

STUDIO TECNICO

Geom. Massimo Magnani

Viale Roma n° 53\B - 47042 Cesenatico - FC -

Tel. 0547\84647

e-mail geom.magnani@gmail.com

mail pec: massimo.magnani@geopec.it

TRIBUNALE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare n° 86\2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con ALLEGATI

LOTTO UNICO

Comune di Cesena – Località Madonna del Fuoco\Case Castagnoli

Complesso Agrituristico, con Abitazione,
Ristorante con servizi e Corpo Staccato uso
Vendita Prodotti con Laboratorio e servizi e
uffici e Terreni Agricoli

(sup. complessiva aziendale mq 34.990)

ESPERTO DESIGNATO: Geom. Massimo Magnani

CUSTODE DESIGNATO: Istituto Vendite Giudiziarie Forlì

SOMMARIO
LOTTO UNICO
CESENA – LOCALITA' MADONNA DEL FUOCO-CASE CASTAGNOLI

01	COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO	pag.	3
02	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.	4
02.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	4
02.2	DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.	7
02.2.1	COMMENTI e CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI art. 29 comma 1 bis L. 52\1985 e s.m.i.	pag.	11
02.3	DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.	13
02.3.1	COMMENTI	pag.	15
02.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	16
02.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	36
03	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	52
03.1	PROPRIETA'	pag.	52
03.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.	52
03.2.1	COMMENTI	pag.	53
03.2.2	VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.	53
03.3	TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.	53
04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE e/o DOC. IPOCATASTALI	pag.	53
05	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	57
06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	57
07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO	pag.	57
08	VINCOLI ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.	60
08.1	VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	60
08.2	VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	61
08.3	VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	pag.	61
09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	65
10	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	65
11-12	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	66
13	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	67
13.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	67
13.1.1	COMMENTI	pag.	72
13.2	DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E NORME APPLICABILI	pag.	74
13.3	REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA L. 47\1985 e s.m.i.	pag.	75
14	SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag.	81
15	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	91
16	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	91
17	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	93
18	AGGIORNAMENTI CATASTALI – CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	pag.	93
19	VARIAZIONI CULTURALI	pag.	94
20	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.	94
20.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	94
20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	105
20.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	119
20.4	VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	124
20.5	VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	128
21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.	130
22	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	130
23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	142
24	CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.	143
25-26	VISURA CAMERA DI COMMERCIO SOC. ESECUTATA; CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA	pag.	143
27	CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.	143
28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.	144
32	NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.	145
33	ELENCO ALLEGATI	pag.	146

Il sottoscritto **GEOM. MASSIMO MAGNANI**, con **Studio Professionale in Cesenatico, Viale Roma n° 28**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n° 1263, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 03.06.2024 da parte del **G.E. Dott. Fabio Santoro**, con invio a mezzo p.e.c. del Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 06.06.2024, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed il primo sopralluogo in loco in data 10.09.2024 con la presenza del nominato **Custode** dell'immobile (per I.V.G. Forlì, Sig. Alessandro D'Aurora), descrivo quanto segue.

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

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

Il debitore è stato avvisato a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata allo stesso in data 23.07.2024, sia ai due soci amministratori e sia alla società esecutata a mezzo pec.

Alla data indicata nella comunicazione dell'Esperto Stimatore (**10.09.2024**) **è stato possibile eseguire il sopralluogo.**

Le raccomandate inviate, ricevute dai destinatari, si allegano (**v. doc. 01**).

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

02.1) IDENTIFICAZIONE

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Complesso Immobiliare Agriturismo composto da:

Abitazione al piano terra e primo con **Ristorante** al piano terra con relativi servizi e **corpo staccato adibito a Vendita Prodotti con Laboratorio con servizi e uffici** con il relativo **terreno su cui i detti fabbricati insistono** avente la **superficie di mq 2.649** catastali, **oltre a terreno agricolo** coltivato a **seminativo**, avente la **superficie di mq 32.341** catastali e così complessivamente per la **superficie di mq 34.990** catastali, il tutto sito in Cesena, via Vigo Ruffio n° 910, località Madonna del Fuoco\Case Castagnoli e dista 6 Km ca. dal Palazzo del Municipio di Cesena (Piazza del Popolo) e 15 Km ca. dalla zona Levante\mare di Cesenatico (Piazza Andrea Costa – grattacielo).

AEROFOTO DELLA ZONA





AEROFOTO PARTICOLARE DEI FABBRICATI e CORTE

L'intero compendio immobiliare, è composto, da **due corpi di fabbrica** siti a ridosso della pubblica via (insistenti tutti sulla particella 21 di mq 2.649) ed aventi destinazione d'uso come sopra descritto, **il tutto di recente costruzione** (abitabilità del 2017 -parziale- e **2018 definitiva**), **oltre ai terreni agricoli** che sommano una superficie catastale di mq 32.341 e così nell'insieme a sommare **l'intera superficie aziendale di mq 34.990**

All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica ed attraverso la corte, si raggiungono i corpi di fabbrica ed il terreno agricolo.

Alla data del sopralluogo (10.09.2024) gli immobili pignorati (fabbricati) si presentavano ben identificati ed identificabili, ivi compresi i confini del terreno agricolo, in loco identificabili da un lato dalla mezzeria del fosso (a sud) e dall'altro dalla linea ferroviaria (a nord), sul fronte, lato strada pubblica, dalla mezzeria del fossato e sul retro, a est, dalla mezzeria del fosso esistente.

Sul fronte strada è presente una recinzione con muretto in cemento armato e sovrastante rete metallica plastificata, dotata di cancello carrabile e

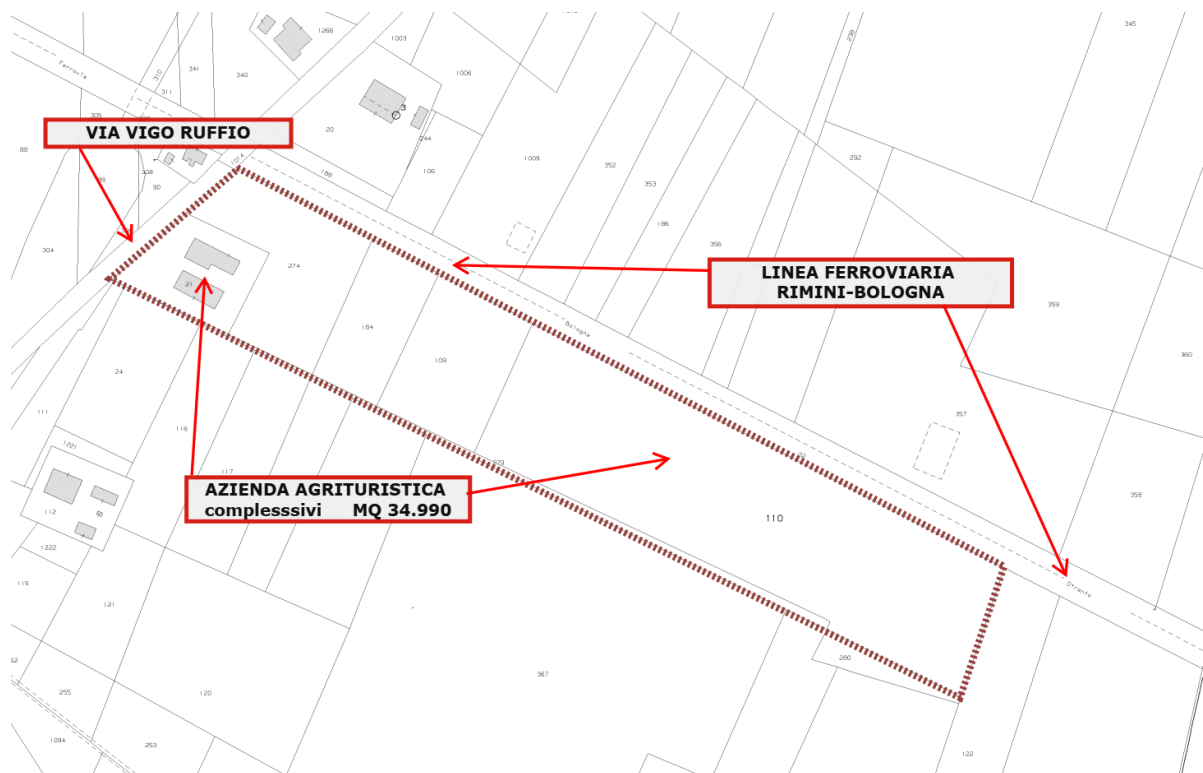
pedonale; l'accesso dalla sede stradale alla proprietà avviene attraverso "ponte" sovrastante il fossato posto antistante alla recinzione.

Non sono stati eseguiti rilievi topografici da parte dell'esperto, da poter attestare la corretta collocazione dei confini come in loco visivamente materializzati (mezzeria fossi e simili).

Sarà da ritenersi, a **cura e spese dell'acquirente, la eventuale redazione di un rilievo topografico** (che all'esperto non appare necessario) **al fine di poter correttamente verificare se i confini catastali** dell'intero compendio immobiliare, **corrispondano o meno con quelli visivamente individuabili in loco** (mezzeria fossi e simili).

Planimetria catastale

rappresentativa dell'intero compendio immobiliare (**fuori scala**)



02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

L'intero compendio immobiliare come sopra meglio descritto, costituito da fabbricati e terreni agricoli, **attualmente** risulta censito presso il **Catasto dei Fabbricati** ed il **Catasto Terreni** del **Comune di Cesena**, con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

Foglio 152, particella 21 subalterno 4

Categoria D/10, rendita catastale euro 1.436,00 via Vigo Ruffio n. 906
Piano T

Foglio 152, particella 21 subalterno 5

Categoria A\3 di classe 3, vani 6,5, superficie totale di mq 137 e totale escluso aree scoperte mq 136, rendita catastale euro 553,90 via Vigo Ruffio n. 910 Piano T-1

Foglio 152, particella 21 subalterno 6

Categoria D/10, rendita catastale euro 1.100,00 via Vigo Ruffio n. 902
Piano T-1

il tutto in capo alla ditta:

omissis

omissis

oltre alle parti comuni alle unità pignorate:

Foglio 152, particella 21 subalterno 7

B.C.N.C. – CORTE COMUNE A TUTTI I SUB 4, 5 e 6 (**in fatto corte esclusiva delle unità di cui sopra identificate con la particella 152**),

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

Foglio 152, particella 109 di mq 4.040

Seminativo di classe 2, reddito dominicale € 39,46 ed agrario € 26,08

Superficie mq 4.040

Foglio 152, particella 110 di mq 19.520

Seminativo di classe 2, reddito dominicale € 190,67 ed agrario € 126,02

Superficie mq 19.520

Foglio 152, particella 184 di mq 2.950

Seminativo di classe 2, reddito dominicale € 28,81 ed agrario € 19,04

Superficie mq 2.950

Foglio 152, particella 274 di mq 4.906

PORZIONE AA – Bosco ceduo di classe 1, reddito dominicale € 0,30 ed agrario € 0,09 Superficie mq 286

PORZIONE AB – Seminativo di classe 2, reddito dominicale € 46,53 ed agrario € 29,83 Superficie mq 4.620

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 4.906

Foglio 152, particella 279 di mq 925

Seminativo di classe 2, reddito dominicale € 9,32 ed agrario € 5,97

Superficie mq 925

e così per **complessivi mq 32.341**

il tutto in capo alla ditta:

omissis

omissis

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

Foglio 152, particella 21, Ente Urbano di **mq 2.649**

La superficie dei terreni agricoli (mq 32.341) e di quella della corte dei due corpi di fabbrica (mq 2.649), somma la **complessiva superficie aziendale di mq 34.990**

Planimetrie catastali dei fabbricati - fuori scala

QUADRO PARTI COMUNI



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

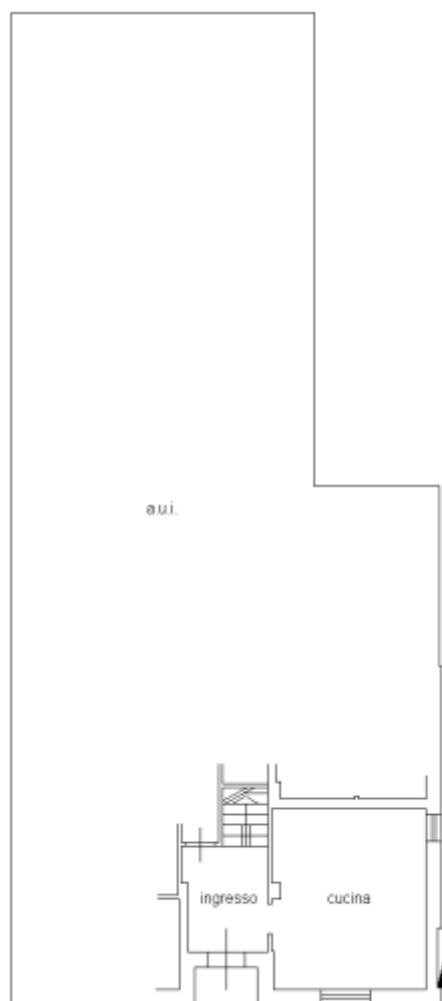
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CESENA		152	21		

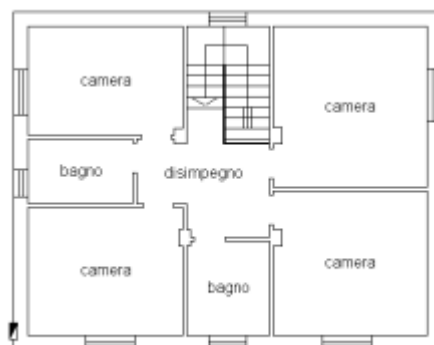
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO.
2						SOPPRESSO.
3						SOPPRESSO.
4	VIA VIGO RUFFIO	900	T			AGRITURISMO.
5	VIA VIGO RUFFIO	900	T-1			ABITAZIONE.
6	VIA VIGO RUFFIO	900	T-1			LABORATORIO - PUNTO VENDITA.
7	VIA VIGO RUFFIO		T			B.C.N.C., CORTE, AI SUB. 4, 5, 6.



PIANO TERRA

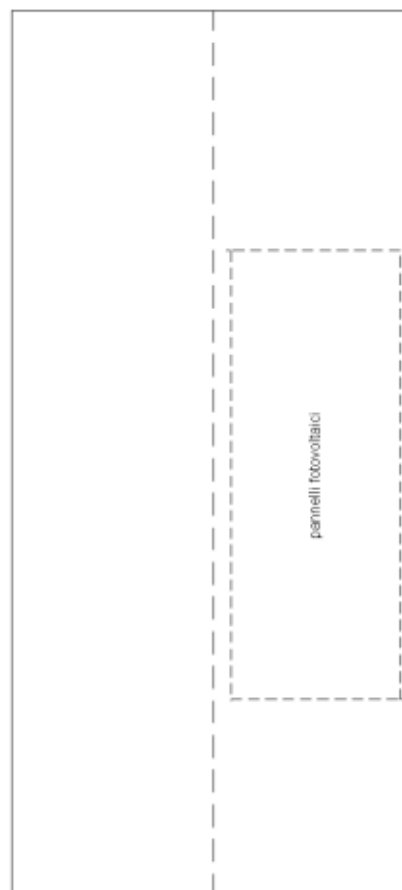


PIANO PRIMO





PIANO TERRA



PIANO PRIMO
copertura

02.2.1) COMMENTI

L'intero compendio immobiliare (fabbricati e terreni agricoli) risulta censito in parte presso il Catasto Fabbricati ed in parte al Catasto Terreni.

Dal sopralluogo eseguito in loco, si sono riscontrate delle **lievi difformità edilizie** che non comportano una modifica della rendita catastale attribuita.

Relativamente alle lievi difformità edilizie si relazionerà meglio di seguito al *Punto 13.3* mentre sulla sanabilità delle difformità o sulla loro legittimità, come probabile, in quanto rientranti nelle cd. *tolleranze* di legge, si rimanda al *Punto 14*

Per quanto attiene ai terreni agricoli, come sopra già relazionato, non è stato eseguito dall'esperto un rilievo topografico (ritenuto non necessario) per verificare la corretta collocazione dei confini reali (mezzeria fossi e simili) rispetto agli omologhi catastali.

L'intestazione catastale dei beni risulta corretta.

CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Il complesso immobiliare relativo ai soli **fabbricati insistenti sulla particella 21**, risulta censito al Catasto Fabbricati mediante le planimetrie catastali rappresentative del medesimo (**pc 21 subalterno 4 -ristorante e servizi; pc 21 subalterno 5 -abitazione- e pc 21 subalterno 6 -locali vendita prodotti, laboratorio, servizi ed uffici**), che risultano depositate presso l'A.d.E. di Forlì; per l'intero complesso immobiliare (**subalterni 4, 5 e 6**) **si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52** precisato che **le lievi difformità edilizie** eventualmente riscontrabili fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, **non incidono sulla modifica della rendita catastale** validata dall'Agenzia delle Entrate.

Vista la conformità sopra attestata, dal valore di stima, non saranno detratti i costi per l'aggiornamento delle planimetrie catastali in quanto non necessari.

L'immobile confina, con ragione Rete Ferroviaria Italiana SPA a nord (particella 22), con [.....] a sud (particella 122) con strada pubblica via Vigo Ruffio a nord, salvi se altri.

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

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Planimetrie dei fabbricati oltre al quadro parti comuni ed elenco subalterni (v. doc. 02-A); mappa catastale recante l'indicazione dell'immobile (v. doc. 02-B); Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni e visure confinanti (v. doc. 02-C).

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 1368 del 15.05.2023

I dati catastali indicati nel pignoramento, sono corrispondenti a quelli catastali, ovvero *Catasto Fabbricati del Comune di Cesena Foglio 152*,
particella 21 subalterno 4 [ristorante e servizi],
particella 21 subalterno 5 [abitazione],
particella 21 subalterno 6 [vendita prodotti, laboratorio, servizi, uffici],
particella 21 subalterno 7 [b.c.n.c. corte comune],

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

Foglio 152, particella 109 Nat. T – 4040 mq

Foglio 152, particella 110 Nat. T – 19520 mq

Foglio 152, particella 184 Nat. T – 2950 mq

Foglio 152, particella 274 Nat. T – 4906 mq

Foglio 152, particella 279 Nat. T – 925 mq

Non risultano riportati i dati catastali del **Catasto Terreni – Sezione di Cesena**, relativi al terreno **su cui sono eretti** i due corpi di fabbrica, ovvero **Foglio 152, particella 21, Ente Urbano di mq 2.649.**

Nel pignoramento risultano **correttamente indicati i diritti spettanti all'esecutato sull'immobile** pignorato **“proprietà per l'intero (1\1)”**.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 6715 DEL 29.05.2023

I dati catastali ed i rispettivi diritti degli esecutati relativi agli immobili pignorati, indicati nella **Nota di Trascrizione** del Pignoramento Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare **sono corrispondenti a quelli del pignoramento** e sopra indicati che qui non si ripetono.

Come nel Pignoramento, anche nella **Nota di Trascrizione**, **non risultano riportati** per l'immobile, i dati relativi del terreno su cui sono eretti i due corpi di fabbrica (particella 21 di mq 2.649)

Nella **“Sezione “D – Ulteriori Informazioni”** della Nota medesima non vi sono descrizioni di precisazione di interesse per quanto sopra (sono indicati i dati dei rappresentanti della società esecutata).

02.3.1) COMMENTI

La mancata indicazione, nel Pignoramento Immobiliare, dei **dati catastali del Catasto Terreni su cui sorge l'intero complesso dei due corpi di fabbrica** (foglio 152, particella 21, E.U. di mq 2.649), a parere dello scrivente, **non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile in questione**, in quanto i soli **dati catastali del Catasto Fabbricati, identificano correttamente l'intero immobile (FABBRICATI) oggetto di pignoramento per la quota di 1\1 della piena proprietà mentre per i terreni agricoli la descrizione catastale è completa sia nel Pignoramento che nella relativa Nota di Trascrizione.**

Si aggiunge, a precisazione, che anche l'eventuale omissione dell'indicazione di eventuali beni comuni, che sono da intendersi **quale pertinenza dell'immobile principale pignorato** ai sensi dell'art. 2912 c.c. *"Il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata"*, sono pignorati anch'essi, in quanto il pignoramento della cosa principale si estende automaticamente anche alle pertinenze; quindi, l'eventuale mancato pignoramento del terreno su cui insiste l'intero compendio dei due corpi di fabbrica (fg 152 pc 21 E.U. di mq 2.649), non pregiudica i futuri acquirenti, che unitamente alla porzione di fabbricato pignorato acquisteranno anche i diritti sulla detta particella, **che comunque, in via prudenziale, si consiglia di citare nel Decreto di Trasferimento Immobiliare.**

Il pignoramento immobiliare e la Nota di Trascrizione non si allegano in quanto già presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Complesso Immobiliare Agriturismo composto da:

Abitazione al piano terra e primo con **Ristorante** al piano terra con relativi servizi e **corpo staccato adibito a Vendita Prodotti con Laboratorio con servizi e uffici** con il relativo **terreno su cui i detti fabbricati insistono** avente la **superficie di mq 2.649** catastali, **oltre a terreno agricolo** coltivato a seminativo, avente la **superficie di mq 32.341** catastali e così complessivamente per la **superficie di mq 34.990** catastali, il tutto sito in Cesena, via Vigo Ruffio n° 910, località Madonna del Fuoco\Case Castagnoli e dista 6 Km ca. dal Palazzo del Municipio di Cesena (Piazza del Popolo) e 15 Km ca. dalla zona Levante\mare di Cesenatico (Piazza Andrea Costa – grattacielo).

L'intero compendio immobiliare, è composto, da **due corpi di fabbrica** siti a ridosso della pubblica via (insistenti tutti sulla particella 21 di mq 2.649) ed aventi destinazione d'uso come sopra descritto, **il tutto di recente costruzione** (abitabilità del 2017 -parziale- e **2018 definitiva**), **oltre ai terreni agricoli** che sommano una superficie catastale di mq 32.341 e così nell'insieme a sommare **l'intera superficie aziendale di mq 34.990**

All'immobile si accede dalla strada pubblica ed attraverso la corte, si raggiungono i corpi di fabbrica ed il terreno agricolo.

Alla data del sopralluogo (10.09.2024) gli immobili pignorati (fabbricati) si presentavano ben identificati ed identificabili, ivi compresi i confini del terreno agricolo, in loco identificabili da un lato dalla mezzeria del fosso (a sud) e dall'altro dalla linea ferroviaria (a nord), sul fronte dalla strada pubblica (mezzeria del fossato) e sul retro, a est dalla mezzeria del fosso esistente.

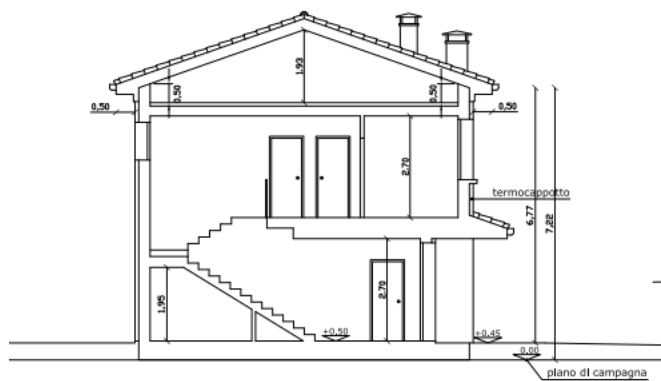
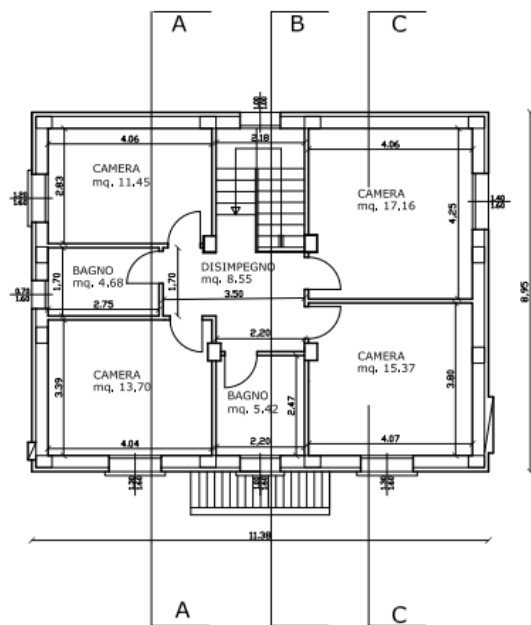
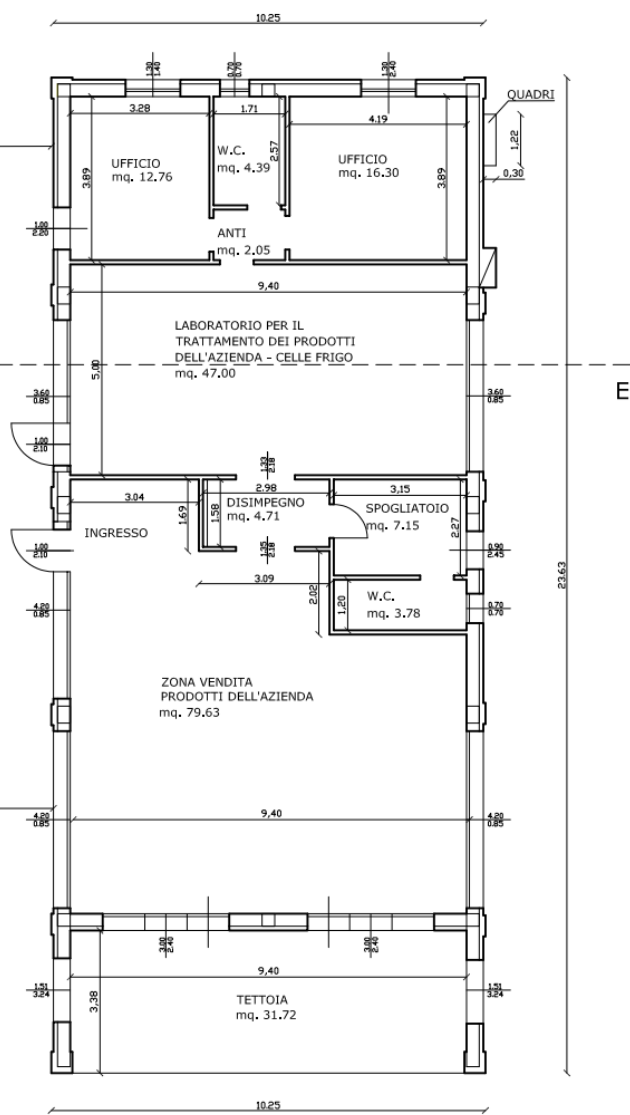
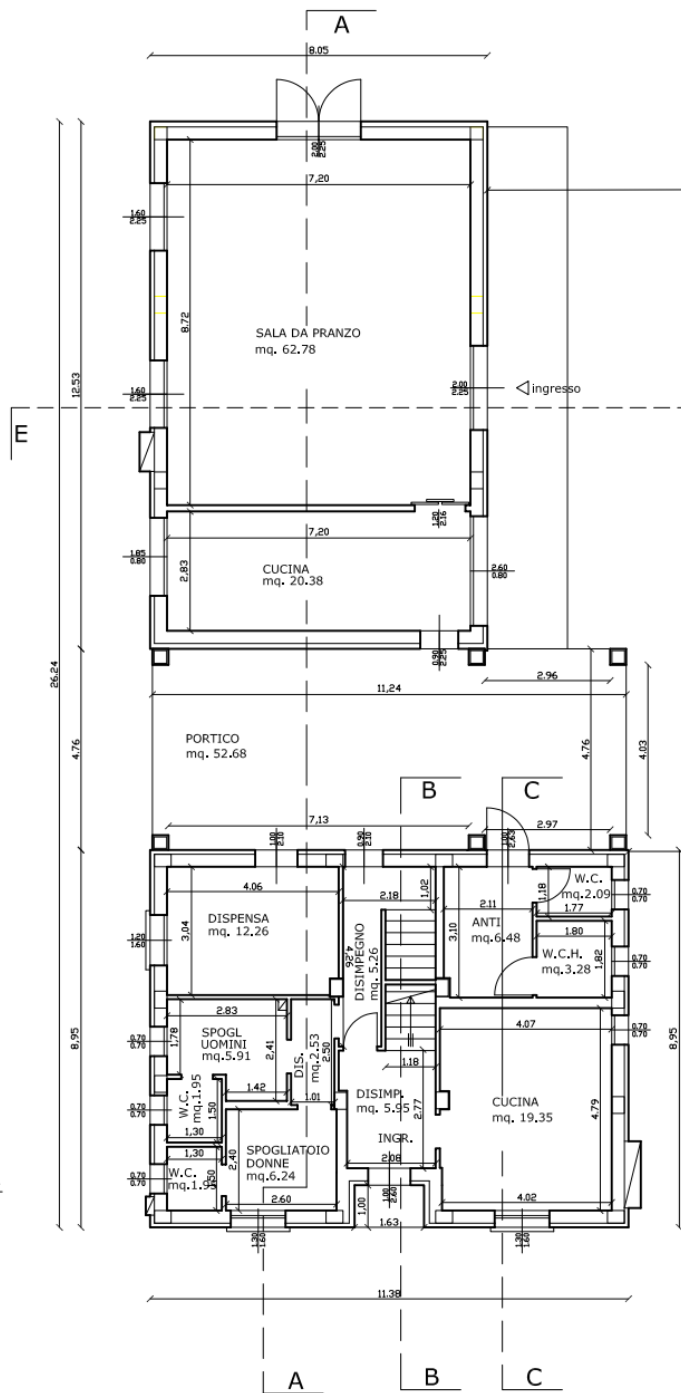
Sul fronte strada è presente una recinzione con muretto in cemento armato e soprastante rete metallica plastificata, dotata di cancello carrabile e pedonale; l'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla via pubblica, mediante attraversamento di "ponte" sovrastante il fossato posto antistante alla recinzione.

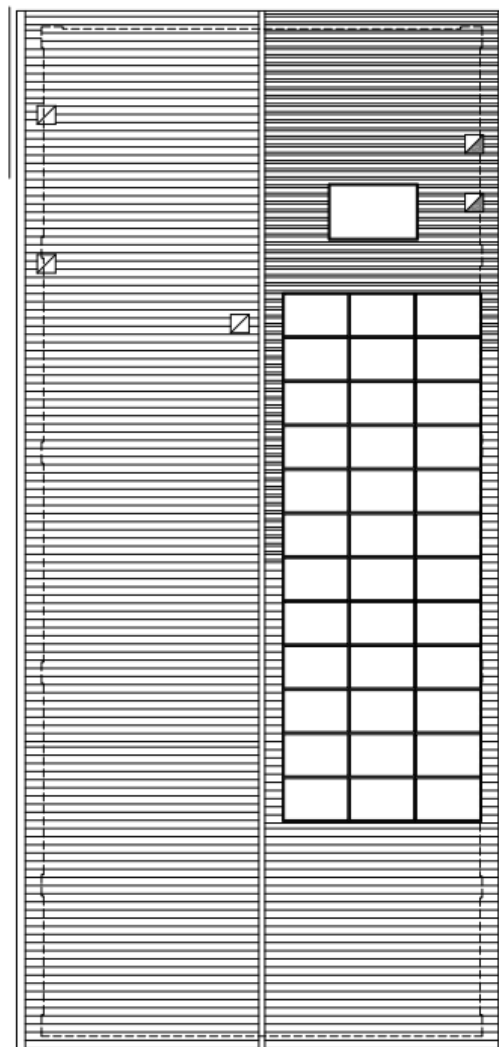
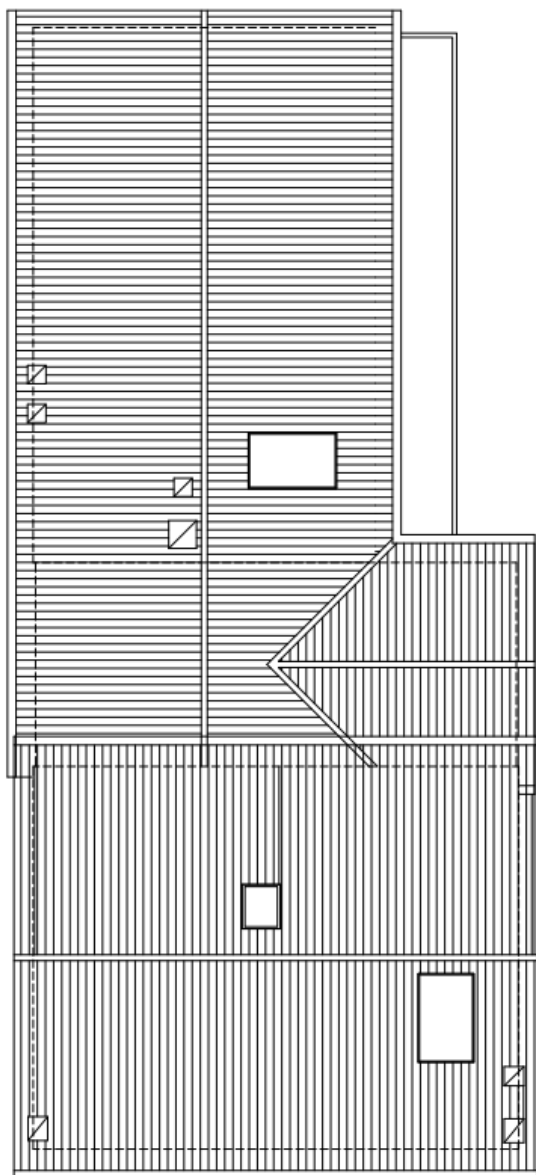
Non sono stati eseguiti rilievi topografici da parte dell'esperto.

Sarà da ritenersi, a **cura e spese dell'acquirente, la eventuale redazione di un rilievo topografico** (che all'esperto non appare necessario) **al fine di poter correttamente verificare se i confini catastali** dell'intero compendio immobiliare, **corrispondano o meno con quelli visivamente individuabili in loco** (mezzeria fossi e simili).

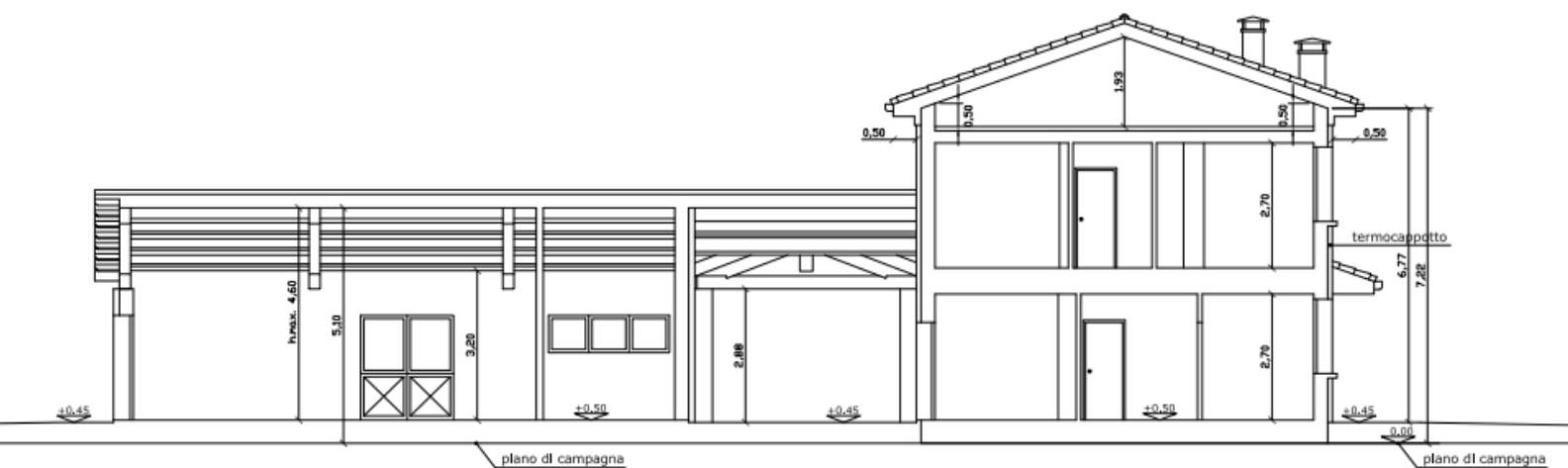
Porzioni del terreno, sono interessate, a nord dalla **fascia di rispetto della distanza dalla linea ferroviaria**, a est, una **piccola porzione** di terreno **potrebbe** essere interessata dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto 380 kV Altissima Tensione Terna Singola, a ovest dalla **fascia di rispetto stradale** e **salvo se anche per altro**, come da **Note in calce al Certificato di Destinazione Urbanistica** richiesto e di seguito allegato.

Di seguito, la planimetria fuori scala dei fabbricati insistenti sul maggiore compendio pignorato, desunta dalla Tavola Grafica n° 1 – Stato di fatto dei fabbricati redatta dall'esperto.

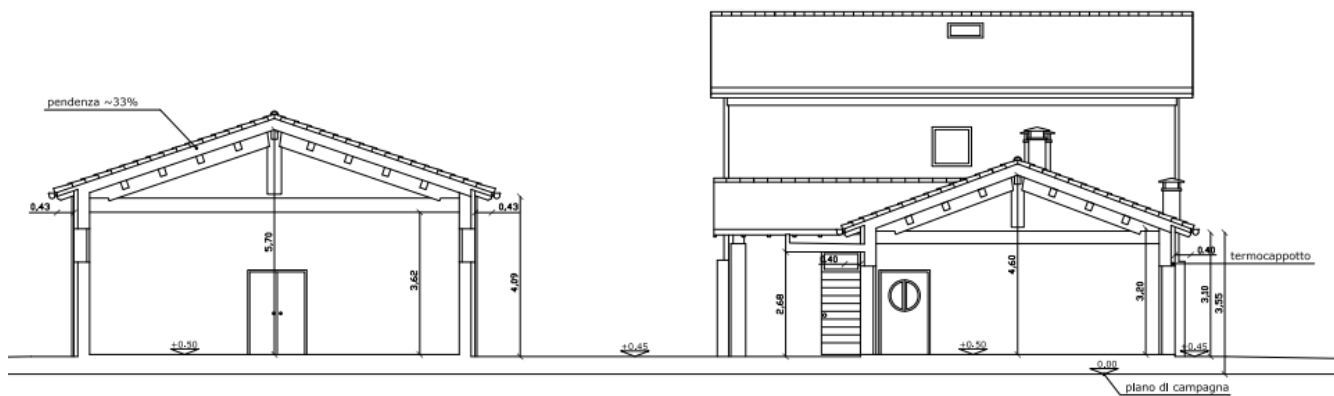




PIANTA DELLE COPERTURE



SEZIONE A-A



SEZIONE E-E

L'intero compendio immobiliare AGRICOLO, ha destinazione d'uso di abitazione colonica, ristorante con relativi servizi (agriturismo) mentre il corpo staccato (uso agricolo) è adibito a zona vendita prodotti, laboratorio con servizi, uffici.

Per poter procedere nella descrizione del complesso immobiliare e relazionare in merito alle superfici dei singoli sotto-immobili che lo compongono, alle lievi difformità edilizie riscontrate, l'esperto ha redatto n° 4 Tavole Grafiche, i cui contenuti, sono di seguito puntualmente descritti:

Tavola Grafica n° 1 – Stato di Fatto dell'intero compendio immobiliare (abitazione, ristorante e zona vendita-laboratorio).

Tavola Grafica n° 2 – Stato Legittimo dell'intero compendio immobiliare (abitazione, ristorante e zona vendita-laboratorio).

Tavola Grafica n° 3 – Stato Comparato rappresentativo delle Difformità Edilizie riscontrate (abitazione, ristorante e zona vendita-laboratorio).

Tavola Grafica n° 4 – Rappresentazione delle Superfici delle singole porzioni del compendio immobiliare e dei Titoli Edilizi che le hanno Legittimate con Legenda superfici fabbricati e terreni.

La composizione e le superfici lorde dei vari corpi di fabbrica e terreni che costituiscono il complesso immobiliare, sono le seguenti.

ABITAZIONE

-Abitazione piano terra e primo, avente altezze utili interne ml 2,70 ca. composta al **piano terra** da loggia di ingresso, disimpegno, cucina-soggiorno-pranzo, rampa scala di accesso al **piano primo** con zona scala, ampio disimpegno, 4 camere da letto (due doppie e due singole) due bagni, il tutto per una superficie lorda di mq 34,50 al piano terra e mq 101,80 al piano primo e così per complessivi mq 136,30 ca. oltre alla loggia di mq 1,65 ca.

RISTORANTE

-Ristorante agriturismo piano terra, avente altezze utili interne di ml 2,70 ca. la **zona servizi**, ml 4,60 ca. al colmo e 3,27 ca. all'imposta (quest'ultima da riferirsi al tavolato) e ml 2,86 ca. sotto alla trave orizzontale della capriata la **zona ristorante-cucina** e ml 2,88 ca. al **portico** (sotto trave orizzontale della capriata) e ml 4,60 ca. al **colmo** sotto al tavolato che si compone nella zona servizi di antibagno, wc disabili e wc, due spogliatoi (uomini e donne) e due wc con disimpegno, altro disimpegno e dispensa, collegata al ristorante attraverso il portico ed il ristorante agriturismo composto da cucina e sala clienti, il tutto per una distinta superficie lorda della zona servizi di mq 65,90 ca., del ristorante di mq 100,00 ca. oltre al portico di mq 53,60 ca.

VENDITA PRODOTTI, LABORATORIO, SERVIZI e UFFICI

Il corpo staccato adibito a zona vendita prodotti, laboratorio con servizi ed uffici, che si sviluppa interamente al piano terra, nella sua struttura primaria, data dalla copertura a due falde, ha altezza utile interna di ml 4,15 ca. all'imposta (sotto al tavolato) e ml 3,62 ca. e ml 3,65 ca. sotto alla trave orizzontale della capriata, mentre al colmo, sotto al tavolato, l'altezza utile è di ml 5,69 ca., si compone di portico zona ingresso clienti (fronte strada), zona vendita prodotti dell'azienda, disimpegno, spogliatoio e wc, laboratorio per il trattamento dei prodotti dell'azienda, disimpegno, due uffici ed un bagno, il tutto per una superficie lorda di **mq 206,40** ca. oltre il **portico** di **mq 34,50** ca.

Sulla copertura del detto corpo di fabbrica, insistono dei pannelli fotovoltaici per sviluppare una potenza di 9 kw

Tutto quanto sopra, meglio risulta dalla visione delle

Tavola Grafica n° 1 – Stato di Fatto dell'intero compendio immobiliare (abitazione, ristorante e zona vendita-laboratorio).

Tavola Grafica n° 4 – Rappresentazione delle Superfici delle singole porzioni del compendio immobiliare e dei Titoli Edilizi che le hanno Legittimate con Legenda superfici fabbricati e terreni agricoli.

Tutti i fabbricati fin qui trattati (abitazione, ristorante e servizi, locali di vendita prodotti con servizi, laboratorio ed uffici) **insistono sul terreno** al catasto terreni identificato con la **particella 21**, E.U., di **mq 2.649** catastali.

TERRENI AGRICOLI

I terreni facenti parte del compendio immobiliare qui oggetto di stima, sono posti in zona di pianura, e sono interamente coltivati a:

- seminativo **mq 32.341** ca. (medica);

Ai fini estimativi si farà riferimento alle superfici catastali dei terreni.

Da precisare che la corte “reale” dei fabbricati, è maggiore di quella catastale, nel senso che, parte del terreno agricolo della particella 274 di mq 4.906 è stato adibito a corte\giardino dei due corpi di fabbrica sopra descritti.

Tutto quanto sopra, meglio risulta dalla visione delle

Tavola Grafica n° 4 – Rappresentazione delle Superfici delle **single porzioni del compendio immobiliare e dei Titoli Edilizi** **che le hanno Legittimate con Legenda superfici fabbricati e terreni agricoli.**

PER L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

Ulteriormente anche qui (v. successivo *Punto 13.1*), si precisa che **l'intero compendio immobiliare che ci interessa**, da quanto risulta dalla verifica sui precedenti edilizi effettuata dal Comune di Cesena, con invio all'esperto a mezzo pec delle pratiche edilizie rintracciate, **ha ottenuto il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (parziale)**

n° 104\CEAT\2017 in data 03.04.2017 da riferirsi al solo sub 4 - ristorante- mentre per il restante compendio immobiliare (sub. 5 abitazione e sub. 6 corpo staccato adibito a zona vendita prodotti, laboratorio ed uffici) risulta presentata la **Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità in data 29.06.2018** (sospesa dal Comune per incompletezza e successivamente integrata senza ulteriori comunicazioni da parte dell'Ente) e pertanto da intendersi **consolidata per silenzio assenso** ai sensi della legislazione all'epoca vigente.

Le superfici lorde di cui sopra risultano **dedotte dalla planimetria della Tavola Grafica n° 4 – Rappresentazione delle Superfici** delle **single porzioni del compendio immobiliare e dei Titoli Edilizi che le hanno Legittimate con Legenda superfici fabbricati e terreni agricoli;**

sia mediante (per i soli fabbricati) dettagliato rilievo in loco dell'intero immobile pignorato e sia mediante software CAD.

Le superfici lorde degli immobili sopra indicate, **potrebbero variare in più o in meno rispetto a quelle reali** ma in percentuale da ritenersi non significativa (v. allegata **Tavola Grafica n° 4** doc. 03-D); lo stesso dicasi per i terreni agricoli, per i quali si è fatto unicamente riferimento alle superfici catastali, (v. allegata **Tavola Grafica n° 4** doc. 03-D), trattandosi per **l'intero compendio immobiliare** (fabbricati e terreni) **di vendita a corpo e non a misura.**

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dalle Tavole Grafiche allegate e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Per quanto sopra già cennato, si sono riscontrate lievi difformità edilizie, rispetto ai progetti a suo tempo approvati (difformità presumibilmente tutte rientranti nelle cd. *tolleranze* di legge), **FATTA ECCEZIONE** per un manufatto abusivo (simil container, da rimuovere integralmente a cura dell'acquirente), realizzato nel terreno agricolo a ridosso dell'attuale corte, come in loco esistente e diversamente configurata rispetto a quella catastale della particella 21.

Relativamente alle lievi difformità ed abuso edilizio riscontrati, si relazionerà al *Punto 13.3* con **rimando** alla **Tavola Grafica n° 3** redatta dall'esperto, **rappresentativa delle difformità ed abuso edilizio riscontrato nell'immobile**, mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia si relazionerà al *Punto 14*.

Tutti i fabbricati hanno struttura portante in cemento armato costituita da pilastri e travi, con solai orizzontali in laterocemento. Il solaio inclinato di copertura dell'abitazione è costituito da laterocemento mentre il solaio inclinato di copertura del portico, ristorante e locale vendita-laboratorio ha struttura portante costituita da capriate in legno lamellare con orditura secondaria in travi di legno lamellare e soprastante assito di legno.

Il manto di copertura è costituito da tegole\coppi in cotto.

In sintesi, le finiture interne, tutte databili all'epoca in cui sono stati eseguiti i lavori edili (inizio lavori avvenuto in data 19.06.2013 e fine lavori parziale del 30.03.2015 per sub. 4 -ristorante e relativi servizi- e fine lavori definitiva del 14.06.2018 per sub. 5 e 6 -abitazione e corpo staccato zona vendita, laboratorio, servizi e uffici) ed in generale da intendersi idonee per un immediato utilizzo dell'immobile pignorato ed in buono stato di conservazione, sono le seguenti:

ABITAZIONE

- ✚ Pavimenti in grès a listoni, con battiscopa del medesimo materiale; ai bagni pavimenti in grès\ceramica o similare.
- ✚ Portone di ingresso di tipo blindato, costituito da pannelli in pvc pantografati.
- ✚ Infissi esterni in pvc *finto legno* con vetri termici da una camera, protetti all'esterno da *scuroni* in pvc a tonalità scura *finto legno*.
- ✚ Scala interna in pietra\marmo simil *giallo d'Istria* dotata di battiscopa lineare del medesimo materiale e ringhiera in ferro verniciata di colore scuro micaceo.
- ✚ Porte interne in legno tamburato, impellicciate a tonalità chiara, finite con trasparente che lascia a vista le venature del legno, con maniglie in alluminio anodizzato color argento.
- ✚ Sanitari ai bagni (dotati di box doccia) in *vetrochina* (Vitreous China) di colore bianco e rubinetteria monocomando con miscelatore.
- ✚ Rivestimenti ai bagni in ceramica o similare.

RISTORANTE

- ✚ Pavimenti in grès a listoni, con battiscopa del medesimo materiale alla zona portico e ristorante; ai servizi (wc, spogliatoi, cucina, ecc.) pavimenti in grès\ceramica o similare.
- ✚ Infissi esterni in pvc *finto legno* con vetri termici da una camera privi di ulteriore protezione esterna tipo *scuroni* o similari; le porte di accesso\uscita verso l'esterno sono dotate di maniglione antipánico di sicurezza.
- ✚ Porte interne in legno tamburato verniciate bianche, con maniglie in alluminio anodizzato color argento; porta tagliafuoco dalla cucina verso il ristorante.
- ✚ Sanitari ai bagni (dotati di doccia con piletta a pavimento per quelli dei servizi del personale) in *vetrochina* (Vitreous China) di colore bianco e rubinetteria monocomando con miscelatore;
- ✚ Rivestimenti ai bagni in ceramica o similare;

VENDITA PRODOTTI, LABORATORIO, UFFICI

- ✚ Pavimenti in grès a listoni, con battiscopa del medesimo materiale alla zona vendita e uffici; ai servizi (wc, spogliatoi, laboratorio, ecc.) pavimenti in grès\ceramica o similare. La pavimentazione del portico antistante la zona vendita è in grès o similare con battiscopa del medesimo materiale.
- ✚ Infissi esterni in pvc *finto legno* con vetri termici da una camera privi di ulteriore protezione esterna tipo *scuroni* o similari (fatta eccezione per le finestre degli uffici dotate di protezione esterna tipo *scuroni* o

similari). La porta di entrata\uscita del laboratorio è dotata di maniglione antipanico di sicurezza.

✚ Porte interne ai servizi igienici e disimpegni in alluminio verniciato bianco e vetro con maniglie di colore bianco. Dal laboratorio agli uffici la porta interna è in legno tamburato verniciata bianca, con maniglia in alluminio anodizzato color argento. Negli uffici le porte interne sono in legno tamburato, impellicciate a tonalità chiara, finite con trasparente che lascia a vista le venature del legno, con maniglie in alluminio anodizzato color argento.

✚ Un ufficio è dotato di porta di accesso verso l'esterno, tipo portoncino di ingresso, in pvc pantografato, con finitura superficiale finto legno; anche l'altro ufficio è dotato di porta di accesso sull'esterno, avente caratteristiche come da descrizione degli altri infissi esterni.

✚ Sanitari ai bagni (dotati di doccia con piletta a pavimento per quello di servizi del personale e quello dell'ufficio, che nello specifico è attrezzato per diversamente abili) in *vetrochina* (Vitreous China) di colore bianco e rubinetteria monocomando con miscelatore;

✚ Rivestimenti ai bagni, laboratorio ed altri locali, in ceramica o simile.

PER TUTTI I CORPI DEI FABBRICATI

✚ In generale, tutte le finiture sono in buono stato di conservazione ed all'apparenza funzionanti (fatta eccezione per la caldaia del ristorante, che l'esecutato ha comunicato all'esperto non essere funzionante).

✚ Per meglio rendersi conto dello **stato dei luoghi** e di quello di **conservazione** dell'immobile qui oggetto di stima, si rimanda **sia alla visione del rilievo fotografico** allegato e **sia al sopralluogo in loco**, che pare indispensabile che il futuro acquirente esegua unitamente al Delegato alla Vendita o al Custode.

I fabbricati esternamente sono tinteggiati; sugli stessi **non si sono notati** elementi tali da ritenere che nel breve periodo debba essere oggetto di manutenzioni alle sue facciate, vista anche la recente datazione di fine lavori.

La corte, risulta ben tenuta e mantenuta, con la parte posta fra i due corpi di fabbrica interamente lastricata da porfido posato *opus incertum*; altre porzioni sono finite con ghiaio ed in parte adibite a prato\giardino.

PER TUTTI I CORPI DEI FABBRICATI

CANNE FUMARIE

Non è stato possibile verificare se la zona cottura dell'abitazione sia o meno dotata della canna di espulsione fumi e vapori (vista la data di recente finitura dei lavori, con attestazione del tecnico progettista e d.l. di rispondenza delle opere eseguite al progetto), pare ragionevole ritenere che il detto vano sia da ritenersi conforme alle normative vigenti in merito.

Per gli altri utilizzi (cucina ristorante, laboratorio, salvo se altro) sarà cura dell'acquirente rendere gli stessi funzionanti nel rispetto delle norme vigenti, per quanto attiene all'aspirazione di fumi e vapori.

UTENZE

L'utenza elettrica, quella del gas e dell'acqua sono autonome; i contatori sono posti in due distinti box con accesso dalla strada (contatori gas ed energia elettrica) mentre il contatore dell'acqua è posto in pozzetto a terra, posto nelle vicinanze del box contatori gas.

IMPIANTI

ABITAZIONE

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento a pavimento, alimentato da generatore di calore -caldaia- funzionante a gas metano (NON è stato possibile ispezionare dall'esterno la detta caldaia, posta sul lato sud della muratura esterna dell'abitazione). I bagni sono dotati di termoarredo.

La caldaia, è adibita alla produzione di acqua calda sanitaria.

La caldaia, risulta munita di libretto (a richiesta dell'Esperto in sede di sopralluogo è stato possibile visionarlo).

L'abitazione è dotata (non in tutti gli ambienti) di impianto di climatizzazione.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in pvc di colore chiaro.

L'abitazione è dotata di impianto radiotelevisivo; non è dato sapere se lo stesso serva o meno anche il ristorante ed il corpo staccato zona vendita e uffici.

RISTORANTE

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento a pavimento (così dichiarato dall'esecutato presente), alimentato da generatore di calore - caldaia- funzionante a gas metano (la caldaia, al momento, NON è funzionante, come comunicato all'esperto in sede di sopralluogo dall'esecutato; la stessa è posta sulla muratura lato nord del ristorante -lato ferrovia).

Nei locali adibiti a ristorante sono presenti due *split* interni per il clima estivo con relativa unità esterna; in altri locali a servizio, quali la cucina, l'antibagno uso clienti, gli spogliatoi, vi sono dei *ventil* a terra (presumibilmente per il caldo ed il freddo) con relativa unità esterna.

Spogliatoi e dispensa hanno il riscaldamento a pavimento.

I wc clienti sono dotati di termoarredo.

Vista la complessità degli impianti esistenti (riscaldamento e raffrescamento), la descrizione di cui sopra è da ritenersi puramente indicativa.

La caldaia, è adibita anche alla produzione di acqua calda sanitaria.

La caldaia, risulta munita di libretto (a richiesta dell'Esperto in sede di sopralluogo è stato possibile visionarlo).

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in pvc di colore chiaro.

NON è dato sapere se l'impianto radiotelevisivo che serve l'abitazione, serve o meno anche il ristorante ed il corpo staccato zona vendita e uffici.

VENDITA PRODOTTI, LABORATORIO, UFFICI

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento a pavimento (così dichiarato dall'esecutato presente), alimentato da generatore di calore - caldaia- funzionante a gas metano (la caldaia, è posta esternamente sulla muratura lato sud del corpo staccato, zona vendita, laboratorio e uffici -lato Cesena).

Nei locali adibiti a zona vendita e laboratorio con relativi servizi, l'impianto di riscaldamento è a pavimento; nei vani uso ufficio e relativo wc, il riscaldamento avviene attraverso termosifoni, il tutto alimentato dalla caldaia funzionante a gas metano.

Nel vano vendita prodotti dell'azienda e laboratorio, sono presenti dei *ventil* a terra (presumibilmente per il solo clima estivo) con relativa unità esterna.

Nel disimpegno uffici, è presente uno *split* con relativa unità esterna.

Vista la complessità degli impianti esistenti (riscaldamento e raffrescamento), la descrizione di cui sopra è da ritenersi puramente indicativa.

La caldaia, è adibita anche alla produzione di acqua calda sanitaria.

La caldaia, risulta munita di libretto (a richiesta dell'Esperto in sede di sopralluogo è stato possibile visionarlo).

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in pvc di colore chiaro.

NON è dato sapere se l'impianto radiotelevisivo che serve l'abitazione, serve o meno anche il locale vendita, laboratorio e uffici ed il ristorante.

Sulla copertura del detto corpo di fabbrica, insistono dei pannelli fotovoltaici per sviluppare una potenza di 9 kw (così risulta dal progetto recuperato presso l'allora progettista e d.l.)

PER TUTTI I CORPI DEI FABBRICATI

CONFORMITA' IMPIANTI

Vista la data di recente realizzazione dell'intero compendio immobiliare (fine lavori 30.03.2015 per sub. 4 -ristorante e relativi servizi- e 14.06.2018 per sub. 5 e 6 -abitazione e corpo staccato zona vendita, laboratorio, servizi e uffici), con esecuzione *ex novo* di tutti gli impianti tecnologici, ed ulteriormente vista l'asseverazione di conformità di quanto realizzato al progetto a suo tempo approvato (con relative varianti ed allegati alla pratica edilizia) pare ragionevole ritenere che gli impianti siano stati eseguiti nel rispetto delle norme all'epoca vigenti; **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le “Dichiarazioni di Conformità” dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'**.

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

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Non è stato possibile accertare in loco se l'intero compendio immobiliare, per quanto attiene allo smaltimento dei reflui, sia adeguato alle normative vigenti.

Nel Certificato di Conformità Edilizia e di Agibilità n° 104\CEAT\2017 del 03.04.2017 si dà atto che, relativamente al sub. 4 -ristorante- porzione dell'intero e maggiore compendio immobiliare a cui si riferisce l'Abitabilità di cui sopra, era stata rilasciata ***l'Autorizzazione allo Scarico in pubblica fognatura della provincia FC n. 424 del 21.09.2012 per lo scarico in acque superficiali***

Dalla **richiesta di Abitabilità del 29.06.2018** (consolidatasi per silenzio assenso), si rileva che per quanto attiene allo scarico dei reflui, è stata preventivamente rilasciata **l'Autorizzazione Unica Ambientale prot. 54\AUA\15 del 31.08.2015** (allegata alla richiesta di Abitabilità\Agibilità) di cui sopra.

Viste ulteriormente tutte le attestazioni di conformità del progetto realizzato a quello approvato, corredato dai relativi allegati, asseverate dal progettista e d.l. delle opere, fra i quali lo schema di smaltimento dei reflui, **pare ragionevole ritenere che l'intero compendio immobiliare sia adeguato alle normative relative al corretto smaltimento dei reflui all'epoca vigenti.**

MILLESIMI

L'intero compendio immobiliare NON fa parte di un complesso immobiliare, pertanto **non vi sono Tabelle millesimali di riferimento.**

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e finiture interne, al rilievo fotografico, successivo citato doc. 04-A per gli esterni e doc. 04-B per gli interni.

REGOLARIZZAZIONE ATTIVITA' di AGRITURISMO con RISTORAZIONE

Sarà cura e spese dell'acquirente, se interessato e se in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione regionale vigente, procedere alla regolarizzazione per l'insediamento dell'attività di agriturismo con ristorazione o altra attività laddove insediabile.

02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, del suo stato di fatto e di quello legittimo per verificarne di regolarità edilizia, dei titoli edilizi che ne hanno legittimato la costruzione e delle **lievi difformità riscontrate** da **assoggettare a sanatoria** ovvero **da regolarizzare ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23\2004 e dell'abuso da mettere in pristino** in quanto non sanabile, delle superfici dettagliate delle sue singole porzioni e dei titoli edilizi che lo hanno interessato, viene fornita dalle **4 Tavole Grafiche** redatte dall'esperto **in scala di rappresentazione 1:100**, come di seguito descritte:

Tavola Grafica n° 1 – Stato di Fatto dell'intero compendio immobiliare (abitazione, ristorante e zona vendita-laboratorio).

Tavola Grafica n° 2 – Stato Legittimo dell'intero compendio immobiliare (abitazione, ristorante e zona vendita-laboratorio).

Tavola Grafica n° 3 – Stato Comparato rappresentativo delle Difformità Edilizie riscontrate (abitazione, ristorante e zona vendita-laboratorio).

Tavola Grafica n° 4 – Rappresentazione delle Superfici delle singole porzioni del compendio immobiliare e dei Titoli Edilizi che le hanno Legittimate con Legenda superfici fabbricati e terreni.

il tutto teso a migliorare la percezione per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, per le dette opere difformi e per quanto attiene ai titoli che lo hanno legittimato e le singole superfici del medesimo.

Le **Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, **dalla n° 1 alla n° 4** si sono allegate, v. citati doc. 03-A, 03-B, 03-C e 03.D.

LIEVI DIFFORMITA' ED ABUSO EDILIZIO RISCONTRATI

Si relazionerà meglio in seguito al Punto 13.3 per quanto attiene alla descrizione delle **difformità ed abuso edilizio riscontrati** facendo riferimento alle **4 Tavole Grafiche redatte dall'esperto**, in particolare alla **Tavola Grafica n° 3**, data dalla comparazione fra lo stato dei luoghi e quello risultante dallo Stato Legittimo, mentre al **Punto 14** si tratterà della Sanatoria Edilizia (ove e se necessaria, in quanto trattasi di

lievi difformità, presumibilmente rientranti nelle cd. *tolleranze* di legge, mentre per l'abuso riscontrato, non sanabile, si dovrà procedere con la messa in pristino dei luoghi) con **quantificazione indicativa dei costi** necessari per la stessa da intendersi a carico dell'acquirente, che saranno **detratti dal valore dell'immobile** al *Punto 20.4 e 20.5*

La trattazione di cui al *Punto 14* **specificherà** ulteriormente quali siano le incombenze e le tempistiche per la redazione delle pratiche necessarie, da intendersi a carico dell'acquirente.

Si rimanda particolarmente ed ulteriormente alle **4 Tavole Grafiche** redatte dall'esperto.

RILIEVO FOTOGRAFICO

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni ed interni che si allega, **v. doc. 04-A** per gli esterni e **doc. 04-B** per gli interni dell'immobile pignorato e qui oggetto di stima.

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

FOTO ESTERNI DEI FABBRICATI e **TERRENO AGRICOLO**

	
ABITAZIONE E RISTORANTE LATO FERROVIA A NORD E PROSPETTO STRADA A OVEST	PARTICOLARE ACCESSO CARRABILE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE (fabbricati e terreni agricoli)
	
PROSPETTO NORD ABITAZIONE	PROSPETTO NORD RISTORANTE E PORTICO
	
VISTA DALLA CORTE DA NORD-EST VERSO SUD-OVEST	PROSPETTO EST DEL RISTORANTE



LATO SUD DELL'ABITAZIONE E DEL RISTORANTE CON FRAPPOSTO IL PORTICO



PROSPETTO NORD-EST DEL CORPO VENDITA, LABORATORIO E UFFICI



PROSPETTO EST DEL CORPO VENDITA, LABORATORIO E UFFICI



PROSPETTO SUD-EST DEL CORPO VENDITA, LABORATORIO E UFFICI



VISTA DAL FRONTE STRADA (ovest) DEI CORPI DI FABBRICA ABITAZIONE E LOCALE VENDITA PRODOTTI



PARTICOLARE DELLA CORTE PAVIMENTATA POSTA FRA I DUE CORPI DI FABBRICA



**TERRENO AGRICOLO, VISTO DA OVEST VERSO EST,
POSTO PARALLELAMENTE ALLA LINEA FERROVIARIA
ANCONA-BOLOGNA**



**TERRENO AGRICOLO, VISTO DA OVEST VERSO EST,
POSTO PARALLELAMENTE ALLA LINEA FERROVIARIA
ANCONA-BOLOGNA**



**TERRENO AGRICOLO, VISTO DA OVEST VERSO EST,
POSTO PARALLELAMENTE ALLA LINEA FERROVIARIA
ANCONA-BOLOGNA**



**TERRENO AGRICOLO, PORZIONE ADIACENTE ALLA CORTE
DEI FABBRICATI, VISTO DA NORD VERSO SUD**

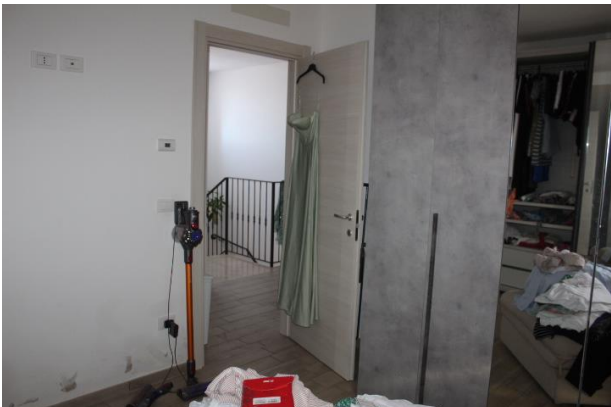


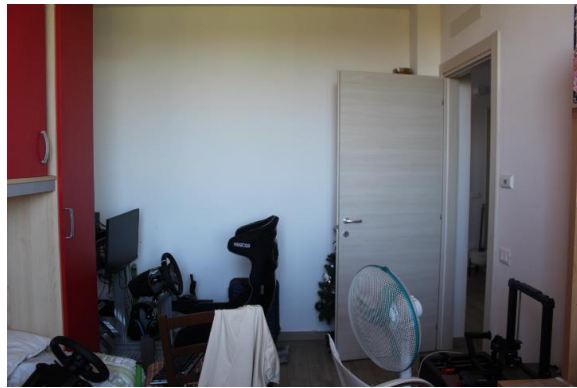
**TERRENO AGRICOLO, CON CANNETO POSTO PARALLELO
ALLA LINEA FERROVIARIA, CON MANUFATTO ABUSIVO
DA RIMUOVERE INTEGRALMENTE**



**PARTICOLARE DEL MANUFATTO ABUSIVO DA
RIMUOVERE INTEGRALMENTE**

FOTO INTERNI ABITAZIONE E RISTORANTE

	
ACCESSO ALL'ABITAZIONE, FRONTE STRADA	INGRESSO, SCALA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO E PORTA LATERALE DI ACCESSO AI SERVIZI DEL RISTORANTE
	
DISIMPEGNO SCALA AL PIANO PRIMO	CAMERA DA LETTO 1
	
CAMERA DA LETTO 1	CAMERA DA LETTO 2



CAMERA DA LETTO 2



BAGNO 1



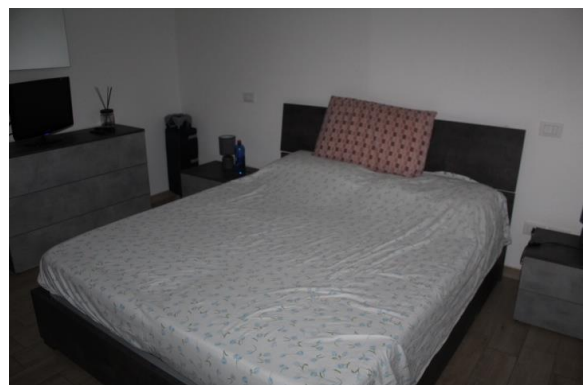
BAGNO 1 – PARTICOLARE BOX DOCCIA



CAMERA DA LETTO 3



CAMERA DA LETTO 3



CAMERA DA LETTO 4



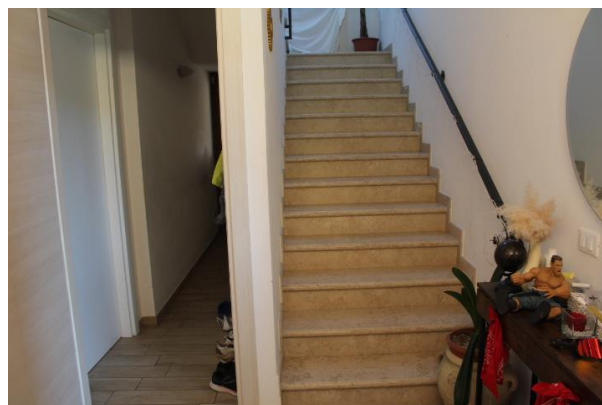
CAMERA DA LETTO 4



BAGNO 2



BAGNO 2 - PARTICOLARE BOX DOCCIA



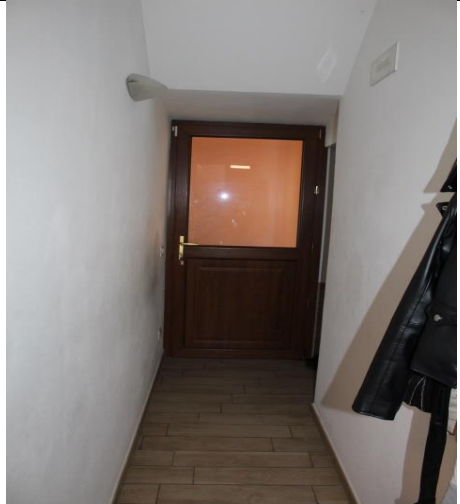
ACCESSO DAL PIANO TERRA AI SERVIZI DEL RISTORANTE

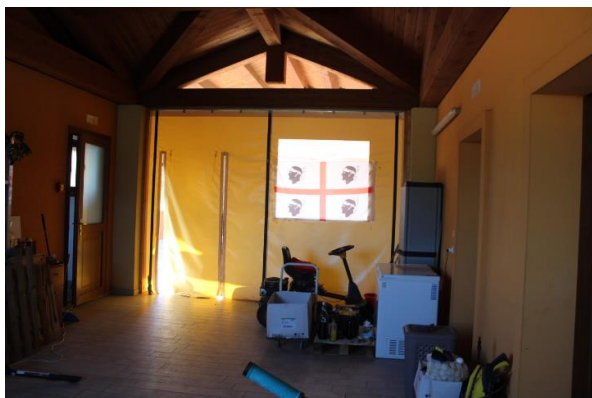


SPOGLIATOIO 1



BAGNO 1

	
SPOGLIATOIO 2	SPOGLIATOIO 2
	
BAGNO 2	DISIMPEGNO DEGLI SPOGLIATOI
	
DISIMPEGNO DI ACCESSO AL PORTICO	PORTICO



**PORTICO, CON VISTA PRIMA PORTA A DX DI
ACCESSO ALLA DISPENSA, SECONDA PORTA A DX DI
ACCESSO AL DISIMPEGNO E PORTA A SX DI ACCESSO
ALLA CUCINA**



DISPENSA



DISPENSA



**DAL PORTICO ACCESSO AI SERVIZI IGIENICI DEI
CLIENTI**



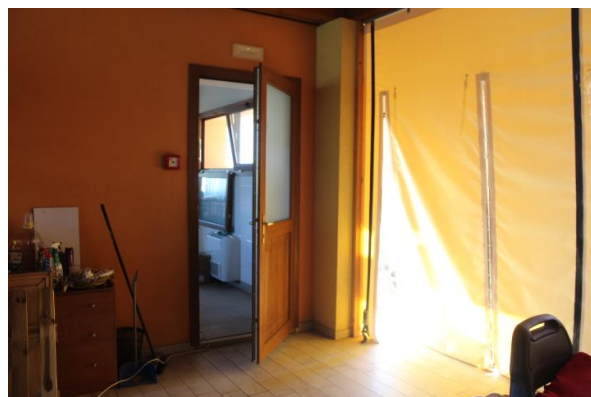
ANTIBAGNO



**BAGNO 1 CLIENTI
ACCESSIBILE AI DIVERSAMENTE ABILI**



BAGNO 2 CLIENTI



DAL PORTICO ACCESSO ALLA CUCINA DEL RISTORANTE



CUCINA DEL RISTORANTE



CUCINA DEL RISTORANTE



**CUCINA DEL RISTORANTE
CON PARTICOLARE DELLA COPERTURA IN LEGNO**



SALA RISTORANTE



SALA RISTORANTE



SALA RISTORANTE



SALA RISTORANTE



SALA RISTORANTE



SALA RISTORANTE



CALDAIA DEL RISTORANTE CHE L'ESECUTATO HA DICHIARATO NON ESSERE FUNZIONANTE

VENDITA PRODOTTI, LABORATORIO e UFFICI



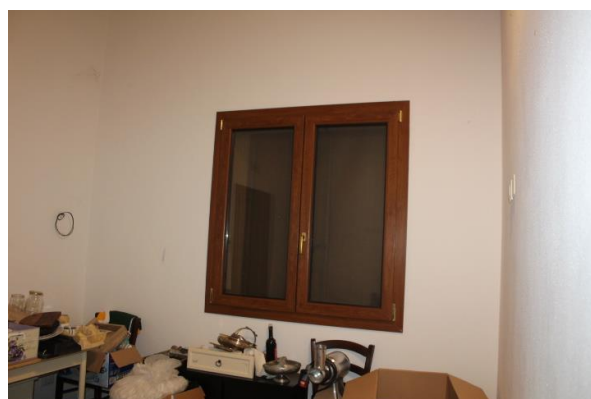
LABORATORIO



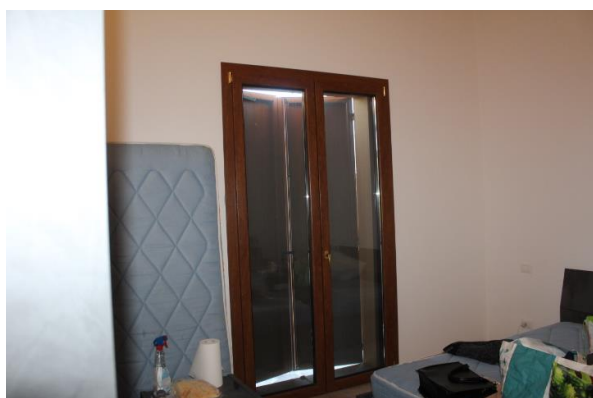
LABORATORIO, CON VISTA A SX DELLA PORTA DI ACCESSO AL DISIMPEGNO UFFICI



UFFICIO 1 CON PORTONCINO DI ACCESSO ALL'ESTERNO (lato ristorante)



UFFICIO 1



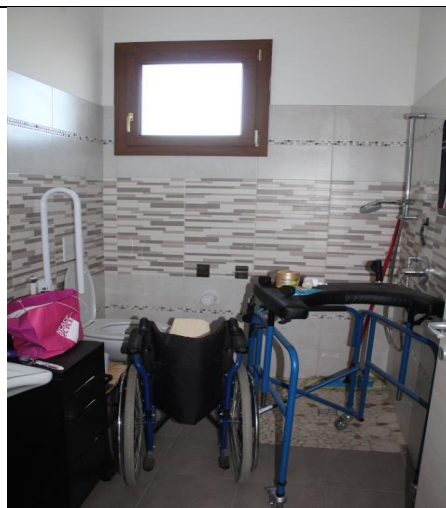
UFFICIO 2



UFFICIO 2



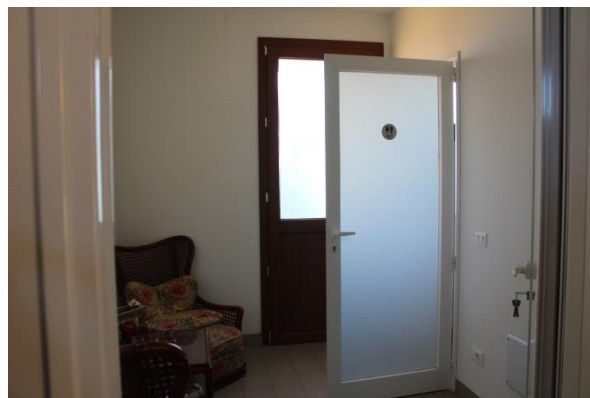
**VISTA DALL'UFFICIO 1, ATTRAVERSO IL DISIMPEGNO,
ALL'UFFICIO 2**



BAGNO UFFICI, ACCESSIBILE AI DIVERSAMENTE ABILI



**DAL LABORATORIO, A DX PORTA DI ACCESSO AL
DISIMPEGNO SERVIZI E ZONA VENDITA PRODOTTI**



SPOGLIATOIO DEL PERSONALE



BAGNO DEL PERSONALE



BAGNO DEL PERSONALE



**LOCALE VENDITA PRODOTTI
DELL'AZIENDA AGRICOLA**



**LOCALE VENDITA PRODOTTI
DELL'AZIENDA AGRICOLA**



**LOCALE VENDITA PRODOTTI
DELL'AZIENDA AGRICOLA**



**LOCALE VENDITA PRODOTTI
DELL'AZIENDA AGRICOLA**



**LOCALE VENDITA PRODOTTI
DELL'AZIENDA AGRICOLA**



**LOCALE VENDITA PRODOTTI
DELL'AZIENDA AGRICOLA**

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

03.1) PROPRIETÀ

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

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

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

1) ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito notaio **PAOLO GIUNCHI**
del 29 ottobre 2010 Rep. 166.733\60.321 registrato a Cesena il 24.11.2010
al n° 10164 Mod. IT e **trascritto a Forlì il 25 novembre 2010**
all'art. 12276

Gli immobili, all'epoca citati nel suddetto atto di compravendita, sono i seguenti:

Comune di Cesena, Catasto Fabbricati

Foglio 152, particella 21 subalterno 1 [Cat. A\3]

Foglio 152, particella 21 subalterno 2 [Cat. C\2]

Foglio 152, particella 21 subalterno 3 b.c.n.c. ai sub. 1 e 2

Comune di Cesena, Catasto Terreni [sezione di Cesena]

***Foglio 152, particella 21 ente urbano, 109, 110, 184, 274, 279, della
complessiva superficie di Ha 3.49.90***

Successivamente alla data dell'atto di provenienza dei beni in capo all'esecutato (**29.10.2010**), **i fabbricati** all'epoca censiti con i subalterni 1 e 2, oltre al sub. 3 (b.c.n.c. ai sub. 1 e 2) **sono stati oggetto di variazione catastale** e si sono **originati gli attuali subalterni 4, 5, 6 e 7**, quest'ultimo b.c.n.c -corte comune ai sub. 4, 5 e 6.

03.2.1) COMMENTI

Nell'atto notarile di provenienza dei beni i dati catastali risultano corretti a quelli dell'epoca (per i terreni invariati nelle superfici complessivi e nelle numerazioni delle particelle, per i fabbricati, oggetto di variazione come sopra descritto).

03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nei su citati atti **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente, fatto salvo per i vincoli di natura urbanistica che gravano l'immobile di seguito ed in apposito paragrafo descritti, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cesena.

03.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

L'atto di provenienza del bene è di datazione ultraventennale.

Il titolo di cui sopra si allega e precisamente quello di cui al **punto 1)** del 29.10.2010 (v. doc. 05).

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

Iscrizioni - Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, **è stato** prodotto il **Certificato Notarile** ex art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica, al nominativo dell'esecutato, in aggiornamento alla Relazione Notarile datata 9 giugno 2023, fino alla data del 29.09.2025, **provvedendo** alla richiesta della **documentazione relativa alle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, che gravano l'immobile pignorato qui trattato**, qualora non riportate o successive alla citata Relazione già in atti.

Non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle già indicate nella citata Relazione Notarile a cui si rimanda integralmente.

Le iscrizioni ipotecarie che gravano i beni di cui al presente Lotto Unico sono di seguito riportate.

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

Le visure eseguite in via telematica dall'Esperto Stimatore presso la Conservatoria di Forlì al **nominativo dell'esecutato** e del terreno (pc 110) ed altro, si allegano (**v. doc. 06**)

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

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

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

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

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

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

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

Gli immobili risultano in parte locati con contratto opponibile alla procedura, in parte locati con contratto NON opponibile alla procedura ed in

parte nella disponibilità dell'esecutato.

**SERVIZI AGRICOLI – RISTORANTE AGRITURISTICO – SUB 4
e TERRENI AGRICOLI**

L'unità immobiliare in questione (sub. 4) ed i terreni agricoli (particelle 109, 110, 184, 274 e 279) risultano liberi da locazioni e nella disponibilità dell'esecutato.

ABITAZIONE COLONICA – SUB 5

L'unità immobiliare in questione risulta locata con contratto opponibile alla procedura (quindi all'acquirente).

Il contratto di locazione, sottoscritto ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3 (durata 3 + 2), è stato sottoscritto in data 01.03.2023 (lo si deduce dagli estremi di registrazione, in quanto nella copia in mio possesso la data di sottoscrizione NON è riportata) ed è stato registrato il 14.03.2023 al n° 1329 serie 3T

Il contratto ha decorrenza dal 01.03.2023 ed ha la prima scadenza al 28.02.2026 con tacita proroga di anni 2, quindi fino al 28.02.2028, fatta eccezione per l'eventuale aggiudicatario di avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo alla prima scadenza contrattuale, qualora decorrano i presupposti di cui all'art. 3 della legge 431\1998

Il canone mensile di locazione è previsto in € 500,00 quindi € 6.000,00 annui, oltre alla maggiorazione ISTAT annuale in percentuale non superiore al 75% dell'indice medesimo.

Il contratto di cui sopra risulta già disdettato dal Custode per la prossima scadenza del 28.02.2028 o comunque per quella prossima risultante da giustizia.

SERVIZI AGRICOLI

PUNTO VENDITA, LABORATORIO, UFFICI – SUB 6

L'unità immobiliare in questione risulta locata con contratto NON opponibile alla procedura (quindi NON opponibile all'acquirente).

Il contratto di locazione, sottoscritto per usi diversi dall'abitazione, ha durata di anni 6 + 6. Lo stesso è stato sottoscritto in data 23.07.2024 ed è stato registrato il 24.07.2024 al n° 4074 serie 3T

La registrazione del contratto, è avvenuta in data successiva a quella di notifica del pignoramento all'esecutato, pertanto il detto contratto di locazione **NON è opponibile** alla procedura quindi anche all'acquirente.

Il contratto ha decorrenza dal 01.08.2024 ed ha la prima scadenza al 31.07.2030 con tacita proroga di anni 6, quindi fino al 31.07.2036, fatta eccezione per l'eventuale aggiudicatario di avvalersi della facoltà di risoluzione contrattuale per quanto sopra riportato (contratto NON opponibile).

Il canone annuo di locazione è previsto in € 5.000,00 quindi € 416,67 annui, oltre alla maggiorazione ISTAT annuale in percentuale non superiore al 75% dell'indice medesimo.

Come si vedrà in seguito, al *Punto 22*, il valore locativo mensile del presente contratto di locazione, è palesemente inferiore ai valori di mercato.

I contratti di locazione si allegano (v. **doc. 07-A** per l'abitazione e **doc. 07-B** per il punto vendita-laboratorio)

Si precisa che gli arredi presenti (a titolo esemplificativo e non esaustivo il banco refrigerato di vendita prodotti), **NON** sono oggetto di stima.

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

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di compravendita dei beni del 29.10.2010 che ha conferito la proprietà all'esecutato, e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

Non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de quo* (regolamenti e simili), fatti salvi i vincoli di natura urbanistica, che gravano i beni, di seguito descritti.

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

**L'immobile NON risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali
Dec. Lgs. n° 42\2004), quindi per lo stesso NON risulta il diritto di
prelazione legale da parte del Ministero.**

**Per tutti gli altri vincoli di natura urbanistica, si rimanda al
paragrafo successivo.**

Nella **vigente Cartografia del P.U.G. di Cesena** ed in particolare dalla
visione della **Tavola V4 Rischio Idrogeologico (PAI – PGRA)** l'immobile
oggetto di stima, **risulta ubicato in area allagabile** (aree allagabili M-P2 –
Alluvioni poco frequenti) oltre al vincolo dato dalla fascia di rispetto
ferroviario e stradale, oltre a quanto altro descritto e riportato nel
Certificato di Destinazione Urbanistica, di seguito inserito nel testo
del presente elaborato **a cui si rimanda integralmente.**

08.3) VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

P.U.G. (Piano Urbanistico Generale)

Dal vigente P.U.G. si rileva che il terreno su cui l'intero compendio
immobiliare insiste, risulta qualificato *“Territorio rurale di pianura
(art. 6.2.2)”*; precisamente lo si rileva dalla visione della **Tavola del PUG
T1.2 – TRASFORMABILITA' CENTRO.**

L'esperto, per l'intero compendio immobiliare pignorato, ha proceduto a
richiedere al Comune di Cesena, il **Certificato di Destinazione
Urbanistica**, che integralmente e per quanto attiene alla descrizione delle
previsioni urbanistiche e relativi vincoli con **relative “Note CDU”**,

si inserisce nel testo del presente elaborato, per consentire così all'acquirente, di poter comprendere al meglio la complessa questione dei vincoli urbanistici.



COMUNE DI CESENA
SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

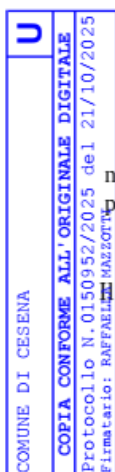
Imposta di bollo
assolta in modo
virtuale (F23 – F24–
modulo assolvimento
per marca da bollo)
ovvero esente come da
richiesta.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Su richiesta presentata dal Sig. MAGNANI MASSIMO in data 08/10/2025 P.G.N. 144550

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO UFFICIO DI PIANO CERTIFICA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 commi 2,3,4 del D.P.R. 380/2001, le seguenti :



DESTINAZIONI URBANISTICHE E VINCOLI

nel PUG vigente ai sensi della L.R. 24/2017, approvato con Delibera di C.C. n. 2 del 16/02/2023 e
pubblicato sul BURERT il 15/03/2023

terreno sito in via Vigo Ruffio, distinto al Catasto del Comune di Cesena al :

Foglio – Mappali:

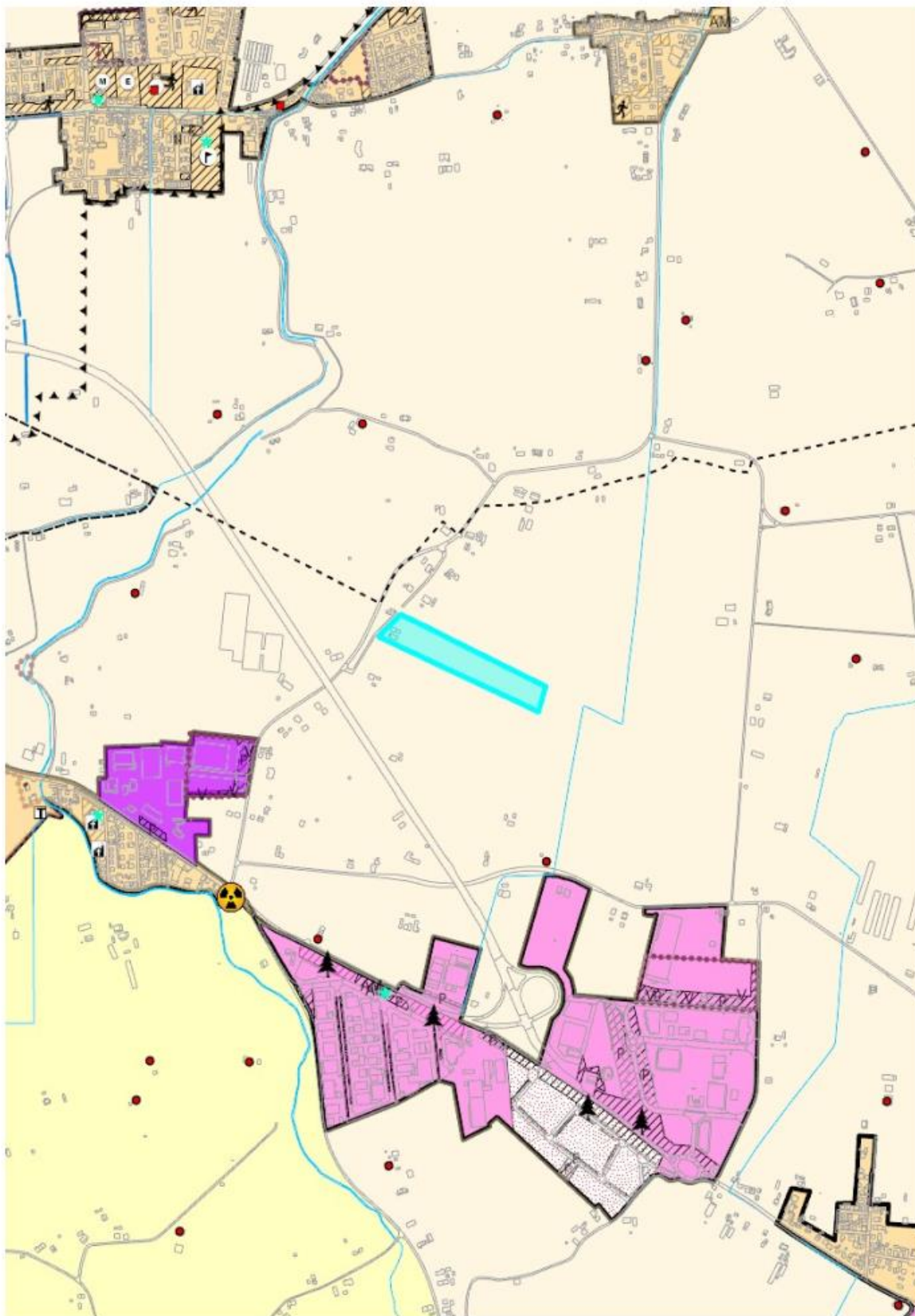
A - 152 - 109
A - 152 - 110
A - 152 - 184
A - 152 - 21
A - 152 - 274
A - 152 - 279

risulta avere la seguente **destinazione urbanistica**:

- Territorio rurale di pianura (art. 6.2.2) delle norme di PUG

e, inoltre, è soggetto ai seguenti **vincoli** e alle **classificazioni non tematizzate** nello strumento urbanistico comunale:

- Scenari di pericolosità nelle aree allagabili - M-P2: Alluvioni poco frequenti (Titolo II - PAI-PGRA) (art. 2.1) delle norme di PUG
- Rispetto ferroviario (DPR 753/1980) (art.2.1) delle norme di PUG
- Rispetto stradale (D.Lgs.285/1992 e s.m.i.; D.P.R.495/1992 e s.m.i.; D.Interm.1404/1968) (art. 2.1) delle norme di PUG



Perimetrazione dell'area richiesta, "non in scala", nella tavola T1 - Trasformabilità

Note CDU

Vincoli derivanti dalla pianificazione:

sono riportati i vincoli desunti dalle tavole T1, Ap, V1, V2, V3, V4,V5, RIR, elaborati costitutivi del PUG.

Infrastrutture a rete.

Sono riportate le fasce di rispetto stradale e cimiteriale desunte alla tavola V 6.4. Per le infrastrutture elettriche, desunte dalla tavola V6.2, sono riportati gli impianti radio tv e di telefonia mobile, le stazioni e le reti elettriche e relative DPA. Per le reti di distribuzione idrica e del gas, desunte dalla tavola V6.3, sono riportate le infrastrutture principali dell'acquedotto della Romagna e della SNAM. Fatte salve le imprecisioni delle tavole derivanti dalle localizzazioni di dette infrastrutture comunicate dalle società proprietarie, occorre fare riferimento alle stesse società in merito alle fasce di rispetto ed alle servitù. Oltre alle reti locali, non sono riportate le reti di depurazione delle acque della tavola V 6.1. Il CDU non può essere esaustivo di tutte le reti esistenti sul territorio data la loro notevole ramificazione rilevabile solo localmente in fase di progettazione degli interventi sul territorio.

Nelle aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati del previgente strumento urbanistico (PRG 2000) resta valido quanto stabilito dalla convenzione urbanistica stipulata fino alla scadenza della stessa, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017.

Piano Speciale Preliminare.

Piano Speciale Preliminare approvato con DSG 13 del 07/03/2025 (ex DSG 32 del 06/05/2024 e successivo DSG 105 del 30/12/2024).

Per le aree soggette alle norme di salvaguardia artt. 7.1.4, 7.1.4.1, 7.1.4.2, 7.1.4.3 vige il Piano Speciale Preliminare degli interventi sulle situazioni di dissesto idrogeologico, ai sensi dell'art.20 octies comma 2, lett. c), del DL 1.6.2023 n.61, convertito, con modificazioni, nella L. 31.7.2023 n.100, approvato con Determina del Commissario Straordinario alla Ricostruzione nel Territorio delle Regioni Emilia-Romagna. Toscana e Marche del 23 Aprile 2024 n.82

Istruttore:

Geom. Pirini Leonardo

La Responsabile Servizio
Urbanistica-Ufficio di Piano
Arch. Raffaella Mazzotti
(Firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 82/2005)

Cesena li, 20/10/2025

[Fine testo CDU]

Si precisa, che una piccola porzione di terreno della particella 110 (a sud),
potrebbe essere interessata dalla fascia di rispetto data dalla linea elettrica
“Linee AAT – AT – TERNA 380 Kv – Altissima tensione terna singola”.

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

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al *Punto 04*, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

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

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

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

MILLESIMI

L'intero immobile, composto da fabbricato uso abitazione, ristorante con servizi e corpo staccato adibito a vendita prodotti dell'azienda, laboratorio con servizi ed uffici, nell'insieme è isolato e non fa parte di complesso condominiale, pertanto **non vi sono tabelle millesimali di riferimento da segnalare.**

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

L'intero compendio immobiliare AGRICOLO, ha destinazione d'uso di abitazione colonica, ristorante con relativi servizi (agriturismo) mentre il corpo staccato (uso agricolo) è adibito a zona vendita prodotti, laboratorio con servizi, uffici e terreni agricoli sui quali gravano i vincoli di natura urbanistica sopra meglio descritti al precedente Punto 08.3

Per le destinazioni urbanistiche ed i vincoli insistenti sull'intero compendio immobiliare, si rimanda al *Punto 08.2 e 08.3*

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, vi è l'obbligo di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica che è stato richiesto dal sottoscritto e rilasciato dal Comune di Cesena il 20.10.2025, Certificato prot. n° 0150952\2025 del 21.10.2025 di firma digitale; lo stesso scade il 19.10.2026 o anche in data anteriore, solo nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente venga modificato.

Il CDU si allega (v. **doc. 08**).

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

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

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Presso il Comune di Cesena, si è proceduto in data **31.07.2024** a **richiedere gli estremi dei fascicoli delle pratiche edilizie** dei precedenti autorizzativi, relativi ai fabbricati in oggetto, come desunti dall'Ente (a seguito delle **informazioni fornite dall'esperto solo per via telefonica**, relative ai nominativi dei precedenti proprietari dell'immobile **che sempre e solo per via telefonica** l'esperto comunica all'interlocutore funzionario del Comune).

L'esito della ricerca, viene comunicato ovviamente sempre e solo telefonicamente all'esperto, il quale procede, sulla base dei titoli rintracciati e comunicati, a formulare la richiesta al Comune.

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

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

In riferimento a quanto sopra, **l'esito della conformità edilizia di seguito attestata o meno, si basa unicamente sul progetto allegato all'ultimo titolo edilizio presentato presso il competente Comune** di seguito ben identificato e descritto, tenuto ulteriormente in conto che l'immobile ha ottenuto il **Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (parziale) n° 104\CEAT\2017 in data 03.04.2017** da riferirsi al solo sub 4 -ristorante- mentre per il restante compendio immobiliare (sub. 5 abitazione e sub. 6 corpo staccato adibito a zona vendita prodotti, laboratorio ed uffici) risulta presentata la **Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità in data 29.06.2018** (sospesa per richiesta di integrazione documenti del 20.07.2018 e successivamente integrata) che **si è consolidata per silenzio assenso** ai sensi della legislazione all'epoca vigente.

In riferimento a quanto sopra, **la conformità edilizia\Abitabilità\Agibilità di cui sopra, si basa sui progetti autorizzativi dell'intero compendio immobiliare, approvati dal competente Comune** e meglio rappresentati nella **Tavola Grafica n° 2 – Stato Legittimo** unitamente alla **Tavola Grafica n° 3** nella quale sono **rappresentate le lievi difformità edilizie riscontrate ed il manufatto abusivo da rimuovere integralmente.**

INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

I fabbricati risultavano **essere stati costruiti IN PARTE in data anteriore al 1 settembre 1967 ed IN PARTE ex novo** mediante il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

ANTERIORMENTE AL 01.09.1967

risultano i seguenti titoli edilizi.

➤ **LICENZA EDILIZIA n° 13922 del 19.11.1962** relativa alla costruzione di fabbricato rurale con relativi servizi, via strada vicinale Vico Bulgaria alla quale ha fatto seguito il rilascio del Certificato di Abitabilità rilasciato il 06.07.1964, prot. Gen. n° 10370\1963.

DAL 01.09.1967 in poi

risultano i seguenti titoli edilizi.

➤ **PERMESSO DI COSTRUIRE n° 34 del 28.02.2013**

prot. Gen. 15168\2013 Pratica 159\PRAT\2012 relativo alla *REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO AGRICOLODI SERVIZIO – RISTRUTTURAZIONE ATTRAVERSO LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN SAGOMA DI UN FABBRICATO COLONICO CON ANNESSO PROSERVIZIO DA DESTINARE AD AGRITURISMO da eseguirsi in VIA VIGO-RUFFIO N. 900 – CESENA nell'area distinta all'N.C.T.\N.C.E.U. Cat.: Fabbricati: Foglio 152 Part. 21 Sez. A*

➤ **S.C.I.A. n° 51 del 27.03.2015** prot. 0013395\72 del 30.03.2015 A 183 quale **VARIANTE IN CORSO D'OPERA al P.d.C. n° 34\2013**

➤ **S.C.I.A. n° 154 del 29.06.2017** PGN 27812 quale **VARIANTE DI COMPLETAMENTO LAVORI al P.d.C. n° 34\2013**

➤ **S.C.I.A. n° 214 del 23.09.2017** PGN 38504 quale **VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla S.C.I.A. n° 154\2017**

➤ L'intero complesso dei fabbricati, realizzati con i titoli edilizi di cui sopra, ha ottenuto il **Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (parziale) n° 104\CEAT\2017 in data 03.04.2017** da riferirsi al solo sub 4 -ristorante- mentre per il restante compendio immobiliare (sub. 5 abitazione e sub. 6 corpo staccato adibito a zona vendita prodotti, laboratorio ed uffici) risulta presentata la **Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità in data 29.06.2018** (sospesa per richiesta di integrazione documenti del 20.07.2018 e successivamente integrata) che **si è consolidata per silenzio assenso** ai sensi della legislazione all'epoca vigente.

➤ **SISMICA**

Fra gli allegati alle richieste di Abitabilità\Agibilità di cui sopra, risultano:
-COLLAUDO STATICO depositato il 30.03.2015 con la specifica che il medesimo *“tiene luogo del Certificato di Conformità Sismica (art. 62 del D.P.R. 380\2001 ai sensi dell'art. 19, comma 4, L.R. 19\08).”*

RECINZIONI E PASSO CARRAIO

La recinzione, è stata autorizzata con il titolo edilizi che segue.

➤ **PERMESSO DI COSTRUIRE n° 104 del 05.08.2014**

prot. Gen. 64117\2014 Pratica 6\PRAT\2014 relativo alla *TOMBINATURA DI UN TRATTO DI FOSSO STRADALE, ALLARGAMENTO ACCESSO CARRAIO ESISTENTE, REALIZZAZIONE DI RECINZIONE da eseguirsi in VIA VIGO-RUFFIO N. 900 – CESENA nell'area distinta all'N.C.T.\N.C.E.U. Cat.: Fabbricati: Foglio 152 Part. 21* ed altre

Relativamente alla pratica di cui sopra NON risulta comunicata la data di fine lavori.

Dalla comparazione fra il progetto approvato ed i lavori eseguiti, si riscontrano difformità in ordine alla dimensione della tombinatura (inferiore a quella rappresentata nel progetto) e per quanto attiene alla recinzione sia fronte strada e sia per quella lato Cesena. Altre recinzioni interne sono state date per già esistenti nel progetto di cui sopra.

Sostanzialmente NON risulta mai presentata la variante finale dei lavori.

Si rimanda alla visione delle Tavole Grafiche redatte dall'esperto ed in particolare alla **Tavola Grafica n° 2 – Stato legittimo e Tavola Grafica n° 3 – Stato Comparato rappresentativo delle lievi difformità ed abuso edilizio riscontrati.**

DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA ED ONERI COMUNALI

L'intervento edilizio relativo all'intero compendio immobiliare qui oggetto di stima, è stato richiesto (e dal Comune Autorizzato), da soggetto avente i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale o soggetto ad esso assimilabile ai sensi delle norme edilizie all'epoca vigenti nel Comune di Cesena. Per la realizzazione del corposo intervento edilizio, NON sono stati corrisposti i cd. oneri comunali al Comune medesimo, in quanto NON dovuti, viste le caratteristiche soggettive del richiedente.

Premesso che i servizi agricoli realizzati, tali restano, in quanto non suscettibili di altra destinazione d'uso (forse, previa puntuale verifica presso l'Ufficio Tecnico Comunale, potrebbero essere utilizzati quali servizi all'abitazione), per il **fabbricato abitativo**, l'acquirente, se non in possesso dei medesimi requisiti dell'esecutato (imprenditore agricolo a titolo principale o caratteristiche ad esso assimilabili), potrebbe richiedere il **cambio di destinazione d'uso da colonico a civile abitazione**. Tale **mutamento di destinazione d'uso** (seppur senza opere) **sarà** (sulla base delle attuali normative) **soggetto al pagamento degli oneri comunali** nella somma che il Comune quantificherà alla data della richiesta di cui sopra.

I titoli edilizi sopra citati, le due Abitabilità\Agibilità, l'Autorizzazione allo Scarico ed il collaudo opere strutturali, si allegano (v. **doc. 09-A** abitabilità\agibilità; **09-B** P.d.C. iniziale e 1^a Variante del 2015; **09-C** Nuova pratica di completamento lavori del 01.08.2017; **09-D** Variante finale del 10.10.2017 e **09-E** P.d.C. 104\2014 - recinzione e tombinatura)

13.1.1) COMMENTI

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, potrà essere fatto esclusivamente per **comparazione fra lo stato di fatto e la planimetria desumibile dal progetto allegato alla S.C.I.A. n° 214 del 23.09.2017** PGN 38504 quale **VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla S.C.I.A. n° 154\2017** il tutto collegato e da riferirsi all'originario **progetto del P.d.C. n° 34 del 28.02.2013**

Dai rilievi effettuati in loco, si sono riscontrate diverse difformità ed abusi edilizi, difficili da descrivere comprensibilmente all'acquirente senza l'ausilio di elaborati grafici.

A tal fine sono state redatte dall'esperto **4 Tavole Grafiche** in scala di rappresentazione 1:100, come di seguito descritte:

Tavola Grafica n° 1 – Stato di Fatto dell'intero compendio immobiliare (abitazione, ristorante e zona vendita-laboratorio).

Tavola Grafica n° 2 – Stato Legittimo dell'intero compendio immobiliare (abitazione, ristorante e zona vendita-laboratorio).

Tavola Grafica n° 3 – Stato Comparato rappresentativo delle Difformità Edilizie riscontrate (abitazione, ristorante e zona vendita-laboratorio).

Tavola Grafica n° 4 – Rappresentazione delle Superfici delle singole porzioni del compendio immobiliare e dei Titoli Edilizi che le hanno Legittimate con Legenda superfici fabbricati e terreni.

il tutto teso a migliorare la percezione per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, per le dette opere difformi e per quanto attiene ai titoli che lo hanno legittimato e le singole superfici del medesimo.

Le **Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, **dalla n° 1 alla n° 4** a cui si rimanda integralmente, sono state allegate, v citati doc. 03-A, 03-B, 03-C e 03-D.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.U.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Dal vigente P.U.G. si rileva che il terreno su cui l'intero compendio immobiliare insiste, risulta qualificato "*Territorio rurale di pianura (art. 6.2.2)*"; precisamente lo si rileva dalla visione della **Tavola del PUG**

T1.2 – TRASFORMABILITA' CENTRO.

Art. 6.2.2 Territorio rurale di pianura

STRATEGIE

Il territorio rurale di pianura è un ambito ad alta vocazione produttiva agricola costituito da quelle parti del territorio che, per caratteristiche fisiche, morfologiche, pedologiche, infrastrutturali e socio-economiche, presentano una elevata idoneità, capacità e vocazione all'utilizzo agricolo intensivo dei suoli, all'attività zootecnica ed alla trasformazione agro-industriale dei prodotti.

Sono aree in parte caratterizzate da fragilità idrologiche (difficoltà di scolo delle acque presso i rii Pisciatello e Donegallia, aree di ricarica degli acquiferi e corpi idrici superficiali, fenomeni di subsidenza nelle zone industriali di Torre del Moro e Pievesestina e nella frazione di Macerone).

In quest'ambito è necessario attuare politiche di salvaguardia dell'assetto morfologico attraverso il corretto utilizzo delle sistemazioni idraulico-agrarie, la limitazione dell'emungimento idrico dei pozzi rurali e industriali e la salvaguardia dei corpi idrici attraverso la limitazione e la regolamentazione di attività a rischio di sversamento di sostanze nocive.

Nel territorio rurale di pianura IL PUG persegue i seguenti obiettivi:

- preservare l'utilizzo agricolo dei suoli e l'integrità del sistema rurale, aumentare il livello di competitività ed efficienza delle aziende agricole, il rafforzamento della loro integrazione nella filiera agro-alimentare;
- migliorare la qualità ambientale del territorio attraverso la riduzione degli impatti dell'attività agricola, zootecnica ed agroindustriale, in particolare nei contesti a maggiore fragilità ambientale ed insediativa;
- promuovere il riordino della qualificazione del patrimonio edilizio esistente, la razionalizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture,

Sono pertanto favorite:

- la conservazione della destinazione agricola dei suoli, il mantenimento dell'unità fondiaria, l'accorpamento e la ricomposizione fondiaria;
- l'ammodernamento ed il miglioramento delle strutture produttive agricole attraverso la definizione di interventi appropriati e commisurati agli ordinamenti tecnico produttivi, alla loro dimensione e collocazione con riferimento alle principali tipologie produttive;
- lo sviluppo di produzioni agricole di pregio e l'integrazione tra produzione agricola, sviluppo di attività di commercializzazione dei prodotti, valorizzazione dei territori e delle strutture aziendali.

Per le **destinazioni urbanistiche dei fabbricati e dei terreni ed i vincoli** gravanti sui medesimi, **si rimanda integralmente** al precedente ***Punto 08.2 e 08.3***

Il Certificato di Destinazione Urbanistica si è allegato, v. citato doc. 08

Lo stralcio del P.U.G. – RISCHIO IDROGEOLOGICO ed altra cartografia con indicata l'ubicazione del compendio immobiliare, per **meglio comprendere visivamente i vincoli e le zonizzazioni del terreno** tutti descritti nel su allegato **Certificato di Destinazione Urbanistica** al quale **si rimanda integralmente**, si allega (v. doc. 10)

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia, dedotta dal progetto che rappresenta lo stato legittimo dell'immobile - **Tavola Grafica n° 2 – Stato Legittimo** confrontata con la **Tavola Grafica n° 1 – Stato di Fatto dell'immobile**, comparate fra di loro come risulta dalla

Tavola Grafica n° 3 – Stato Comparato rappresentativo delle difformità ed abuso edilizio,

Tavole Grafiche tutte **redatta dall'esperto** e rappresentate graficamente in scala indicativa 1:100, **sono state riscontrate difformità ed abuso edilizio** che in sintesi si elencano.

Lo Stato Legittimo dei fabbricati è quello **rilevabile dall'ultimo progetto approvato dal competente Comune ed allegato alla S.C.I.A. n° 214 del 23.09.2017** meglio **rappresentato nella Tavola Grafica n° 2 – Stato Legittimo**.

✚ Preliminarmente, quindi, si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 3 per le lievi difformità ai fabbricati, alla recinzione e tombinatura stradale ed abuso da rimuovere integralmente.**

PER TUTTI I FABBRICATI (pc 21)

✚ Si sono rilevate **lievi difformità edilizie** risultanti nelle misurazioni dei vani ed altezze interne, che lo scrivente ritiene possano rientrare tutte nelle *Tolleranze* di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e nell'art. 34 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, vedi **Tavola Grafica n° 3;**

✚ **SISTEMAZIONE CORTE ESTERNA**

Si sono rilevate delle difformità nelle piantumazioni arboree, rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo progetto approvato.

La vasca di laminazione è apparsa di volume inferiore a quello indicato nel progetto approvato (presumibilmente si è un po' riempita, diminuendo così il suo volume di contenimento acqua).

Vedi **Tavola Grafica n° 3;**

Salvo quant'altro possa risultare per la detta corte esterna, dalla precisa comparazione fra l'ultimo progetto approvato e lo stato dei luoghi.

✚ **RECINZIONI, TOMBINATURA FOSSO**

Si deve precisare che le opere della recinzione esterna e tombinatura fosso, sono state oggetto di un titolo edilizio ad hoc, vale a dire il Permesso di Costruire n° 104 del 05.08.2014 per il quale risulta comunicato l'inizio dei lavori, ma non la fine lavori e nemmeno risulta

presentata la cd. variante finale a recepimento delle modifiche in corso d'opera eseguite.

Si deve ulteriormente precisare che l'aggiornamento progettuale delle opere relative alla recinzione esterna, tombinatura fosso stradale ed altre recinzioni interne, risulta rappresentato nella **Tavola 3 – Sistemazione esterna ed invarianza idraulica, dell'ultimo progetto approvato dal Comune (modifiche tutte riportate nella **Tavola Grafica n° 3 – Stato Comparato** redatta dall'esperto).**

A parere di chi scrive, il titolo edilizio relativo alle opere di recinzione e tombinatura sopra indicato, il P.d.C. 104\2014, si doveva completare con la sua variante finale e relativa fine lavori e ciò NON risulta.

Inoltre, l'oggetto della Tavola 3 del progetto approvato (sistemazione esterna ed invarianza idraulica) NON ha nel suo oggetto le recinzioni e la tombinatura del fosso stradale, ancorché nella stessa rappresentati ed il titolo pregresso di riferimento è la S.C.I.A. n° 154\2017 e NON anche il P.d.C. 104\2014.

Da quanto sopra **si deve desumere che le modifiche apportate alla recinzione e tombinatura stradale**, ancorché rappresentate nella tavola progettuale di cui sopra, nella quale viene altresì riportata la specifica *“N.B.: LE RECINZIONI E GLI ACCESSI SONO OGGETTO DI ALTRA PRATICA (PERMESSO DI COSTRUIRE N° 104 DEL 05.08.2014)”* **siano da intendersi NON regolarizzate** (previa verifica con un tecnico comunale, si dovrà appurare se anche le recinzioni interne, pure rappresentate nella suddetta tavola 3 dell'ultimo progetto approvato, siano da intendersi da assoggettare a Sanatoria). **Trattasi di difformità Sanabili.**

✚ Il **manufatto** metallico collocato nel terreno agricolo a ridosso della recinzione interna che delimita la corte, avente la superficie di circa **mq 14,00** deve essere **integralmente rimosso** in quanto **abusivo e non sanabile** ed ulteriormente in quanto posto nella fascia di rispetto della linea ferroviaria che confina sul lato nord del compendio immobiliare oggetto di stima. **Si quantificheranno di seguito i costi di messa in pristino dei luoghi.**

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

✚ **Per tutti i fabbricati sopra trattati e descritti, la sistemazione dell'area esterna, le recinzioni e la tombinatura, fatto salvo se altro** possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, **VISTA LA COMPLESSITA' DEL CASO DI SPECIE si deve ritenere quale onere a carico e cura dell'acquirente, eventualmente anche quanto qui non descritto.**

✚ Per tutto quanto sopra, **si rimanda alla visione delle Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, in particolare della **Tavola n° 1 – Stato di Fatto; Tavola n° 2 – Stato Legittimo e Tavola n° 3 - Stato Comparato con rappresentazione delle difformità ed abuso edilizio.**

L'elenco delle opere difformi di cui sopra è da intendersi indicativo e non esaustivo in quanto in questa sede risulta difficile potere indicare minuziosamente anche eventuali ed altre difformità, dovute soprattutto a discrasie fra il **progetto dell'immobile preso a riferimento per determinare lo Stato Legittimo (Tavola Grafica n° 2) e lo stato di fatto (Tavola Grafica n° 1)**

Si rimanda alla visione delle 4 Tavole Grafiche redatte dall'esperto (v. cit. doc. 03-A, 03-B, 03-C e 03-D).

Non sono state eseguite verifiche edilizie e rilievi altimetrici relativi alle quote dei cornicioni dei corpi di fabbrica oggetto di stima.

Non è stato eseguito un rilievo topografico del complesso immobiliare, per poter attestare l'esatta corrispondenza dei confini reali della proprietà rispetto a quelli catastali che risultano dalla mappa catastale; rimanendo tale aspetto interamente a carico dell'acquirente.

QUANTIFICAZIONE COSTI MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Relativamente all'immobile, si deve riferire in ordine alla quantificazione dei costi per la messa in pristino dei luoghi dovuta alla integrale rimozione del manufatto metallico, che l'esperto qui quantifica in € **1.500,00** complessivi, che comprendono i costi di trasporto e smaltimento dei

materiali rimossi in discarica autorizzata.

Nell'importo di cui sopra, sono compresi i costi per le pratiche tecniche necessarie. Il detto **importo sarà detratto dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto 20.4 e 20.5*.

Per le **difficoltà edilizie riscontrate sanabili**, si relazionerà al successivo *Punto 14*, mentre **per l'abuso non sanabile** (sopra descritto che qui non si ripete), **si porrà in deduzione dal valore di stima dell'immobile, il costo della messa in pristino dei luoghi mediante rimozione integrale.**

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere **nel suo stato attuale**, ai sensi della Legge 28.02.1985, n. 47 e s.m.i. **conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche i titoli edilizi sopra citati fatta eccezione per l'abuso edilizio NON sanabile e da mettere in pristino (manufatto metallico)** e per quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle **difficoltà Sanabili e per quelle eventualmente da intendersi rientrare nelle Tolleranze** (quindi **non oggetto di Sanatoria**) ai sensi dell'art. 19 bis L.R. 23\2004 e dell'art. 34 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il tutto come di seguito meglio precisato al *Punto 14*

SISMICA

Ai sensi dell'art. 34 bis comma 3 bis del DPR 380\2001 e dell'art. 17 quater della Legge Regionale 23 ottobre 2004, n° 23, l'esperto ha provveduto a richiedere al Comune di Cesena, la documentazione relativa alla verifica della regolare chiusura documentale della pratica sismica, relativa alla

realizzazione dei corpi di fabbrica sopra già ampiamente descritti.

Il Comune ha prodotto all'esperto il **Collaudo Statico** delle strutture (depositato il 30.03.2015 al Comune di Cesena) che **attesta** anche la **Conformità delle opere eseguite ai progetti strutturali a suo tempo depositati** ed allegati alla **pratica sismica** n° 437\SISM\12 prot. Gen. 91998 del 27.12.2012, **Variante** n° 238\SISM\13 prot. Gen. 73531 del 26.09.2013

Da quanto sopra, **si desume la completezza documentale** della pratica sismica e relativa variante, fino alla sua **positiva definizione** mediante la redazione e deposito avvenuto il 30.03.2015 del **Collaudo Strutturale**.

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

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

Le difformità sopra descritte (quelle riscontrate nei fabbricati), potrebbero non necessitare di Sanatoria Edilizia, in quanto ritenute dall'esperto rientranti fra quelle contemplate dall'art. 19 bis della L.R. 23\2004 e art. 34 bis del D.P.R. 380\2001, mentre per le difformità ritenute sanabili (recinzioni, tombinatura ecc.), necessita la Sanatoria Edilizia (come già

detto, per l'abuso edilizio non sanabile, necessita la messa in pristino dei luoghi).

Unitamente alla presentazione della Sanatoria Edilizia per le difformità riscontrate e sanabili, si potranno anche evidenziare le difformità rientranti nelle *cd. Tolleranze* sopra citate.

SANATORIA

Pertanto, anche in via prudenziale, vista la complessità della materia riguardante le opere che si possono intendere legittime (ancorché difformi) rispetto a quelle difformi (che tali restano e necessitano di Sanatoria Edilizia), con **esclusione dell'abuso per il quale necessita la messa in pristino dei luoghi**, per il caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili**, sarà possibile presentare, **a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi degli artt. 36 comma 1 o 36 bis comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380**, le cui **opere da sanare, oltre a quelle sopra descritte quali sanabili, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato di progetto approvato, renderà conto delle opere difformi da sanare, **operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente, i cui costi**, qui quantificati dall'Esperto in euro 5.000,00 complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune **saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto 20.4 e 20.5*; va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra **comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.**

Per l'immobile, in riferimento alle difformità sopra descritte, si è precisato che parte delle stesse, a parere dell'esperto, rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 19 bis della L.R. 23\2004 di seguito riportato per intero, affinché l'acquirente possa prendere cognizione della normativa che regola le dette lievi difformità.

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

AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i.

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

Art. 19 bis

Tolleranze costruttive

(prima aggiunto da art. 59 L.R. 6 luglio 2009 n. 6, poi modificato comma 1 e aggiunti commi 1 bis, 1 ter e 1 quater da art. 37 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, poi modificati commi 1 bis e 1 ter da art. 73 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, infine modificato comma 1 bis e sostituito comma 1 quater da art. 27 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14, infine sostituita rubrica, modificati comma 1, 1 bis, 1 ter e 1 quater, inseriti commi 1.1., 1.1.1., 1 quinquies, 1 sexies, 1 septies e 1 octies da art. 18 L.R. 25 luglio 2025, n. 5)

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

le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

1.1. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;*
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;*
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;*
- d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;*
- e) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.*

1.1.1. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1.1, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

1 bis. Fuori dai casi di cui ai commi 1 e 1.1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato

*durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. **Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi del primo periodo del presente comma il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.***

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

1 quater. Le tolleranze di cui ai commi 1, 1.1, 1 bis e 1 ter del presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili:

a) nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ai sensi del comma 5 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013;

b) con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

1 quinquies. Le tolleranze definite dal comma 1.1, relative ad interventi eseguiti in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa, sono soggette al regime previsto all' articolo 2, comma 1, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 31 del 2017.

1 sexies. Per le tolleranze costruttive che interessino immobili ubicati nelle zone classificate sismiche trova applicazione quanto stabilito nel precedente articolo 17 quater.

1 septies. Nei casi di dichiarazione delle tolleranze di cui al comma 1 quater, lettera b):

a) per gli immobili ubicati nelle zone classificate sismiche all'epoca di realizzazione delle opere, il tecnico abilitato allega all'attestazione che gli interventi aventi rilevanza strutturale rispettano le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II del d.p.r. 380/2001, l'autorizzazione di cui all' articolo 11 della legge regionale 19 del 2008 richiesta presso lo Sportello Unico o l'attestazione circa il decorso dei termini del

procedimento rilasciata ai sensi dell' articolo 94, commi 2 e 2-bis, del d.p.r. 380/2001, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi da parte dello stesso Sportello Unico;

b) per le opere realizzate in data antecedente alla classificazione sismica del Comune, trova applicazione quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 17 quater.

*1 octies. **L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.***

L'articolo 19 bis appare chiaro e parte delle difformità sopra descritte si ritiene che possano rientrare nelle *tolleranze* sopra richiamate, ivi compresi gli errori di rilievo e *rappresentazione grafica*, **per queste, fatto salvo il parere del tecnico istruttore del Comune** che preliminarmente sarà da interpellare.

Ulteriormente, viste le modifiche sull'argomento introdotte dalla Legge 105\2024 (cd. *salva casa*), legge sulla quale di recente ha legiferato la Regione Emilia Romagna, **si consiglia l'acquirente**, anche mediante l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia, **di verificare quali saranno le interpretazioni che i Comuni** (e nel caso di specie il **Comune di Cesena**) **daranno alle modifiche introdotte alle cd. Tolleranze dalla Legge 105\2024** e successiva recente Legge Regionale del

25.07.2025, n° 5 (di cui sopra risulta riportato l'intero art. 19 bis), per meglio comprendere le dinamiche sopra descritte per l'ipotizzata Sanatoria Edilizia.

Sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'immobile pignorato (non rilievi topografici) **scala di rappresentazione 1:100** viste le problematiche riscontrate sull'immobile, il tutto come di seguito meglio descritte:

Tavola Grafica n° 1 – Planimetria dello Stato di Fatto dell'intero compendio immobiliare;

Tavola Grafica n° 2 – Rappresentazione dello stato legittimo dell'intero compendio immobiliare;

Tavola Grafica n° 3 – Stato comparato con evidenza delle difformità e abuso edilizio riscontrati nell'intero compendio immobiliare,

Tavola Grafica n° 4 – Rappresentazione delle Superfici delle singole porzioni dei fabbricati e dei titoli edilizi che li hanno legittimati come inviati all'esperto dal Comune di Cesena, sopra in dettaglio meglio descritti

il tutto teso a migliorare la percezione per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, per le dette opere difformi e abusive e per quanto attiene ai titoli che lo hanno legittimato e le singole superfici del medesimo.

Le **Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, **dalla n° 1 alla n° 4** si sono allegate, v. citati doc. 03-A, 03-B, 03-C e 03.D.

Essendo **l'immobile** oggetto di perizia, per quanto sopra descritto, in ordine all'attuale complesso stato della legislazione in materia, vista la descrizione e la natura delle difformità ed abuso edilizio sopra riportati, **da subordinare al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica *pro tempore* vigente** (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), **deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente** presso il Comune di competenza (ufficio preposto, che per la complessità di tutta la materia sopra descritta, **si consiglia** -ribadendo quanto sopra- **di eseguire** [le dette verifiche] **con l'ausilio di proprio tecnico di fiducia**), **se quanto sopra riportato sia effettivamente alla data dell'acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative, o se queste siano in corso, che possano incidere su quanto sopra descritto, poiché, nel merito, la posizione del Comune di competenza** potrebbe anche essere parzialmente o totalmente diversa, rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo **a carico** dello stesso [**acquirente**] **tutti gli eventuali oneri e costi e situazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti**, stante **il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intera questione qui trattata** (difformità edilizie, abuso edilizio da rimuovere integralmente, il tutto da rapportarsi ai titoli edilizi a suo tempo rilasciati e sopra descritti) oltre all'eventuale verifica delle difformità che risultassero da non assoggettare a sanatoria in quanto da intendersi rientrare nella fattispecie dell'art. 19 bis della L.R. 23\2004.

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

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

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

ISTANZE DI SANATORIA IN CORSO

Non ne sono risultate all'Esperto, anche in riferimento alle verifiche effettuate presso il Comune di competenza ed anche in riferimento alle informazioni richieste all'esecutato durante il sopralluogo.

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

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

La pratica di Sanatoria e di Istanza per la demolizione delle opere (manufatto metallico abusivo) **che sono state previste in rimozione,** dovrà essere **presentata al Comune entro 120 giorni dal Decreto di Trasferimento Immobili** (art. 40 c. 6 L. 47\85 e art. 46 c. 5 del DPR 380\2001).

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

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico ed i **diritti dell'esecutato sui beni pignorati sono per la intera e piena proprietà.**

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

L'immobile **in parte (sub. 5) risultava dotato** dell'Attestazione di Prestazione Energetica ed **in parte (sub. 4 e sub. 6) NON risultava dotato** dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto, l'esperto, ha provveduto a richiedere al tecnico che aveva redatto l'Attestato relativo al sub. 5, il

medesimo debitamente firmato e timbrato in originale (che è stato fornito gratuitamente) mentre per gli Attestati NON esistenti l'esperto ha provveduto ad incaricare un Tecnico Abilitato per la redazione dei citati Attestati.

Gli Attestati relativi ai **sub. 4 e 6**, redatti *ex novo*, **sono stati oggetto di sorteggio**, pertanto alla data attuale **non sono disponibili nella versione definitiva**, ma solo in *BOZZA*, con **possibilità in sede definitiva, di variare anche in ordine alla classe energetica.**

Per questi motivi, si allega l'APE già esistente (sub. 5– abitazione v. **doc. 11**) ma NON anche le *BOZZE* degli APE dei sub. 4 -ristorante agriturismo- e del sub. 6 -punto vendita-laboratorio, per evitare una sovrapposizione inutile, rispetto ai documenti definitivi (APE sub. 4 e APE sub. 6) che saranno trasmessi con comunicazione separata e successiva.

Ristorante agriturismo (Fg 152, pc 21 sub. 4) APE in *BOZZA*

L'Attestato in *BOZZA* **IN ATTESA DEL DEFINITIVO** è stato redatto in data **10.11.2025**.

Abitazione colonica (Fg 152, pc 21 sub. 5)

L'Attestato è stato redatto in data **10.02.2023** n° **03858-404181-2023** ed è quindi valida fino al 10.02.2033. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica “C” EP 132,99 kwh\m²\anno**

Vendita prodotti-laboratorio-uffici (Fg 152, pc 21 sub. 6) APE in *BOZZA*

L'Attestato in *BOZZA* **IN ATTESA DEL DEFINITIVO** è stato redatto in data **10.11.2025**.

Gli Attestati redatti, saranno consegnati successivamente dall'Esperto, in duplice originale, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

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

Nel caso di specie, **per gli immobili sopra descritti** (ristorante, abitazione, locale vendita-laboratorio-uffici), **vige l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica** nel caso si debba procedere alla vendita dei medesimi, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del d. lgs. 192\2005 ed in riferimento all'Allegato "A" art. 3 comma 2 lettera b) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1275 del 7 settembre 2015.

Gli immobili (fabbricati) **pignorati, sono solo quelli sopra descritti, oggetto di redazione dell'A.P.E. (sub. 4, sub. 5 e sub.6).**

Non vi sono pertinenze per le quali necessiti specificare l'esenzione o meno dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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

I fabbricati dell'intero compendio immobiliare risultano censiti al Catasto Fabbricati.

In merito alla conformità delle planimetrie catastali e ad altre considerazioni, si rimanda al Punto 02.2.1

Le planimetrie catastali dei vari fabbricati, depositate presso il *Catasto* di Forlì, sono state richieste dall'esperto ed allegate (v. citato doc. 02-A).

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

Le colture esistenti in loco, nei terreni pignorati, corrispondono a quelle indicate nelle visure catastali (seminativo).

Non sono state eseguite dall'Esperto variazioni catastali ai terreni.

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

20.1) CRITERI ADOTTATI **ABITAZIONE COLONICA**

Per il **fabbricato colonico ad uso abitazione**, **il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto **" più probabile valore di mercato "** **determinato per comparazione diretta mediante il metodo monoparametrico.**

RISTORANTE (agriturismo)

Per il **ristorante e servizi – corpo a destinazione agricola, il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto "**più probabile valore di mercato**" ricavato per **costo di ricostruzione deprezzato** non essendo possibile reperire dal mercato immobiliare elementi di comparazione dati da compravendite recenti di immobili simili.

PUNTO VENDITA PRODOTTI DELL'AZIENDA, LABORATORIO con SERVIZI e UFFICI

Per il **punto vendita prodotti dell'azienda agricola, laboratorio con servizi e uffici – corpo a destinazione agricola, il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto "**più probabile valore di mercato**" ricavato per **costo di ricostruzione deprezzato** non essendo possibile reperire dal mercato immobiliare elementi di comparazione dati da compravendite recenti di immobili simili.

TERRENI AGRICOLI

Per **i terreni agricoli il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto "**più probabile valore di mercato**" **determinato per comparazione diretta mediante il metodo *monoparametrico***

METODO PER COMPARAZIONE DIRETTA
FABBRICATO COLONICO AD USO ABITAZIONE –
PIANO TERRA e PRIMO (Fg 152, pc 21 sub. 5)

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso ad abitazione** (nel nostro caso trattasi di abitazione colonica e per renderla di “civile abitazione” è sufficiente presentare una pratica edilizia di cambio d’uso senza opere e pagare i cd. oneri comunali di costruzione), delle medesime caratteristiche di quello in oggetto (non facili da ritrovare, viste le peculiarità ed il contesto nonché la vicinanza ai servizi agricoli ad uso ristorante -agriturismo- e corpo staccato adibito a zona vendita prodotti, laboratorio ed uffici e nell’insieme facente parte di una azienda agricola). Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero fabbricato (ottimo), che è stato costruito ex novo (fine lavori del 14.06.2018) con l'utilizzo di materiali di finitura “medi” ed impianti tecnologici recenti e funzionanti con anche la climatizzazione estiva in alcuni ambienti.

L’immobile oggetto di stima è stato meglio già descritto in precedenza (stato di conservazione ottimo); internamente l'abitazione al piano terra-primo presenta finiture che **NON evidenziano i segni della vetustà** oltre il normale deperimento d’uso vista la recente ultimazione dei lavori.

La corte dell’immobile, in comune con gli altri corpi di fabbrica (ristorante agriturismo e punto vendita con laboratorio e uffici, è delimitata da recinzione fronte strada e recinzioni interne; la stessa è in parte pavimentata

con lastre di porfido posato *opus incertum* ed in parte finita con ghiaino ed in parte a verde (prato o giardino).

Dalla corte transitano anche i mezzi agricoli per la lavorazione del terreno agricolo retrostante, in quanto l'intero complesso immobiliare è dotato di un solo ampio accesso carrabile da e per la via pubblica.

Gli impianti, vista la recente epoca di realizzazione, sono stati eseguiti certamente conformi all'epoca della loro recente realizzazione; gli stessi sono ragionevolmente da intendersi completi e tutti funzionanti.

L'Esperto non ha potuto attestare la Conformità degli impianti, in quanto non è stato possibile visionarne le relative "Dichiarazioni di Conformità" di norma rilasciate dagli installatori, ulteriormente si richiama qui la necessità per l'acquirente, di farne verificare il corretto funzionamento da parte di tecnico specializzato ed abilitato e se del caso procedere con la realizzazione degli adeguamenti necessari al fine di salvaguardarne la sicurezza per i fruitori.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona, a prevalente destinazione agricola; l'immobile è posto in zona di pianura e **dista 6 Km** ca. dal **Palazzo del Municipio di Cesena** (Piazza del Popolo) e **15 Km** ca. dalla **zona Levante\mare di Cesenatico** (Piazza Andrea Costa – grattacielo).

Si terrà conto della struttura portante (struttura in cemento armato) che indicativamente ha una vetustà di circa 10 anni, **realizzata in vigore di normativa antisismica.**

Infine, si terrà anche in conto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (**grado di commerciabilità dell'immobile "bassa" rapportato a scala**

comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima; il grado di commerciabilità mercantile “basso” deriva principalmente dalla destinazione agricola dell'intero compendio immobiliare.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO – SERVIZI AGRICOLI ad USO RISTORANTE AGRITURISTICO (Fg 152, pc 21 sub. 4)

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

Per il caso di specie si rende necessario adottare questa metodologia estimativa, in quanto non vi sono, in zona (e nemmeno in altre zone analoghe o da ritenersi assimilabili del Comune di Cesena) immobili simili che compravenduti di recente si possano prendere in esame per operare una stima con diversa metodologia, quale la *comparativa diretta* ovvero attraverso l'utilizzo di *comparabili di mercato (market approach)*, avvalorati da rogiti notarili di immobili simili; nemmeno si sono riscontrati nel mercato immobiliare di Cesena e comuni limitrofi, comparabili dati da immobili simili posti in vendita attraverso agenzie immobiliari, cd. asking price.

Il valore dato dal *costo di ricostruzione deprezzato*, **sarà da ricondurre allo stato in cui si trovano i nostri immobili**, sopra già ampiamente descritto (per il ristorante -agriturismo-, la fine lavori è del 30.03.2015); le finiture dei servizi, cucina e sala ristorante ed anche i relativi impianti sono da ritenersi in stato di conservazione ottimo (finiture di tipo medio), fatto salvo per la caldaia che non risulta funzionante.

Gli impianti, vista la recente epoca di realizzazione, sono stati eseguiti certamente conformi all'epoca della loro recente realizzazione; gli stessi sono ragionevolmente da intendersi completi e tutti funzionanti, salvo per quanto sopra (caldaia).

L'Esperto non ha potuto attestare la Conformità degli impianti, in quanto non è stato possibile visionarne le relative "Dichiarazioni di Conformità" di norma rilasciate dagli installatori, ulteriormente si richiama qui la necessità per l'acquirente, di farne verificare il corretto funzionamento da parte di tecnico specializzato ed abilitato e se del caso procedere con la realizzazione degli adeguamenti necessari al fine di salvaguardarne la sicurezza per i fruitori.

Si terrà conto della struttura portante (struttura in cemento armato con solaio di copertura in legno, con travi\capriate a vista) che indicativamente ha una vetustà di circa 10 anni, **realizzata in vigenza di normativa antisismica.**

Si terrà anche conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare **(grado di commerciabilità dell'immobile "bassa" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo)** e di quant'altro possa influire ai fini della

corretta determinazione del valore di stima; il grado di commerciabilità mercantile “basso” deriva principalmente dalla destinazione agricola dell’intero compendio immobiliare, in quanto per ottimizzare il valore, necessita ipotizzare che l’acquirente possa continuare, stante le proprie caratteristiche soggettive, ad utilizzare l’immobile nella sua attuale destinazione d’uso (ristorante-agriturismo).

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

Trattandosi di dati (valori unitari di ricostruzione del fabbricato che qui ci interessa) che l’esperto attingerà sia da conoscenza personale e sia dal Listino della locale Camera di Commercio, e **che questi ultimi si riferiscono all’opera finita**, i valori dei costi come determinati dal detto Listino, **saranno da ridurre per il deprezzamento dato sia dalla vetustà che dalla destinazione d’uso agricola.**

La riduzione del **costo di ricostruzione** come di seguito ricavato desunto dal Listino della locale CCIAA (come di seguito meglio quantificata) è da intendersi **comprensiva della percentuale di deprezzamento dell’immobile**, tenuto conto delle caratteristiche dello stesso ed ulteriormente della sua struttura portante e della vetustà; **la data di costruzione dei distinti fabbricati**, meglio si rileva dalla visione della **Tavola Grafica n° 4** (fine lavori parziale del 2015 e definitiva del 2018).

Si terrà infine in conto per la determinazione del *costo di ricostruzione deprezzato* delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto (le caratteristiche estrinseche possono influenzare i costi per quanto riguarda

l'accessibilità al cantiere, che per il caso in esame si ritengono normali).

La consistenza delle opere da stimare, si rileva dall'esame della **Tavola Grafica n° 4** – Superfici delle varie porzioni dei fabbricati con esplicita dei titoli edilizi ed epoca di costruzione dei medesimi e dalla **Tavola Grafica n° 1** – Stato di fatto dei fabbricati e terreni.

**METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE
DEPREZZATO – SERVIZI AGRICOLI ad USO VENDITA
PRODOTTI DELL'AZIENDA AGRICOLA,
LABORATORIO con SERVIZI e UFFICI (Eg 152, pc 21 sub. 6)**

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

Per il caso di specie si rende necessario adottare questa metodologia estimativa, in quanto non vi sono, in zona (e nemmeno in altre zone analoghe o da ritenersi assimilabili del Comune di Cesena) immobili simili che compravenduti di recente si possano prendere in esame per operare una stima con diversa metodologia, quale la *comparativa diretta* ovvero attraverso l'utilizzo di *comparabili di mercato (market approach)*, avvalorati da rogiti notarili di immobili simili; nemmeno si sono riscontrati nel mercato immobiliare di Cesena e comuni limitrofi, comparabili dati da immobili simili posti in vendita attraverso agenzie immobiliari, cd. asking price.

Il valore dato dal *costo di ricostruzione deprezzato*, **sarà da ricondurre allo stato in cui si trovano i nostri immobili**, sopra già ampiamente descritto

(per il fabbricato in questione, la fine lavori è del 14.06.2018); le finiture del punto vendita, del laboratorio e relativi servizi e degli uffici ed anche i relativi impianti, sono da ritenersi in stato di conservazione ottimo (finiture di tipo medio).

L'immobile qui trattato, è dotato di impianto fotovoltaico posto sulla falda inclinata di copertura lato ovest, della potenza di 9 Kw

Gli impianti, vista la recente epoca di realizzazione, sono stati eseguiti certamente conformi all'epoca della loro recente realizzazione; gli stessi sono ragionevolmente da intendersi completi e tutti funzionanti, salvo per quanto sopra (caldaia).

L'Esperto non ha potuto attestare la Conformità degli impianti, in quanto non è stato possibile visionarne le relative "Dichiarazioni di Conformità" di norma rilasciate dagli installatori, ulteriormente si richiama qui la necessità per l'acquirente, di farne verificare il corretto funzionamento da parte di tecnico specializzato ed abilitato e se del caso procedere con la realizzazione degli adeguamenti necessari al fine di salvaguardarne la sicurezza per i fruitori.

Si terrà conto della struttura portante (struttura in cemento armato con solaio di copertura in legno, con travi\capriate a vista) che indicativamente ha una vetustà di circa 10 anni, **realizzata in vigenza di normativa antisismica.**

Si terrà anche conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare **(grado di commerciabilità dell'immobile "bassa" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo)** e di quant'altro possa influire ai fini della

corretta determinazione del valore di stima; il grado di commerciabilità mercantile “basso” deriva principalmente dalla destinazione agricola dell’intero compendio immobiliare, in quanto per ottimizzare il valore, necessita ipotizzare che l’acquirente possa continuare, stante le proprie caratteristiche soggettive, ad utilizzare l’immobile nella sua attuale destinazione d’uso agricola (vendita prodotti con annesso laboratorio e servizi e uffici).

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

Trattandosi di dati (valori unitari di ricostruzione del fabbricato che qui ci interessa) che l’esperto attingerà sia da conoscenza personale e sia dal Listino della locale Camera di Commercio, e **che questi ultimi si riferiscono all’opera finita**, i valori dei costi come determinati dal detto Listino, **saranno da ridurre per il deprezzamento dato sia dalla vetustà che dalla destinazione d’uso agricola.**

La riduzione del **costo di ricostruzione** come di seguito ricavato desunto dal Listino della locale CCIAA (come di seguito meglio quantificata) è da intendersi **comprensiva della percentuale di deprezzamento dell’immobile**, tenuto conto delle caratteristiche dello stesso ed ulteriormente della sua struttura portante e della vetustà; **la data di costruzione dei distinti fabbricati**, meglio si rileva dalla visione della **Tavola Grafica n° 4** (fine lavori parziale del 2015 e definitiva del 2018).

Si terrà infine in conto per la determinazione del *costo di ricostruzione deprezzato* delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto (le

caratteristiche estrinseche possono influenzare i costi per quanto riguarda l'accessibilità al cantiere, che per il caso in esame si ritengono normali).

La consistenza delle opere da stimare, si rileva dall'esame della **Tavola Grafica n° 4** – Superfici delle varie porzioni dei fabbricati con esplicita dei titoli edilizi ed epoca di costruzione dei medesimi e dalla **Tavola Grafica n° 1** – Stato di fatto dei fabbricati e terreni.

TERRENI AGRICOLI

(foglio 152, pc 109, 110, 184, 274 e 279 – superficie mq 32.341)

METODO PER COMPARAZIONE DIRETTA

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

Il terreno agricolo è posto in di pianura, parallelo alla linea ferroviaria Rimini-Bologna, a doppio binario, che è collocata, rispetto all'intero compendio immobiliare, sul lato nord.

Il terreno ha una vocazione agricola e le zonizzazioni ed i vincoli su di esso esistenti risultano dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (v. citato doc. 08) sopra inserito integralmente nel testo del presente elaborato.

Considerato che per l'immobile oggetto di stima, si può ipotizzare ai fini della sua **appetibilità di mercato**, un **utilizzo equivalente a quello attuale** (attività agricola con seminativo), tenuto conto della situazione attuale del mercato immobiliare, si ritiene di poter **qualificare** il **grado di commerciabilità dell'immobile "normale"** rapportato a scala comparativa

basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo).

Il terreno ha una superficie catastale di mq 32.341

Lo stesso, nel caso l'attività agrituristica possa proseguire, potrebbe anche essere adibito per la realizzazione di strutture complementari (a terra e prive di volumi) all'attività agrituristica, *in primis* una piscina.

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

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

FONTI DIRETTE DELL'ESPERTO

L'Esperto, al fine di determinare i valori unitari degli immobili facenti parte dell'intero compendio immobiliare, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione relativa alla costruzione di altri immobili simili con vocazione agricola e per informazioni assunte direttamente presso imprese edili qualificate (sono state interpellate due imprese edili qualificate), oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari) per il fabbricato colonico ad uso abitativo e per il terreno agricolo.

Infine, si è fatto anche riferimento ai valori medi indicati nel Listino delle Opere Edili della Camera di Commercio di Forlì-Cesena del 2019 (ultimo disponibile) adeguatamente rivalutati.

ABITAZIONE COLONICA – PIANO TERRA e PRIMO (Fg 152, pc 21 sub. 5)

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di numerosi altri immobili nel Comune ove posti gli immobili, oltre ad informazioni assunte dal medesimo presso operatori del settore (agenzie immobiliari).

Va qui ulteriormente precisato, che il detto immobile è sia elemento principale (abitazione) ma anche complementare rispetto all'intera azienda agricola agrituristica oggetto di stima.

Le informazioni e prezzi così ottenuti, devono comunque intendersi da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta trattato.

Stante quanto sopra, il valore unitario di riferimento e di conoscenza dell'Esperto, per l'immobile oggetto di stima, è di **€ 2.050,00 al mq** considerata già la sua destinazione colonica e non quella di civile abitazione (valore derivativo dalla media fra i valori di €/mq 2.000,00 ed €/mq 2.100,00).

Il valore unitario di cui sopra espresso dall'esperto, tiene già conto dello **stato di conservazione attuale** dell'immobile, della sua ubicazione oltre all'indice di prestazione energetica.

I valori assunti presso gli operatori del settore (agenzie immobiliari) hanno dato valori molto simili, **tenuto ulteriormente in conto dello stato di conservazione dell'immobile dato dalla sua recente costruzione**.

VALORI OMI

Necessita premettere che i valori OMI di seguito indicati, sono da intendersi, anche per l'Agenzia delle Entrate, quale mero riferimento valutativo delle quotazioni immobiliari; quindi i detti parametri, qualora non allineati per difetto o per eccesso con quelli di mercato, come reperiti o di conoscenza diretta dell'Esperto, non saranno tenuti in considerazione, previa motivazione delle cause degli eventuali scostamenti di valore.

I valori OMI di riferimento per la Periferica – D5 (ove posto il nostro immobile) relativi agli ultimi disponibili, ovvero quelli del 1° semestre 2025, per **destinazioni di tipo residenziale – civile abitazione** in stato di conservazione NORMALE e da riferirsi alla superficie lorda, vanno da un minimo di €\mq 1.550,00 ad un massimo €\mq 1.850,00 mentre per lo stato di conservazione OTTIMO e da riferirsi alla superficie lorda, vanno da un minimo di €\mq 1.950,00 ad un massimo €\mq 2.450,00

Le caratteristiche dell'immobile definito dai parametri OMI, rispecchiano quelle del nostro fabbricato, in quanto, vista la data recente di costruzione del medesimo (fine lavori del 14.06.2018), si ritiene di dover fare riferimento allo stato di conservazione OTTIMO, nel quale, i valori OMI si attestano da un minimo di €\mq 1.950,00 ad un massimo di €\mq 2.450,00

Vista l'ubicazione (in piena campagna ed esterna alle frazioni ricomprese nella zona D5, la più vicina delle quali è Ponte Pietra) si ritiene di dover fare riferimento al valore medio posto fra il minimo ed il medio, ovvero fra €\mq 1.950,00 ed il valore medio di €\mq 2.200,00 e quindi €\mq 2.075,00 che appaiono corretti per le caratteristiche del fabbricato oggetto di stima qualora di civile abitazione.

Considerato che il fabbricato ad uso abitativo ha destinazione agricola (fabbricato colonico) e non di civile abitazione (come da parametri OMI), si ritiene corretto diminuire il valore di cui sopra del 5% così da coprire i costi e gli oneri, che il futuro acquirente si trovi a dover pagare nel caso in cui non sia in possesso dei requisiti analoghi a quelli in possesso dell'esecutato.

Il valore unitario diviene quindi il seguente:

€\mq 2.075,00 x 0,95 = €\mq 1.971,25 che si arrotondano ad €\mq 1.970,00

VALORE FINALE UNITARIO A METRO QUADRATO DI RIFERIMENTO

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile (superficie lorda dell'immobile), tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi.

Si ritiene opportuno, vista la vicinanza dei valori sopra espressi, di operare una media fra i medesimi.

(valore noto all'esperto €\mq 2.050,00 + valore medio OMI €\mq 1.970,00)

: 2 = €\mq 2.010,00 che si arrotonda ad **€\mq 2.000,00**

Il valore unitario di cui sopra, lo si intende da moltiplicare per l'intera superficie commerciale lorda dell'immobile, come di seguito calcolata.

Si ritiene che **il valore come sopra ricavato di € 2.000,00 al mq sia congruo**, in quanto rappresenta compiutamente lo stato dell'immobile oggetto di stima.

Stante quanto sopra l'esperto ritiene corretto adottare il valore unitario di cui sopra di € 2.000,00 al mq per le motivazioni ed i riferimenti sopra indicati.

Il valore di cui sopra, tiene conto *in primis*, **dell'ubicazione e dell'epoca di costruzione ex novo** e della destinazione d'uso colonica (e non di civile abitazione) ed oltre all'indice di prestazione energetica dell'immobile ed alle sue dimensioni planimetriche (non eccessive, trattandosi di casa in campagna).

SERVIZI AGRICOLI ad USO RISTORANTE AGRITURISTICO (Fg 152, pc 21 sub. 4)

Stante quanto sopra, il valore unitario di riferimento e di conoscenza dell'Esperto, mediato con i valori unitari dati dalle informazioni assunte, tutti relativi al *costo di ricostruzione* di un immobile simile a quello oggetto di stima avente struttura portante in cemento armato, con solaio inclinato di copertura in legno lamellare (altezza interna media di ml 3,90 ca. per il ristorante, mentre i servizi hanno una altezza interna utile di ml 2,70 ca.), è di **€ 1.600,00 al mq** (media fra il valore di €/mq 1.500,00 minimo ed il valore di €/mq 1.700,00 quale massimo) **per il corpo adibito ad uso ristorante ed i suoi servizi** (il portico, sarà in seguito ragguagliato nella sua superficie con apposito coefficiente mercantile).

Il valore unitario di cui sopra, tiene già conto delle finiture adottate, ma trattandosi di valore di costruzione, dovrà essere in seguito **maggiorato** dei **costi tecnici e dei costi dati dal valore dell'area** e successivamente **da deprezzare** (criterio di stima del valore di costo\costruzione deprezzato).

Al valore del *costo di ricostruzione* di cui sopra, si deve **aggiungere l'incidenza del valore della quota parte di corte** (area già edificata iniziale assimilabile al cd. valore dell'area edificabile iniziale), che per il caso di specie si ritiene congrua in una **percentuale del 10%** del valore di costruzione che però **NON ricomprende il costo delle opere sulla stessa realizzate** (pavimentazioni, fognature, recinzioni e salvo se anche per altro) che saranno in seguito quantificate mediante aumento in percentuale della superficie della porzione di immobile qui oggetto di stima.

Ulteriormente **si devono aggiungere i costi per spese tecniche** (architettonico + d.l., strutturale + d.l., sicurezza cantieri, geologo e salvo se anche per altri) ed oneri comunali (questi molto bassi, vista la destinazione rurale, anzi nel caso di specie NON corrisposti), che si quantificheranno in **percentuale del 9%** rispetto al *costo di ricostruzione* di seguito determinato.

Incremento del costo per il valore dell'area, come sopra indicato nella percentuale del 10%

Valore dato dall'area cd. edificabile o già edificata

$$\text{€mq } 1.600,00 \times 0,10 = \text{€mq } 160,00$$

Costi tecnici

$$\text{€mq } 1.600,00 \times 0,09 = \text{€mq } 144,00$$

Totale costo unitario complessivo attualizzato

$$\text{€mq } 1.600,00 + 160,00 + 144,00 = \text{€mq } 1.904,00$$

DEPREZZAMENTO

Il **deprezzamento** da applicare, vista la data recente di costruzione dell'immobile da stimare (fine lavori del 30.03.2015) quindi con una vetustà di circa 10 anni, si ritiene congruo nella **percentuale del 10%**

Il valore unitario finale del costo diviene il seguente:

€\mq 1.904,00 x -10% = €\mq 1.713,60 arrotondato ad **€\mq 1.713,00**

FONTE CAMERA DI COMMERCIO DI FORLÌ-CESENA

Si deve precisare che il Listino della locale CCIAA anche per le opere compiute relative ad immobili che per analogia si possono intendere simili a quello qui oggetto di stima, si riferiscono all'anno 2017, confermati senza variazione (ad eccezione del costo della sola mano d'opera) anche per gli anni 2018 e 2019 e successivamente non sono usciti listini in aggiornamento.

Il valore unitario che per immobili simili si desume dal detto Listino è pari ad **€\mc 428,40** da riferirsi al costo di *“una abitazione civile di tipo medio”*

Il parametro di cui sopra è stato dedotto dal Listino delle opere edili compiute della Camera di Commercio di Forlì-Cesena, che **si deve riferire al 2017**, quindi in seguito da **aggiornare per l'incremento dal 01.01.2018 all'attualità, aggiornata all'agosto del 2025**

Di seguito si riporta la Tabella dei valori

11. Per una valutazione orientativa del costo complessivo delle opere, si riportano di seguito i valori unitari orientativi per:

Abitazioni signorili, uffici, alberghi, case albergo, case di riposo, edifici commerciali di particolare importanza, ospedali, cliniche e case di cura, compresi gli oneri accessori per il risparmio energetico, etc.	euro 476,36 / mc. (*)
Abitazioni di tipo medio	euro 428,40 / mc. (*)
Case a schiera	euro 445,67 / mc. (*)
Scuole	euro 420,65 / mc. (*)

Non vi sono parametri specifici per una destinazione agricola\agrituristica come quella in esame, tenuto ovviamente anche in conto delle finiture della porzione di fabbricato qui oggetto di stima, che sono certamente più prossime ad una civile abitazione, piuttosto che ad una destinazione meramente produttiva.

Necessita ora ritrovare il valore unitario a metro quadrato relativo al solo costo di costruzione.

Trattandosi di un parametro a mc, necessita calcolare il volume complessivo della porzione di immobile che ci interessa.

Come si vedrà dalle superfici lorde espresse in seguito, i servizi del ristorante, posti al piano terra del fabbricato a prevalenza costituito dall'abitazione colonica, hanno una superficie di mq 65,90 ed una altezza lorda di ml 3,20 ca, mentre il ristorante e la cucina, hanno una superficie lorda di mq 100,00 per una altezza media lorda di ml 3,90 ca.

Da quanto sopra, si può determinare il volume, che risulta di:

$$\text{servizi mq } 65,90 \times H \text{ } 3,20 + \text{ristorante mq } 100,00 \times H \text{ } 3,90 = \\ \text{mc } 210,88 + 390,00 = \textbf{mc } 600,88$$

Il valore unitario a mc di cui sopra, deve essere aggiornato all'attualità.

Da RIVALUTA ISTAT, si rileva che il coefficiente di rivalutazione dall'1.01.2018 al settembre 2025 è il 19,9% -Vedi tabella

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine: **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati** Gennaio 1947 - Settembre 2025

Aggr.ne: **Indice generale (senza tabacchi)**

Territorio: **Italia**

Da mese: **Gennaio** Da anno: **2018**

A mese: **Settembre** A anno: **2025**

Somma: **0** Euro ☒ Lire ☐

Calcola

Gennaio 2018 - Settembre 2025

Coefficiente	Euro	Lire
1,199	0,00	0

Dalle tabelle della rivalutazione dei costi delle opere edili, e precisamente dal 01.01.2018 all'agosto 2025, si rileva che il parametro di aumento dei costi è stato del 23,36%

Valore al 01.01.2018 = 94,6

Valore all'agosto 2025 = 116,70

Incremento di costo pari a $116,70 \setminus 0,946 = 123,36 = 23,36\%$

Vedi Tabelle

IstatData - Istat Istituto Nazionale di Statistica																
Fabbricato residenziale e capannone industriale - mensili (base 2021)																
Frequenza: Mensile, Territorio: Italia, Correzione: Dati grezzi																
Tempo			2018-01	2018-02	2018-03	2018-04	2018-05	2018-06	2018-07	2018-08	2018-09	2018-10	2018-11	2018-12	2019-01	2019-02
Indicatore	Gruppo e categoria di costo															
Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale - dati mensili - base 2021=100	Indice generale		94,6	94,5	94,5	94,6	94,7	94,7	95,5	95,8	95,7	95,8	95,9	95,9	95,8	9

IstatData - Istat Istituto Nazionale di Statistica																
Fabbricato residenziale e capannone industriale - mensili (base 2021)																
Frequenza: Mensile, Territorio: Italia, Correzione: Dati grezzi																
Tempo			2025-01	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08						
Indicatore	Gruppo e categoria di costo															
Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale - dati mensili - base 2021=100	Indice generale		114,1	115,3	116,1	116,5	116,5	116,4	116,5	(*) 116,7						
Indice del costo di costruzione di un capannone industriale - dati mensili - base 2021=100 (*)	Indice generale		112,2	113,1	113,5	114,3	113,8	113,5	113,2	(*) 113,7						

Pare opportuno mediare i valori di cui sopra.

Incremento da quantificare $(19,90 + 23,36) : 2 = \mathbf{21,63\%}$

Il costo unitario per metro quadrato risulta il seguente.

Totale costo in base al volume

$\text{Mc } 600,88 \times \text{€} \backslash \text{mc } 428,40 = \text{€ } 257.416,99$

Superficie considerata per il conteggio

$\text{Servizi mq } 65,90 + \text{ristorante} \backslash \text{cucina mq } 100,00 = \text{mq } 165,90$

Il costo unitario di costruzione al 01.01.2018 risulta il seguente.

$\text{€ } 257.416,99 : \text{mq } 165,90 = \text{€} \backslash \text{mq } 1.551,64$

Rivalutazione ISTAT, il costo aggiornato all'attualità diviene:

$\text{€} \backslash \text{mq } 1.551,64 \times 1,2163 = \text{€} \backslash \text{mq } 1.887,26$

Tale parametro unitario di costo, deriva da un analogo valore unitario dato dalla *abitazione di tipo medio* e pertanto, per rapportarlo alla nostra porzione di immobile oggetto di stima, necessita ridurlo di un coefficiente, dato dalla **differenza di costo unitaria** per mq fra l'*abitazione di tipo medio* ed il nostro immobile, che l'esperto ritiene congrua nella percentuale del 25%

Il detto parametro unitario del costo di realizzazione già all'attualità, per l'immobile in questione diviene pertanto di

$\text{€} \backslash \text{mq } 1.887,26 \times -25\% = \text{€} \backslash \text{mq } \mathbf{1.415,45}$

Incremento del costo per il valore dell'area, come sopra indicato nella percentuale del 10%

Valore dato dall'area cd. edificabile o già edificata

$\text{€} \backslash \text{mq } 1.415,45 \times 0,10 = \text{€} \backslash \text{mq } \mathbf{141,55}$

Costi tecnici

$\text{€} \backslash \text{mq } 1.415,45 \times 0,09 = \text{€} \backslash \text{mq } \mathbf{127,39}$

Totale costo unitario complessivo attualizzato

€\mq 1.415,45 + 141,55 + 127,39 = €\mq **1.684,39**

DEPREZZAMENTO

Il **deprezzamento** da applicare, vista la data recente di costruzione dell'immobile da stimare (fine lavori del 30.03.2015) quindi con una vetustà di circa 10 anni, si ritiene congruo nella **percentuale del 10%**

Il valore unitario finale del costo diviene il seguente:

€\mq 1.684,39 x -10% = €\mq 1.515,95 arrotondato ad **€\mq 1.516,00**

VALORI OMI

Per l'immobile in questione NON vi sono valori OMI di riferimento.

Solo ai fini conoscitivi, si riportano di seguito i valori OMI di riferimento per la *Periferica – D5* (ove posto il nostro immobile) relativi agli ultimi disponibili, ovvero quelli del 1° semestre 2025, per **destinazioni di tipo commerciale** in stato di conservazione NORMALE e da referirsi alla superficie lorda, vanno da un minimo di €\mq 1.550,00 ad un massimo €\mq 1.950,00

NON esiste nella Tabella OMI, il valore dello stato di conservazione OTTIMO

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

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio, da applicarsi al metro quadrato di superficie commercialmente vendibile relativa al fabbricato di cui sopra, che sarà dato

dalla media dei due valori sopra determinati, l'uno dato dalla conoscenza diretta dell'esperto (frutto anche di informazioni assunte presso imprese edili qualificate) che ammonta ad €\mq 1.713,00 e l'altro dato dal listino della locale Camera di Commercio, che è stato determinato in €\mq 1.516,00 (entrambi già opportunamente deprezzati).

Il valore medio del costo di ricostruzione deprezzato relativo al fabbricato ad uso **ristorante agriturismo con relativi servizi** risulta dalla media dei valori di cui sopra:

$(€\text{mq } 1.713,00 + €\text{mq } 1.516,00) : 2 = €\text{mq } 1.614,50$ che si arrotonda **€\mq 1.615,00** da applicarsi alla superficie commercialmente vendibile dell'immobile di seguito analiticamente determinata.

**SERVIZI AGRICOLI ad USO VENDITA
PRODOTTI DELL'AZIENDA AGRICOLA,
LABORATORIO con SERVIZI e UFFICI**

(Fg 152, pc 21 sub. 6)

Per analogia con il conteggio fin qui eseguito per la determinazione del valore unitario di ricostruzione deprezzato da riferirsi al ristorante agriturismo, considerato che gli elementi di finitura del medesimo sono simili con quelli del corpo di fabbrica staccato uso vendita prodotti, laboratorio con servizi ed uffici, che la struttura portante è altrettanto simile (struttura in cemento armato con copertura a due falde costituita da travi di legno lamellare a vista), si ritiene di poter **far riferimento al valore di ricostruzione deprezzato, come sopra già determinato** per l'immobile uso ristorante agriturismo in **€\mq 1.615,00**

Sarà quantificato a parte, l'impianto fotovoltaico esistente (potenza 9 Kw senza accumulo), tenuto conto della sua vetustà di circa 8\10 anni, con il valore di stima a corpo di € 9.000,00

TERRENI AGRICOLI

(foglio 152, pc 109, 110, 184, 274 e 279 – superficie mq 32.341)

Il terreno ha una superficie catastale di mq 32.341

Stante quanto sopra, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dei terreni agricoli oggetto di stima, l'esperto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari).

Tenuto conto **principalmente della posizione** in cui i detti terreni sono ubicati e soprattutto della funzione dei medesimi (esclusivamente agricola al momento, ma in futuro potrebbero avere una funzione anche complementare per l'intero compendio agrituristico), le informazioni già note allo scrivente, attribuiscono ai terreni agricoli in questione il valore unitario che segue:

-seminativo €\mq 3,50 equivalenti ad €\Ha 35.000,00 (mq 32.341)

Anche le informazioni assunte presso operatori del settore portano a valori simili di quelli sopra indicati e di poco superiori a quelli del Bollettino della Regione di seguito indicati.

Ai fini della stima, l'esperto prenderà quali elementi comparativi, i valori unitari di cui sopra, ritenendoli congrui.

VALORI AGRICOLI MEDI

Nel **Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 53 del 7 marzo 2025** sono stati pubblicati i valori agricoli medi determinati dalle Commissioni Provinciali per l'anno 2025, relativi ai terreni agricoli dell'intera Regione.

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

Il terreno oggetto di stima, è coltivato a seminativo.

Dalla Tabella dei valori allegate al Bollettino di cui sopra, **si rileva che il terreno** oggetto di stima risulta **posto nella Regione Agraria n° 4 – Pianura Forlivese e Cesenate** e ricomprende, nella stessa Tabella, i valori dei terreni dei Comuni di Cesena, Forlì, Forlimpopoli, Gambettola, Cesenatico, Gatteo, San Mauro Pascoli, Bertinoro, Longiano e Savignano sul Rubicone e che per la **coltura di seminativo**, il **Valore Medio** (uguale per tutti i Comuni sopra indicati) è di €\Ha 33.000,00 equivalenti ad **€\mq 3,30**

Trattasi comunque di valori molto vicini a quelli noti all'esperto, confermati dalle informazioni assunte, che portano ad un valore unitario di **€\mq 3,50**

Necessita tenere altresì presente della possibile complementarietà (seppur parziale ed in previsioni future) del detto terreno, in favore dell'intero compendio immobiliare ad uso agrituristico.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI PER LE COSTRUZIONI (ABITAZIONE COLONICA; RISTORANTE AGRITURISMO CON SERVIZI; PUNTO VENDITA PRODOTTI DELL'AZIENDA AGRICOLA CON LABORATORIO, SERVIZI E UFFICI)

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

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

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

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

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

I rapporti mercantili, detti anche di *ragguaglio delle superfici*, **di seguito espressi, tengono primariamente in conto**, ove puntualmente previsti, **di quelli indicati dal Sistema Italiano di Misurazioni –SIM–**, trattandosi di

metodologia di determinazione delle consistenze, prevista nella **NORMA UNI 11612\2015**, al **punto 5.6 Redazione del rapporto di valutazione sottopunto VI Determinazione delle consistenze**.

Nel caso di specie, viste le diverse destinazioni d'uso indicate tutte nel titolo del presente paragrafo, **talune superfici saranno oggetto di ragguaglio**, mentre per la determinazione delle superfici lorde è stato utilizzato il S.I.M. e l'E.V.S. come di seguito descritti.

Le superfici principali, saranno **dedotte mediante l'applicazione del Sistema Italiano di Misurazioni – SIM**; lo stesso dicasi **per quelle secondarie o accessorie**, oggetto di ragguaglio, **laddove puntualmente indicate dal SIM**, mentre **ove non puntualmente indicate**, il **coefficiente di ragguaglio** sarà **dedotto per analogia** o in **riferimento alle consuetudini del mercato immobiliare locale**.

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

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

La superficie commerciale dell'immobile, distinta per ciascun fabbricato in riferimento alla sua destinazione d'uso, sarà di seguito **calcolata in modo analitico** e con l'applicazione dei relativi coefficienti dei rapporti mercantili o anche detti di “ragguaglio”, in riferimento alle singole destinazioni d'uso delle varie porzioni del medesimo.

La superficie commerciale, come sopra descritta e di seguito analiticamente calcolata, **è da ritenersi congrua sia per l'applicazione del valore determinato con il metodo *monoparametrico* della comparazione diretta** per l'abitazione colonica e **sia per l'applicazione del valore unitario del *costo di ricostruzione deprezzato*** sopra determinato.

TIPOLOGIA DELLE MISURAZIONI ESEGUITE e

PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO

Trattandosi di **immobile composto da due corpi di fabbricati** come sopra meglio descritti anche nelle loro destinazioni d'uso, **il parametro** che si userà per la determinazione del Valore di Mercato attraverso il metodo del *costo di ricostruzione deprezzato* ed il metodo della *comparazione diretta* sarà la **superficie degli stessi, computata al lordo delle murature**,

cd. "superficie commerciale", superfici queste tutte determinate da misurazioni effettuate sia in loco (in parte) e sia sulle planimetrie, di cui alle 4 TAVOLE GRAFICHE redatte dall'esperto, e sopra più volte descritte nei loro singoli contenuti.

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

Le superfici lorde delle varie e singole porzioni di immobile, già indicate al precedente *punto 02.4 –descrizione dell'immobile-* e meglio anche desumibili nelle planimetrie delle 4 TAVOLE GRAFICHE redatte dall'esperto, citati doc. 03-A, 03-B, 03-C e 03-D, saranno *ragguagliate* nella Tabella che segue, in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

La Tavola Grafica n° 4 è specifica e rappresentativa di tutte le SUPERFICI LORDE delle singole porzioni dei vari corpi di fabbrica.

ABITAZIONE COLONICA

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
ABITAZIONE PIANO TERRA H= ML 2,70 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 34,50		MQ 34,50	1,00	34,50
ABITAZIONE PIANO PRIMO H= ML 2,70 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 101,80		MQ 101,80	1,00	101,80
LOGGIA INGRESSO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 1,65		MQ 1,65	0,35	0,58
TOTALE fin qui					136,88
INCIDENZA CORTE COMUNE CON OPERE SULLA STESSA REALIZZATE	LA SUPERFICIE DI RIFERIMENTO E' DATA DA QUELLA PARZIALE DI MQ 136,88		MQ 136,88	0,05 Visto anche lo stato di buona manutenzione della corte	6,84
TOTALE PARZIALE					143,72
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					0,28
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					144,00

SERVIZI AGRICOLI

RISTORANTE-AGRITURISMO

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
SERVIZI POSTI AL PIANO TERRA CORPO ABITAZIONE H= ML 2,70 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 65,90		MQ 65,90	1,00	65,90
LOCALE RISTORANTE E CUCINA H min.= ML 4,60 ca. H min.= ML 3,27 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 100,00		MQ 100,00	1,00	100,00
PORTICO H=Variabile	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 53,60		MQ 53,60	0,35	18,76
TOTALE fin qui					184,66
INCIDENZA CORTE COMUNE CON OPERE SULLA STESSA REALIZZATE	LA SUPERFICIE DI RIFERIMENTO E' DATA DA QUELLA PARZIALE DI MQ 184,66		MQ 184,66	0,05 Visto lo stato di buona manutenz- ione della corte	9,23
TOTALE PARZIALE					193,89
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					0,11
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					194,00

SERVIZI AGRICOLI

PUNTO VENDITA – LABORATORIO e UFFICI

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
PUNTO VENDITA PRODOTTI, LABORATORIO, SERVIZI e UFFICI H min.= ML 4,15 ca. H min.= ML 5,69 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 206,40		MQ 206,40	1,00	206,40
PORTICO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 34,50		MQ 34,50	0,35	12,08
TOTALE fin qui					218,48
INCIDENZA CORTE COMUNE CON OPERE SULLA STESSA REALIZZATE	LA SUPERFICIE DI RIFERIMENTO E' DATA DA QUELLA PARZIALE DI MQ 218,48		MQ 218,48	0,05 Visto lo stato di buona manuten- zione della corte	10,92
TOTALE PARZIALE					229,40
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					-0,40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					229,00

TERRENO AGRICOLO

Riepilogo superfici e coltivazioni in atto (v. *Punto 02.4 e 20.02*)

-seminativo mq 32.341 ca.

20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

FABBRICATO USO ABITAZIONE COLONICA

**DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL METODO DI STIMA
MONOPARAMETRICO (PUNTO 20.2)**

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

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

Superficie commerciale mq 144,00 x €/mq 2.000,00 = **€ 288.000,00**

SERVIZI AGRICOLI – RISTORANTE e SERVIZI

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

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

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

Superficie commerciale mq 194,00 x €/mq 1.615,00 = € 313.310,00

arrotondato ad **€ 313.000,00**

SERVIZI AGRICOLI – PUNTO VENDITA – LABORATORIO - UFFICI

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

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

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

Superficie commerciale mq 229,00 x €/mq 1.615,00 = € 369.835,00

Impianto fotovoltaico € 9.000,00

Totale € 378.835,00

arrotondato ad € **379.000,00**

TERRENI AGRICOLI

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

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

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

Superfici catastali

-**seminativo** mq 32.341 ca. x €/mq 3,50 = € 113.193,50

Arrotondato ad € **113.000,00**

RIEPILOGO VALORI IMMOBILIARI

DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
ABITAZIONE COLONICA	288.000,00	
SERVIZI AGRICOLI RISTORANTE con SERVIZI	313.000,00	
SERVIZI AGRICOLI – PUNTO VENDITA – LABORATORIO e UFFICI	379.000,00	
TERRENI AGRICOLI	113.000,00	
TOTALE VALORE DEI VARI CESPITI IMMOBILIARI	1.093.000,00	

+ DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA

Sono stati quantificati dall'esperto in complessivi € **5.000,00** per la Sanatoria; si rimanda rispettivamente al *Punto 14* e *Punto 13.3*

+ DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Sono stati quantificati dall'esperto in complessivi € **1.500,00**; si rimanda al *Punto 13.3*

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

Per l'immobile in oggetto NON necessita la redazione di nuove planimetrie catastali, pertanto nulla da dedurre in tal senso (v. *Punto 02.02.1*).

DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

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

DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO

Gli immobili pignorati, in parte sono detenuti dall'esecutato (v. *Punto 07*); in parte, **l'abitazione sub. 5 è locata con contratto opponibile all'acquirente**, ma la **scadenza del termine ultimo** contrattuale è abbastanza vicina (**28.02.2028**) mentre il punto vendita-laboratorio (sub. 6) è locato con contratto NON opponibile all'acquirente. Considerato che comunque, per il termine che intercorrerà fra l'acquisto e lo scadere contrattuale del 28.02.2028, l'acquirente percepirà un canone di € 500,00 mensili ca. (canone inferiore a quello di mercato, ma non vile), in questa sede, l'esperto ritiene di non dover apportare riduzioni al valore stimato, dovute essenzialmente alla locazione in corso dell'abitazione sub. 5.

DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Non ne sono risultati, pertanto nessuna riduzione sarà operata in tal senso.

DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

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

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

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

20.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, *il più probabile valore di mercato* dell'immobile oggetto di stima, **già dedotto il 10%** per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta ad **€ 978.000,00** diconsi euro novecentosettantottomila/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'intero compendio immobiliare	+ 1.093.000,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia	-5.000,00	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi.	-1.500,00	
4	Deduzione costi per la redazione delle planimetrie catastali.	0	
5	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
6	Deduzioni per stato di possesso (risulta locata la sola abitazione sub. 5 con <u>contratto opponibile all'acquirente</u> ed avente scadenza il 28.02.2028)	0	
7	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili. NON VE NE SONO	0	
8	Deduzione per spese condominiali in corso. NON VE NE SONO	0	
9	VALORE FINALE	+ 1.086.500,00	
10	Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale (€ 1.086.500,00 x 0,10 = € 108.650,00)	- 108.650,00	
11	VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE	+ 977.850,00	
12	ARROTONDAMENTO in PIU'	150,00	
13	VALORE FINALE DI STIMA INTERO COMPENDIO IMM.	<u>978.000,00</u>	

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

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

L'immobile è di tipo complesso composto da diversi “sotto immobili” che però sono legati nell'insieme a formare un tutt'uno. **Si sarebbe, in astratto, potuto stralciare** il terreno agricolo, ma ciò avrebbe comportato l'assoggettare la corte dei fabbricati ad una servitù di passaggio per l'accesso ai terreni agricoli che avrebbe svilito il valore dei fabbricati stessi, senza tener conto dello stato di complementarietà del terreno agricolo per una futura crescita dell'azienda agrituristica, i cui immobili sono qui oggetto di stima.

Si deve pertanto concludere che l'immobile **non è comodamente divisibile o quantomeno la sua divisibilità** (in fatto realizzabile ma economicamente svantaggiosa) **porterebbe ad uno svilimento del valore complessivo di stima.**

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

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Complesso Immobiliare Agrituristico composto da:

Abitazione al piano terra e primo con **Ristorante** al piano terra

con relativi servizi e **corpo staccato adibito a Vendita Prodotti con Laboratorio con servizi e uffici** con il relativo **terreno su cui i detti fabbricati insistono** avente la **superficie di mq 2.649** catastali, **oltre a terreno agricolo** coltivato a seminativo, avente la **superficie di mq 32.341** catastali e così complessivamente per la **superficie di mq 34.990** catastali, il tutto sito in Cesena, via Vigo Ruffio n° 910, località Madonna del Fuoco\Case Castagnoli e dista 6 Km ca. dal Palazzo del Municipio di Cesena (Piazza del Popolo) e 15 Km ca. dalla zona Levante\mare di Cesenatico (Piazza Andrea Costa – grattacielo).

L'intero compendio immobiliare, è composto, da **due corpi di fabbrica** siti a ridosso della pubblica via (insistenti tutti sulla particella 21 di mq 2.649) ed aventi destinazione d'uso come sopra descritto, **il tutto di recente costruzione** (abitabilità del 2017 -parziale- e **2018 definitiva**), **oltre ai terreni agricoli** che sommano una superficie catastale di mq 32.341 e così nell'insieme a sommare **l'intera superficie aziendale di mq 34.990**

All'immobile si accede dalla strada pubblica ed attraverso la corte, si accede ai corpi di fabbrica ed al terreno agricolo.

Alla data del sopralluogo (10.09.2024) gli immobili pignorati (fabbricati) si presentavano ben identificati ed identificabili, ivi compresi i confini del terreno agricolo, in loco identificabili da un lato dalla mezzeria del fosso (a sud) e dall'altro dalla linea ferroviaria (a nord), sul fronte dalla strada pubblica (mezzeria fosso) e sul retro, a est dalla mezzeria del fosso esistente. Sul fronte strada è presente una recinzione con muretto in cemento armato e soprastante rete metallica plastificata, dotata di cancello carrabile e

pedonale; l'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla via pubblica, mediante attraversamento di "ponte" sovrastante il fossato posto antistante alla recinzione.

Non sono stati eseguiti rilievi topografici da parte dell'esperto.

Sarà da ritenersi, a **cura e spese dell'acquirente, la eventuale redazione di un rilievo topografico** (che all'esperto non appare necessario) **al fine di poter correttamente verificare se i confini catastali** dell'intero compendio immobiliare, **corrispondano o meno con quelli visivamente individuabili in loco** (mezzeria fossi e simili).

Porzioni del terreno, sono interessate, a nord dalla **fascia di rispetto della distanza dalla linea ferroviaria**, a est, una **piccola porzione** di terreno **potrebbe** essere interessata dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto 380 kV Altissima Tensione Terna Singola, a ovest dalla **fascia di rispetto stradale** e **salvo se anche per altro**, come da **Note in calce al Certificato di Destinazione Urbanistica** richiesto e allegato.

L'intero compendio immobiliare **AGRICOLO**, ha **destinazione d'uso di abitazione colonica, ristorante con relativi servizi (agriturismo) mentre il corpo staccato (uso agricolo) è adibito a zona vendita prodotti, laboratorio con servizi, uffici.**

Per poter procedere nella descrizione del complesso immobiliare e relazionare in merito alle superfici dei singoli sotto-immobili che lo compongono, alle lievi difformità edilizie riscontrate, **l'esperto ha redatto n° 4 Tavole Grafiche**, i cui contenuti, sono di seguito

puntualmente descritti:

Tavola Grafica n° 1 – Stato di Fatto dell'intero compendio immobiliare (abitazione, ristorante e zona vendita-laboratorio).

Tavola Grafica n° 2 – Stato Legittimo dell'intero compendio immobiliare (abitazione, ristorante e zona vendita-laboratorio).

Tavola Grafica n° 3 – Stato Comparato rappresentativo delle Difformità e Abuso edilizio riscontrati (abitazione, ristorante e zona vendita-laboratorio).

Tavola Grafica n° 4 – Rappresentazione delle Superfici delle singole porzioni del compendio immobiliare e dei Titoli Edilizi che le hanno Legittimate con Legenda superfici fabbricati e terreni.

La **composizione** e le **superfici lorde** dei **vari corpi di fabbrica e terreni** che costituiscono il complesso immobiliare, sono le seguenti.

ABITAZIONE

-Abitazione piano terra e primo, avente altezze utili interne ml 2,70 ca. composta al **piano terra** da loggia di ingresso, disimpegno, cucina-soggiorno-pranzo, rampa scala di accesso al **piano primo** con zona scala, ampio disimpegno, 4 camere da letto (due doppie e due singole) due bagni, il tutto per una **superficie lorda** di mq 34,50 al piano terra e mq 101,80 al piano primo e così per complessivi **mq 136,30** ca. oltre alla **loggia** di **mq 1,65** ca.

RISTORANTE (servizio agricolo)

-Ristorante agriturismo piano terra, avente altezze utili interne di ml 2,70 ca. la zona servizi, ml 4,60 ca. al colmo e 3,27 ca. all'imposta (quest'ultima da riferirsi al tavolato) e ml 2,86 ca. sotto alla trave orizzontale della capriata la zona ristorante-cucina e ml 2,88 ca. al portico (sotto trave orizzontale della capriata) e ml 4,60 ca. al colmo sotto al tavolato, che si compone nella **zona servizi** di antibagno, wc disabili e wc, due spogliatoi (uomini e donne) e due wc con disimpegno, altro disimpegno e dispensa, **collegata al ristorante attraverso il portico** ed **il ristorante agriturismo** composto da cucina e sala clienti, il tutto per una distinta superficie lorda della **zona servizi** di **mq 65,90** ca., del **ristorante** di **mq 100,00** ca. oltre al **portico** di **mq 53,60** ca.

VENDITA PRODOTTI, LABORATORIO, SERVIZI e UFFICI

Il corpo staccato adibito a zona vendita prodotti, laboratorio con servizi ed uffici, che si sviluppa interamente al piano terra, nella sua struttura primaria, data dalla copertura a due falde, ha altezza utile interna di ml 4,15 ca. all'imposta (sotto al tavolato) e ml 3,62 ca. e ml 3,65 ca. sotto alla trave orizzontale della capriata, mentre al colmo, sotto al tavolato, l'altezza utile è di ml 5,69 ca., si compone di portico zona ingresso clienti (fronte strada), zona vendita prodotti dell'azienda, disimpegno, spogliatoio e wc, laboratorio per il trattamento dei prodotti dell'azienda, disimpegno, due uffici ed un bagno, il tutto per una superficie lorda di **mq 206,40** ca. **oltre** il **portico** di **mq 34,50** ca.

Sulla copertura del detto corpo di fabbrica, insistono dei pannelli fotovoltaici per sviluppare una potenza di 9 kw

Tutto quanto sopra, meglio risulta dalla visione delle

Tavola Grafica n° 1 – Stato di Fatto dell'intero compendio immobiliare (abitazione, ristorante e zona vendita-laboratorio).

Tavola Grafica n° 4 – Rappresentazione delle Superfici delle singole porzioni del compendio immobiliare e dei Titoli Edilizi che le hanno Legittimate con Legenda superfici fabbricati e terreni agricoli.

Tutti i fabbricati fin qui trattati (abitazione, ristorante e servizi, locali di vendita prodotti con servizi, laboratorio ed uffici) **insistono sul terreno** al catasto terreni identificato con la **particella 21**, E.U., di **mq 2.649** catastali.

TERRENI AGRICOLI

I terreni facenti parte del compendio immobiliare qui oggetto di stima, sono posti in zona di pianura, e sono interamente coltivati a:

- **seminativo mq 32.341** ca. (medica);

Ai fini estimativi si farà riferimento alle superfici catastali dei terreni.

Da precisare che la corte "reale" dei fabbricati, è maggiore di quella catastale, nel senso che, parte del terreno agricolo della particella 274 di mq 4.906 è stato adibito a corte\giardino dei due corpi di fabbrica sopra descritti.

Tutto quanto sopra, meglio risulta dalla visione delle

Tavola Grafica n° 4 – Rappresentazione delle Superfici delle
singole porzioni del compendio immobiliare e dei Titoli Edilizi
che le hanno Legittimate con Legenda superfici fabbricati e
terreni agricoli.

PER L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

Ulteriormente anche qui (v. *Punto 13.1*), si precisa che l'intero compendio immobiliare che ci interessa, da quanto risulta dalla verifica sui precedenti edilizi effettuata dal Comune di Cesena, con invio all'esperto a mezzo pec delle pratiche edilizie rintracciate, ha ottenuto il **Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (parziale) n° 104\CEAT\2017 in data 03.04.2017** da riferirsi al solo sub 4 - ristorante- mentre per il restante compendio immobiliare (sub. 5 abitazione e sub. 6 corpo staccato adibito a zona vendita prodotti, laboratorio ed uffici) risulta presentata la **Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità in data 29.06.2018** (sospesa dal Comune per incompletezza e successivamente integrata senza ulteriori comunicazioni da parte dell'Ente) e pertanto da intendersi **consolidata per silenzio assenso** ai sensi della legislazione all'epoca vigente.

Le superfici lorde di cui sopra risultano **dedotte dalla planimetria della Tavola Grafica n° 4 – Rappresentazione delle Superfici** delle
singole porzioni del compendio immobiliare e dei Titoli Edilizi
che le hanno Legittimate con Legenda superfici fabbricati e
terreni agricoli;

sia mediante (per i soli fabbricati) di dettagliato rilievo in loco dell'intero immobile pignorato e sia mediante software CAD.

Le superfici lorde degli immobili sopra indicate, **potrebbero variare in più o in meno rispetto a quelle reali** ma in percentuale da ritenersi non significativa (v. allegata Tavola Grafica n° 4 doc. 03-D); lo stesso dicasi per i terreni agricoli, per i quali si è fatto unicamente riferimento alle superfici catastali, (v. allegata Tavola Grafica n° 4 doc. 03-D), trattandosi per l'intero compendio immobiliare (fabbricati e terreni) **di vendita a corpo e non a misura.**

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dalle Tavole Grafiche allegate e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Per quanto sopra già cennato, si sono riscontrate difformità edilizie, rispetto ai progetti a suo tempo approvati (difformità presumibilmente tutte rientranti nelle cd. *tolleranze* di legge), **FATTA ECCEZIONE** per un manufatto abusivo (simil container, da rimuovere integralmente a cura dell'acquirente), realizzato nel terreno agricolo a ridosso dell'attuale corte, come in loco esistente e diversamente configurata rispetto a quella catastale della particella 21.

Relativamente alle difformità ed abuso edilizio riscontrati, si è relazionato al *Punto 13.3* con **rimando** alla Tavola Grafica n° 3 redatta dall'esperto, **rappresentativa delle difformità ed abuso edilizio riscontrato**

nell'immobile, mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia si è relazionato al *Punto 14*.

Tutti i fabbricati hanno struttura portante in cemento armato costituita da pilastri e travi, con solai orizzontali in laterocemento. Il solaio inclinato di copertura dell'abitazione è costituito da laterocemento mentre il solaio inclinato di copertura del portico, ristorante e locale vendita-laboratorio ha struttura portante costituita da capriate in legno lamellare con orditura secondaria in travi di legno lamellare e soprastante assito di legno.

Il manto di copertura è costituito da tegole\coppi in cotto.

Per le finiture interne dei vari corpi di fabbricati, si rimanda integralmente al *Punto 02.4*

Per lo stato degli impianti tecnologici dei vari corpi di fabbricati, si rimanda integralmente al *Punto 02.4*

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Si rimanda integralmente al *Punto 02.4*

MILLESIMI

L'intero compendio immobiliare NON fa parte di un complesso immobiliare, pertanto **non vi sono Tabelle millesimali** di riferimento.

REGOLARIZZAZIONE ATTIVITA' di **AGRITURISMO con RISTORAZIONE**

Sarà cura e spese dell'acquirente, se interessato e se in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione regionale vigente, procedere alla regolarizzazione per l'insediamento dell'attività di agriturismo con ristorazione o altra attività laddove insediabile.

VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

Il valore locativo dell'intero compendio immobiliare è dato dalla somma del valore locativo di ogni sotto immobile (abitazione; ristorante; punto vendita con laboratorio e uffici; terreno agricolo.

ABITAZIONE

La superficie commerciale dell'abitazione a cui fare riferimento per la locazione è di mq 144

Il valore unitario di seguito espresso (valore minimo e valore massimo) si riferisce alla superficie lorda (come da calcolo eseguito dall'esperto, per addivenire a quantificare la superficie di cui sopra di mq 144 che comprende anche la quota parte data dalla corte, in fatto comune fra i vari corpi di fabbricati).

I valori di seguito indicati, sono tratti dai Valori Medi espressi dall'A.d.E. per la zona OMI in cui è ubicato l'immobile pignorato.

Trattasi di valori di mercato relativi alla "civile abitazione"

Valore unitario minimo €/mq 7,00

Valore unitario massimo €/mq 8,50

Considerato che l'immobile in questione è "abitazione colonica" si ritiene di dover ridurre i valori unitari di cui sopra di circa il 30%

Ulteriormente, vista l'ubicazione, in "aperta campagna" si ritiene di dover far riferimento al valore unitario minimo sopra indicato.

Pertanto, il valore della locazione mensile, dell'abitazione colonica risulta il seguente:

$\text{mq } 144 \times \text{€} \backslash \text{mq } 7,00 \times 0,70 = \text{€ } 705,60$ che si arrotonda ad **€ 700,00\mese**

Visto l'importo del canone mensile come sopra determinato, si deve concludere che **il canone mensile di € 500,00 stabilito nel contratto di locazione dell'abitazione -sub. 5- non è da ritenersi vile** e pertanto, come già ribadito al **Punto 07**, il detto **contratto di locazione deve intendersi opponibile all'acquirente ai sensi delle leggi vigenti.**

SERVIZI AGRICOLI

RISTORANTE

PUNTO VENDITA, LABORATORIO, UFFICI

La superficie commerciale del ristorante è di mq 194,00 mentre quella del punto vendita, laboratorio, uffici è di mq 229,00 e così **complessivamente per mq 423,00**

Il valore unitario di seguito espresso (valore minimo e valore massimo) si riferisce alla superficie lorda (come da calcolo eseguito dall'esperto, per addivenire a quantificare la superficie di cui sopra di mq 423 complessivi, che comprende anche la quota parte data dalla corte, in fatto comune fra i vari corpi di fabbricati).

I valori di seguito indicati, sono tratti dai Valori Medi espressi dall'A.d.E. per la zona OMI in cui è ubicato l'immobile pignorato, relativamente ad "attività produttive", assimilabili all'attività agricola esercitata nei fabbricati di cui sopra.

Trattasi di valori di mercato relativi a **"laboratori"**

Valore unitario minimo €/mq 2,30

Valore unitario massimo €/mq 3,20

Vista la destinazione "ibrida" reale dei fabbricati in questione, si ritiene opportuno produrre anche i valori di locazione relativi al **"commerciale"**

Valore unitario minimo €/mq 7,90

Valore unitario massimo €/mq 9,90

Considerato che l'immobile in questione è "attività produttiva agricola" si ritiene di dover mediare i due valori sopra espressi (valori minimi)

Ulteriormente, vista l'ubicazione, in "aperta campagna" si ritiene di dover far riferimento ai valori unitari minimi sopra indicati e vista la destinazione d'uso di "servizi agricoli" si ritiene ulteriormente di ridurre l'importo del 30%

Pertanto, il valore della locazione mensile, dei fabbricati ad uso ristorante - agriturismo- e del corpo staccato punto vendita dei prodotti dell'azienda agricola con annesso laboratorio e uffici risulta il seguente:

$\text{mq } 423,00 \times \text{€} \text{mq } (2,30 + 7,90) : 2 \times 0,70 = \text{€ } 1.510,11$ che si arrotonda ad **€ 1.500,00\mese**

TERRENO AGRICOLO

Il terreno agricolo ha una **superficie** catastale di **mq 32.341**

NON vi sono tabelle ufficiali, relative ai canoni di affitto dei terreni agricoli.

Dalle informazioni assunte dall'esperto presso le Associazioni di categoria (n° 2 associazioni) il canone di affitto risulta da un minimo di €\Ha\annuo 500 ad un massimo di €\Ha\anno 1.000 (seminativo non irriguo)

Il terreno in questione potrebbe prestarsi per un **affitto** valutabile al medio degli importi di cui sopra, pertanto di **€\anno 750**

Pertanto il canone annuo di affitto del terreno agricolo risulta di

$\text{Ha } 3.23.41 \times \text{€\Ha\anno } 750 = \text{€\anno } 2.425,56$ dal quale ne deriva un **canone di affitto mensile** di $\text{€\anno } 2.425,56 : 12 = \text{€\mese } 202,13$ che si arrotonda ad **€\mese 200,00**

Dai conteggi di cui sopra, ne deriva che il canone di locazione mensile, dell'intero compendio immobiliare, risulta il seguente:

Abitazione colonica €\mese 700,00 + Servizi Agricoli ad uso ristorante - agriturismo- e punto vendita, laboratorio e uffici €\mese 1.500,00 e terreno agricolo €\mese 200,00 così a sommare **l'affitto mensile di €\mese 2.400,00**

L'esperto resta al riguardo a disposizione sia del Custode che del Delegato alla Vendita.

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

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

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

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

omissis

omissis

25) ACQUISISCA VISURA DELLA CAMERA DI COMMERCIO.....

Presso la locale **Camera di Commercio** l'esperto ha provveduto a richiedere la **visura camerale storica** della società eseguita (**v. doc. 12**)

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

Gli immobili, in parte risultano detenuti dalla società eseguita ed in parte (zona vendita-laboratorio-uffici) è data in locazione, con contratto NON opponibile all'acquirente (v. *Punto 07*, citato doc. 07-B).

L'abitazione, oggetto di locazione (contratto opponibile all'acquirente), è occupata da due persone, come da certificazione richiesta presso il Comune di Cesena (**v. doc. 13**).

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

Non ve ne sono.

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

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona giuridica (società agricola semplice) che è fuori dal campo IVA, **la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.**

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

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, **NON si è proceduto a richiedere proroga** del termine al Giudice. Il termine iniziale, interrotto per istanza dell'esecutato, è stato successivamente fissato dal Giudice, che concesso all'esperto termine per **il deposito dell'elaborato peritale** entro il 15.11.2025 (trenta giorni prima dell'Udienza fissata per il 16.12.2025).

30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA.... ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER L'UDIENZA ex art. 569 c.p.c. (E QUINDI ENTRO IL 15.11.2025.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (compreso l'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY. L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO IN QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA E SIA CON RIFERIMENTO ALL'INTERO IMMOBILE NELLA SUA INTIEREZZA.

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

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

Comunicazione relativa al deposito della perizia e suoi allegati, entro i termini concessi all'esperto dal Giudice, **risulta inviata** al custode, ai creditori costituiti ed ai **debitori se costituiti**, mentre ai **debitori non costituiti** risulta inviata copia della perizia e relativi allegati in **formato digitalizzato** (invio di CD, come da autorizzazione in tal senso rilasciata all'esperto dall'esecutato) **ovvero in formato cartaceo, qualora l'esecutato non abbia dato l'assenso per l'invio informatizzato.**

32) NOTE DELL'ESPERTO

- La versione dei fatti e dei contenuti riportati in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;

- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

33) ALLEGATI

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

DOC.01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO;

DOC.02) PLANIMETRIE CATASTALI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE (abitazione colonica, servizi agricoli uso ristorante ed uso punto vendita con laboratorio ed uffici); MAPPA CATASTALE perimetrata, rappresentativa dell'intera superficie dei terreni per mq 34.990; VISURE CATASTALI STORICHE FABBRICATI e TERRENI e CONFINANTI;

**DOC.03) TAVOLA GRAFICA n° 1 – STATO DI FATTO DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE, FABBRICATI E TERRENI;
TAVOLA GRAFICA n° 2 – STATO LEGITTIMO DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE -FABBRICATI (abitazione colonica, servizi agricoli uso ristorante ed uso punto vendita con laboratorio ed uffici);
TAVOLA GRAFICA n° 3 – STATO COMPARATO CON RAPPRESENTAZIONE DELLE DIFFORMITA' e ABUSO EDILIZIO;
TAVOLA GRAFICA n° 4 – RAPPRESENTAZIONE DELLE SUPERFICI DELLE VARIE PORZIONI DEI FABBRICATI CHE COSTITUISCONO L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE CON I TERRENI AGRICOLI E TITOLI EDILIZI CHE HANNO LEGITTIMATO LA CONSISTENZA DEI FABBRICATI;**

DOC.04) FOTO ESTERNI ED INTERNI DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE;

DOC.05) ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA del 29.10.2010 DI PROVENIENZA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE IN CAPO ALL'ESECUTATO;

DOC.06) VISURE ALLA CONSERVATORIA CON LE NOTE RICHIESTE;

**DOC.07)CONTRATTI DI LOCAZIONE DELL'ABITAZIONE -SUB. 5- OPPONIBILE
ALL'ACQUIRENTE E DEL PUNTO VENDITA-LABORATORIO -SUB. 6- NON
OPPONIBILE ALL'ACQUIRENTE;**

DOC.08)CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

DOC.09)PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'\AGIBILITA';

**DOC.10)STRALCI DEL PUG – RISCHIO IDROGEOLOGICO – NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE DEL PUG;**

DOC.11)ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA PER TUTTI I FABBRICATI;

**DOC.12)VISURA PRESSO LA CAMERA DI COMMERCIO DELLA ROMAGNA DELLA
SOCIETA' AGRICOLA ESECUTATA;**

DOC.13)CERTIFICATO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'ABITAZIONE.

Cesenatico lì 11 novembre 2025

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore
Geom. Massimo Magnani