari come risultano censite e pignorate, la ctu precisa che:

- Fg.24 P.Ila 434 Sub. 1 è censita C/2 con dicitura magazzino (equivalente a Deposito) di fatto usato come tale, non riscaldato;
- Fg.24 P.Ila 434 Sub. 2 è censita C/2 con dicitura tettoia ricovero materiale (equivalente a Deposito), infatti è tutta aperta e utilizzabile come tale, non riscaldata e non riscaldabile;
- Fg.24 P.Ila 434 Sub. 3 è censita come un unico C/2, ma che comprende nei fatti tutti i n.5 Box, non riscaldati.

Ad ogni modo la ctu ha accertato che non risultano APE già rilasciati per queste unità immobiliari.

17) QUESITI: CATASTO

17.1) Premessa

Come documentato al Capitolo 02.2) risultano pignorate le unità immobiliari come già censite al Catasto Fabbricati di Cesenatico al Fg. 24 P.Ila 434 Sub.1, 2, 3, e 4 oltre alla P.Ila 2173 censita al Catasto Terreni del medesimo foglio.

Facendo seguito a quanto già in parte esposto fin qui in perizia, la ctu ha precisato che oltre le unità di cui sopra sono presenti altri Corpi di varia tipologia, ma che non sono censiti al Catasto, né ai Terreni né ai Fabbricati.

La ctu, per chiarezza, dedica un breve cenno alla storia catastale dei beni che compongono il Lotto 2, come scaturito dalle proprie verifiche e accertamenti, ovvero avendo effettuato in data 03/12/2024, l'accesso agli atti del BUSTONE n. 12461 di Cesenatico, depositato materialmente presso l'Agenzia del Territorio di Forlì oltre ad acquisizione file digitale mappa:



- La prima dichiarazione di *“nuova costruzione”* come intesa nei confronti dell’Agenzia del Territorio (ovvero primo censimento per questi beni), è avvenuta con Prot.n. 1798 del 31/12/1991 a nome dei due debitori esecutati che denunciarono al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati uno degli immobili pignorati, precisamente il Corpo -A1- e -A2- così chiamati dalla sottoscritta in questa perizia; a quella data (1991) fu presentato il Tipo Mappale n.111284 del 31/12/1991 con il quale vennero inseriti in mappa i due corpi anzidetti sulla P.Ila 434 di allora.

Contestualmente venne quindi censito in mappa e ai fabbricati sia l’intero e attuale Corpo -A1- che l’intero e attuale Corpo -A2-, esattamente nella stessa consistenza e classamento, ad oggi invariato, ma a quella data la part.Ila 434 venne censita senza suddivisione in subalterni e comprendeva una corte esclusiva.

La ctu precisa che di norma, quando avviene una denuncia al catasto fabbricati come quella sopracitata, essa è preceduta da un titolo abilitativo con cui è stata realizzata l’unità immobiliare, ma non è stato così per questo bene, visto che il Comune non ha rinvenuto pratiche edilizie.

- Successivamente è stato presentato il Tipo Mappale n. FO0123697 del 06/07/2010, IN SURROGA, vale a dire che fu presentato d’ufficio dall’Agenzia del Territorio di Forlì (AdT).

Con questa denuncia, l’AdT ha provveduto all’inserimento in mappa anche di altri corpi presenti ancora ad oggi sulla P.Ila 434 e precisamente i CORPI -C1-, -C2-, -C3-, -C4- e -C5- (tutti i Box) oltre anche al CORPO -D- (Tettoia), a parte una piccola porzione attualmente presente compresa nel -D. A seguire sempre in Surroga, l’AdT ha anche presentato la Variazione ai fabbricati della P.Ila 434, sopprimendola e costituendo le unità immobiliari P.Ila 434 Sub.1, Sub.2, Sub.3 e Sub.4 complete di Elaborato Planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni, compreso il BCNC (Bene Comune Non Censibile).

La ctu precisa che in quel periodo (2010) vennero individuati con foto aeree i fabbricati e/o manufatti visibili sul territorio, ma che non erano ancora denunciati catastalmente, quindi invitando i proprietari ad accatastarli nelle modalità previste e in caso contrario, l’AdT poteva provvedere d’ufficio; presumibilmente è stato un censimento ricadente in questa casistica.

Ad ogni modo con questo tipo di procedura sono state rappresentate in mappa le unità elencate sopra.

La ctu evidenzia che osservando la mappa del catasto terreni, conseguente anche al tipo mappale del 2010, appare che non sia perfettamente corretta; la ctu per meglio comprendere, ha provveduto all’acquisto del file digitale della mappa, p.Ile 434 e 2173 e ha sovrapposto il disegno completo del proprio rilievo, non strumentale-topografico, effettuato con misurazioni sul posto di tutti i Corpi per valutare quale e dove stia la discordanza.

Occorre precisare che il tipo mappale del 2010 è stato effettuato d’ufficio con rilievo strumentale topografico e quindi quasi certamente corretto; ma probabilmente poteva non essere corretto il precedente inserimento in mappa del 1991, non strumentale, ma eseguito *“a cordella”* sul posto.

Inoltre la ctu evidenzia che nel Tipo Mappale del 2010 non sono presenti svariati Corpi: precisamente i Corpi: -B-, piccola porzione della tettoia -D-, Corpi -E-, -F-, -G-, -H-, -I- ed -L-; questo potrebbe essere motivato dal fatto che ancora essi non fossero esistenti oppure che il Catasto non





abbia avuto possibilità di accedere anche sul retro nella corte 434 e nella P.la 2173 per qualche motivo.

NOTA AL GIUDICE:

Ad ogni modo, tutto quanto sopra esposto è ritenuto necessario dalla ctu in questo Capitolo dedicato alla situazione catastale del Lotto 2, perché per accettare e inserire in mappa tutto quanto è attualmente presente, risulta indispensabile un nuovo rilievo completo, strumentale e basato sui punti fiduciali, allo scopo di rettificare le imprecisioni già presenti ed integrare anche l'inserimento di tutti i Corpi.

Al Tipo Mappale dovrebbe seguire poi anche la Denuncia al Catasto Fabbricati per censire individualmente ogni unità immobiliare da costituire, classare, rappresentare, attribuendone la rendita catastale proposta.

Visto che tutti i Corpi esistenti non sono sanabili, la ctu non ha proceduto con la loro denuncia al Catasto Fabbricati, in assenza di loro regolarità e possibilità di regolarizzazione.

Si ribadisce che tutti gli immobili e/o manufatti presenti risultano da demolire/rimuovere per il ripristino del lotto al suo stato legittimo dal punto di vista edilizio e urbanistico.

Peraltro sussiste anche la probabilità che alcuni Corpi sul retro ricadano a cavallo della P.la 434 pignorata e della P.la 433 non oggetto di pignoramento, seppure della stessa proprietà dei due soggetti esegutati. Seguono sotto immagini che documentano quanto scritto sopra.

**17.2) MAPPA CATASTO TERRENI – Cesenatico Fg.24 P.lle 434 e 2173 (All.33)
(sotto nella versione con Perimetro del Lotto 2 disegnato dalla ctu)**



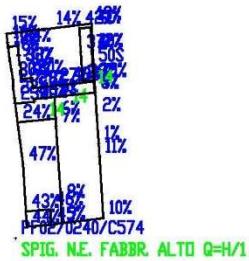


Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

17.3) FILE MAPPA DIGITALE acquisita dalla ctu – Cesenatico Fg.24 P.lle 434 e 2173 (Rif. Estratto con Wegis Prot. n. FO0021308 del 11/03/2025)

PF11/0240/C574
SPIGOLO SUD DIVEST FABBRICATO

PF15/0240/C574
SPIG.DEST. MBBRIGITD ALTO



SPIG. N.E. FABBR. ALTO Q=H/1

PF16/0240/C574
SPIGOLI SUD EST FABBRICATO

PF05/0320/C574
SPIG. NORD FABBR. BASSO Q=E/3



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervesse 53 Forlì FC

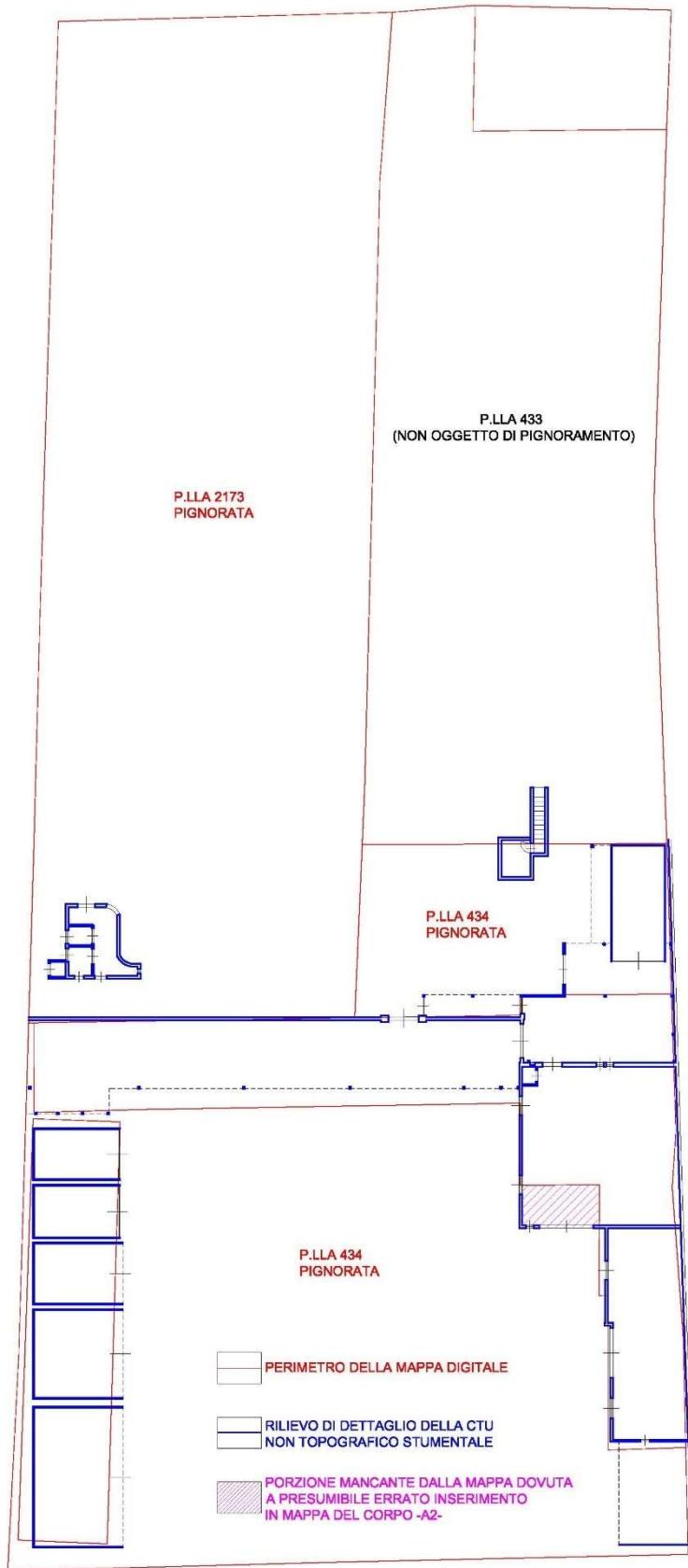
335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

17.4) SOVRAPPOSIZIONE GRAFICA fra RILIEVO SUL POSTO NON TOPOGRAFICO e FILE DIGITALE

QUESTA SOVRAPPOSIZIONE elaborata dalla ctu, vale solo ed esclusivamente come INDICATORE GRAFICO a supporto di quanto riscontrabile, ma non ha altra validità in quanto occorrerebbe un RILIEVO ELETTRONICO-STRUMENTALE, TOPOGRAFICO, basato sui capisaldi (punti fiduciali) per inserire in mappa correttamente tutti i beni, compreso anche quelli che non sono presenti in mappa.





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervesa 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

17.5) ELABORATO PLANIMETRICO con ELENCO SUBALTERNI – Fg.24 P.Ila 434 - (All.34)

Data: 21/11/2024 - n. T344282 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Forlì'	
Compilato da: D'uggento Barbara Iscritto all'albo: Ingegnere Dipendente Pubblico Prov. N.		Protocollo n. FO0170406 del 29/09/2010 Sezione: Foglio: 24 Particella: 434 Tipo Mappale n. del Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	

Attestato - Stimazione al 21/11/2024 - Comune di CESENATICO (CS/4) - < Foglio 24 Particella 434 >



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/11/2024
Ora: 16:45:41
Numero Pratica: T344283
Pag. 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNAZI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CESENATICO		24	434		
<hr/>					
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int
					DESCRIZIONE
					SOPPRESSO
1	via capannaguzzo		T		MAGAZZINO
2	via capannaguzzo		T		DEPOSITO
3	via capannaguzzo		T		DEPOSITO
4	via capannaguzzo		T		BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE COMUNE A TUTTI I SUB)

Visura telematica





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

17.6) PLANIMETRIA - Fg.24 P.Ila 434 Sub.1
(unico Corpo censito già dal 1991 e variato nel 2010 in Surroga dall'AdT) (All.35).

Data: 21/11/2024 - n. T365195 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Forlì'		Dichiarazione protocollo n. FO0170406 del 29/09/2010	
		Planimetria di u.i.u. in Comune di Cesenatico	
		Via Capannaguzzo	civ.
		Identificativi Catastali:	Compilata da:
		Sezione: Foglio: 24 Particella: 434 Subalterno: 1	Iscritto all'albo: Ingegnere Dipendente Pubblico Prov. N.
Scheda n. 1	Scala 1:200		



Ultima planimetria in atti

Data: 21/11/2024 - n. T365195 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

17.7) PLANIMETRIA - Fg.24 P.llia 434 Sub.2 (All.36)

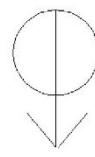
(pressoè equivalente a quasi tutto il Corpo -D- attuale, censito in Surroga nel 2010 dall'AdT)

Data: 21/11/2024 - n. T365197 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Forlì'</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. FO0170425 del 29/09/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cesenatico Via Capannaguzzo civ. Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 24 Particella: 434 Subalterno: 2</p>	<p>Compilata da: [REDACTED] Iscritto all'albo: Ingegnere Dipendente Pubblico Prov. N.</p>
---	---	---



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 21/11/2024 - n. T365197 - Richiedente: MZZBBBB69L58D704J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/11/2024 - Comune di CESENATICO (C574) - < Foglio 24 - Particella 434 - Subalterno 2 >



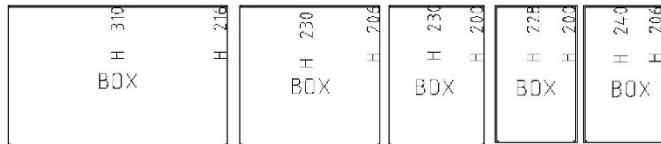
Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

17.8) PLANIMETRIA - Fg.24 P.Ila 434 Sub.3 (All.37)

(corrispondente ai Corpi -C1-, -C2-, -C3-, -C4- e -C5- attuali, censiti in Surroga nel 2010 da AdT)

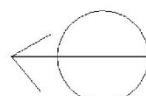
Data: 21/11/2024 - n. T365199 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Forlì'		Dichiarazione protocollo n. FO0170425 del 29/09/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cesenatico Via Capannaguzzo civ. Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 24 Particella: 434 Subalterno: 3 Compilata da: Iscritto all'albo: Ingegnere Dipendente Pubblico Prov. N.	
Scheda n. 1 Scala 1: 200			



PIANO TERRA

NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/11/2024 - Comune di CESENATICO(C574) - < Foglio 24 - Particella 434 - Subalterno 3 >
VIA CAPANNAGUZZO Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 21/11/2024 - n. T365199 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





18) QUESITO: STIMA Lotto 2

- **LOTTO 2 = Diritto di piena proprietà 1/1 di TERRENO EDIFICABILE in Comune di CESENATICO (FC) località Bagnarola, Via Capannaguzzo, superficie circa mq. 1.255,00 Altezza massima edificabile di ml.7,00 con annesso TERRENO AGRICOLO sul retro.**

Manufatti esistenti di varia tipologia da demolire. Accesso al lotto da strada pubblica asfaltata.

18.1) Scelta del criterio di stima (ANALITICO)

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima sintetica per parametri tecnici, adottando come unità di misura, nel caso specifico, il metro quadrato di superficie dell'intera AREA Q.3 di PUG in cui è compresa parte del Lotto 2, considerando quella misurata manualmente dalla ctu sul PUG, indicativa per le motivazioni meglio fornite io perizia, nella parte che precede.

Per la restante AREA AGRICOLA compresa nel Lotto 2, si considera la sua superficie calcolata per differenza matematica rispetto quella nominale catastale dell'intero Lotto 2.

18.2) Determinazione superfici commerciali

Superficie commerciale AREA EDIFICABILE Q.3 PUG = _____ mq. 1.255,00

Superficie commerciale AREA AGRICOLA Territorio rurale periurbano PUG = _____ mq. 893,00

18.3) Valutazione e Fonti di informazione

18.3.1) AREA EDIFICABILE Q.3. PUG

Alla superficie commerciale determinata sopra per l'AREA EDIFICABILE Q.3 PUG verrà moltiplicato il valore unitario, avendolo individuato attraverso riscontro di:

- Delibera della Giunta Comunale n. 262 del 14/12/2022 avente ad oggetto "PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI VENALI DI RIFERIMENTO PER LE AREE EDIFICABILI, AI SENSI DELL'ART. 6 DEL REGOLAMENTO PER L'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.) A DECORRERE DALL'ANNO 2023", considerando i valori Q.3. corretti e facendo riferimento alla zona - OM1 E1 Sottozona a) (All.38)
- Riscontro di mercato dei valori correnti offerti per vendite di lotti simili per tipologia e zona.
CALCOLO
mq. 1.255,00 x € 185,00/mq. = _____ € 232.175,00

18.3.2) AREA AGRICOLA PUG

L'area del Lotto 2 che ricade nel Territorio rurale periurbano del PUG vigente, viene stimata moltiplicando la sua superficie commerciale determinata sopra, per il valore a metro quadrato di cui ai Valori Agricoli Medi determinati per l'anno 2025 dalle Commissioni Provinciali Emilia-Romagna, fra cui anche quella di Forlì-Cesena-Pubblicazione sul BURERT n.53 del 07/03/25, riferimento REGIONE AGRARIA N.4 – Pianura Forlivese e Cesenate – che comprende anche il Comune di Cesenatico. Si ritiene di applicare il valore attribuito alla qualità PRATO, considerato adeguato nel contesto del Lotto 2 (All.39).

CALCOLO

mq. 893,00 x € 2,00/mq. = _____ € 1.786,00





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

18.4) RIDUZIONI AL VALORE

La ctu procede con il calcolo in detrazione dovendo tenere conto DEL COSTO PIU' PROBABILE PER RIPRISTINO Lotto 2 al suo STATO LEGITTIMO + PARCELLE PROFESSIONALI, Capitolo 14.2) che precede in perizia.

Valore stimato complessivo = € (232.175,00 + 1.786,00) = _____ € 233.961,00

CALCOLI

€ (233.961,00 - 80.300,00) = _____ € 153.661,00

Riduzione del Valore per assenza di garanzia per vizi dei beni (10% a forfait) :

€ (153.661,00 – 10%) = _____ € 138.294,90

VALORE STIMATO diritto di PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 arrotondato
LOTTO 2 = € 138.300,00

19) QUESITO: VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE; Valutazione comoda divisibilità o meno del bene; Verifica creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero bene, anche con riferimento alle eventuali quote non pignorate.

19.1) Eventuali quote in esecuzione.

Il pignoramento comprende la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETA' dei debitori esecutati sui beni che compongono l'intero Lotto 2, quindi il valore in esecuzione è pari al valore calcolato e arrotondato come sopra, già al netto delle detrazioni applicate.

19.2) Valutazione comoda divisibilità o meno del lotto

La ctu, dando conto della tipologia immobiliare, conformazione, accessibilità e contesto generale meglio descritto nel corso di questa perizia, non ritiene che il Lotto 2 sia comodamente divisibile.

19.3) Verifica creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero bene.

Dalle verifiche attraverso le ispezioni telematiche aggiornate, compiute dalla ctu presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano esservi ulteriori creditori iscritti, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sul Lotto 2 pignorato oltre quanto riportato nel Cap. 04) (All.31).

20) QUESITO: ELEMENTI UTILI per la vendita e VALORE LOCATIVO del LOTTO 2

- Diritto di piena proprietà 1/1 di TERRENO EDIFICABILE in Comune di CESENATICO (FC) località Bagnarola, Via Capannaguzzo, superficie circa mq. 1.255,00 Altezza massima edificabile di ml.7,00 con annesso TERRENO AGRICOLO sul retro.

Manufatti esistenti di varia tipologia da demolire. Accesso al lotto da strada pubblica asfaltata.





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Destinazione d'uso attuale: Magazzini, Tettoia, n.5 Box e vari manufatti di servizio con corte esclusiva, TUTTI CORPI ABUSIVI, PRIVI DI AGIBILITÀ E NON SANABILI + terreno agricolo sul retro.

Immobili costruiti: 1991 presunto

Stato di conservazione: mediocre per tipologia generale

Considerando che il LOTTO 2 attualmente comprende CORPI ABUSIVI NON SANABILI, DA DEMOLIRE E SMALTIRE, avendo destinazione urbanistica in parte come Lotto Edificabile oltre terreno agricolo sul retro, la ctu ritiene che, per tutto quanto scritto in perizia, attualmente non possa essere locato, in quanto tutti i vari immobili e manufatti sono privi di autorizzazione e agibilità.

A tal proposito la ctu rimette al Giudice ogni sua più opportuna valutazione e considerazione al riguardo.

21) QUESITO: Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti ...

Il Lotto 2 è concepito per essere venduto come lotto unico.

22) QUESITO: CODICI FISCALI Debitori esecutati

----- nato a ----- il -----
----- nata a ----- il -----

acquisiti dalla ctu il 10/02/2025 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì (**All.21 + All.40**).

23) QUESITO: STATO CIVILE Debitori esecutati

Come si legge dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio a nome dei due coniugi debitori entrambi esecutati, reperito dalla ctu presso il Comune di Cesena in data 12/02/2025, il Sig. -----
----- (come già meglio identificato) ha contratto matrimonio a Cesena (FC) in data -----
----- come da Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Cesena al N. --- P.
2 S. A anno ----- – con la Sig.ra ----- (come già meglio identificata) -
NON VI SONO ANNOTAZIONI (**All.22 + All.41 + All.23**).

24) QUESITO: CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

Il Lotto 2 non è un bene a destinazione abitativa residenziale pertanto non è stato necessario reperire certificati di residenza storici.

25) QUESITO: PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE

Non risultano altre trascrizioni oltre quelle già riportate in perizia, che riguardino il bene pignorato.



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesa 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

26) QUESITO: REGIME FISCALE dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.)

La ctu riferisce che nei due atti di acquisto delle porzioni immobiliari che compongono il Lotto 2 non è espressamente indicato se fossero soggetti ad imposta di registro e/o iva; per questo la ctu rimette alle facoltà del Giudice ogni sua più opportuna considerazione per questo aspetto fiscale (All.28 + All.29).

27) RIEPILOGO FINALE Lotto 2

La ctu nell'espletamento dell'incarico affidatole ha ritenuto di determinare come più probabile Valore del diritto di piena proprietà per l'intera quota di 1/1 sul Lotto 2 in capo ai due debitori esecutati, la somma di **€ 138.300,00** (Euro Centotrentottomilatrecento/00) al netto delle riduzioni applicate.

28) ISTANZA DI PROROGA AL TERMINE DEL DEPOSITO PERIZIA

Non si è resa necessaria alcuna proroga.

29) DEPOSITO TELEMATICO ELABORATO PERITALE

Come richiesto dal Giudice la ctu provvederà al deposito telematico della presente Perizia in formato integrale e completa di tutti gli allegati, oltre ad una copia PERIZIA EPURATA nel rispetto della privacy e dell'ALLEGATO "A".

30) COMUNICAZIONE AVVENUTO DEPOSITO CUSTODE, PARTI, ecc...

Come prevede il GIUDICE la ctu provvederà entro i termini autorizzati come sopra, a comunicare al Custode, ai creditori già costituiti e ai debitori che siano costituita mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo PEC, provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo ai medesimi debitori non costituiti, con posta ordinaria.

La ctu deporrà telematicamente in Cancelleria l'Attestazione degli invii relativi alle comunicazioni di cui sopra con PEC effettuate alle parti indicate, la nota professionale dei compensi redatta secondo le specifiche indicate dal GE oltre a n.2 originali dell'APE rilasciato per il Lotto 1.

31) VALORE TOTALE PIGNORATO e STIMATO: LOTTO 1 + LOTTO 2

LOTTO 1 =	€ 39.500,00 +
LOTTO 2 =	€ 138.300,00 =
TOTALE	€ 177.800,00





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesse 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

32) VALORE IN ESECUZIONE

La ctu nell'espletamento dell'incarico affidatole ha ritenuto di determinare come più probabile Valore dei diritti pignorati sui beni, in capo ai due debitori esecutati, la somma complessiva di **€ 177.800,00** (Euro Centosettantasettemilaottocento/00) al netto di tutte le riduzioni applicate.

33) ALLEGATI:

La Perizia di stima si compone di n. 104 pagine dattiloscritte numerate e dei seguenti allegati:

- 01-1°VERBALE-Lotto1-13.12.2024
- 02-1°VERBALE-Lotto2-13.12.2024
- 03-2°VERBALE-Lotto1-05.03.2025
- 04-2°VERBALE-Lotto2-05.03.2025
- 05-Visura Terreni 366 + Mappa -Lotto1
- 06-Visura Fabbricati 366-Lotto1
- 07-Atto CASADEI 1920
- 08-Frazionamento 1954
- 09-Atto GIUNCHI 1954
- 10-Atto GIIUNCHI 1961
- 11-Atto GIUNCHI 1974
- 12-Agg.to IPOTECARIE Lotto1
- 13-Nota IPOTECA Lotto1
- 14-Nota PIGNORAMENTO Lotto1
- 15-Licenza 1924 - Lotto1
- 16-Planimetria 1940 - Lotto1
- 17-Locazioni Negativo - Lotto1
- 18-Richiesta Abitabilità 1932 - Lotto1
- 19-APE n. 02985-683591-2025 - Lotto1
- 20-OMI Lotto1
- 21-C.F. Esecutato
- 22-Stato Civile Esecutato
- 23-Estratto di matrimonio
- 24-Confinanti Lotto1
- 25-Visure Terreni Lotto 2
- 26-Visure Fabbricati 434 - Lotto2
- 27-Confinanti Lotto2





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervesse 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

- 28-Atto PORFIRI 1978
- 29-Atto GIUNCHI 1998
- 30-STRADA PUBBLICA
- 31-Agg.to IPOTECARIE Lotto2
- 32-Prot.N.00091422025 - RILASCIO CDU N. 182025 RIF.00065252025
- 33-Mappa Catasto Terreni - Lotto2
- 34-Elab.Planim. Elenco Sub.-Lotto2
- 35-Planimetria Sub.1-Lotto2
- 36-Planimetria Sub.2-Lotto2
- 37-Planimetria Sub.3-Lotto2
- 38-D.G.C.262-2022-VALORE Q.3.-Lotto2
- 39-BURERT n.53-2025-VALORE AGRICOLO-Lotto2
- 40-C.F. Esecutata
- 41-Stato Civile Esecutata

Allegati a parte:

- Attestazione di avvenuto invio comunicazione del deposito Perizia PCT alle Parti.
- Richiesta Liquidazione Compensi e Ricevute Spese documentate.

Forlì, 18/04/2025

L'esperta stimatrice
Geometra Barbara Mazzoni
(firmato digitalmente)

