

# ALLEGATO "A"

N° 1

RG. ES N° 142/2021

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

\*\*\*\*\*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

\*\*\*\*\*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

\*\*\*\*\*

**\* LOTTO PRIMO \***

\*\*\*\*\*

## UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appezamento di terreno edificabile non urbanizzato di complessivi mq. 6.382 catastali facente parte di un comparto a destinazione residenziale per il quale è prevista la costruzione di nuovi alloggi.

Il terreno è raggiungibile percorrendo la via Salvo D'Acquisto, traversa della via Dismano (che collega le frazioni di Pievesestina con le frazioni del comprensorio Ravennate di Case Murate, San Zaccaria, etc.).

La proprietà ha direttamente accesso dalla via Salvo D'Acquisto.

E' priva di recinzioni; è delimitata solo in parte da fossi di scolo interpoderali.

Ha un andamento plano-altimetrico di tipo pianeggiante, una buona esposizione solare e un'adeguata regimazione delle acque.

Alla data del sopralluogo il terreno risultava arato. Tale operazione agraria era stata eseguita dal Sig. Mercuriali (figlio dell'ex proprietario del terreno) che utilizza il terreno, senza titolo.

Il terreno è gravato da servitù di metanodotto a favore della SNAM, regolarmente trascritta all'Agenzia del Territorio-Sezione Pubblicità Immobiliare di Forlì Art. 12.258 del 29/11/2011.

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

NB: si invita chiunque fosse interessato al bene ad eseguire l'accesso presso la proprietà e verificarne lo stato, in quanto la descrizione sopra eseguita è riferita alla data del sopralluogo (06/12/2022).

#### DESCRIZIONE DELLA POSSIBILITA' EDIFICATORIA

Il terreno pignorato fa parte di un'area di trasformazione a destinazione residenziale denominata 12/09/AT3.

L'indice edificatorio previsto per l'Area di trasformazione (tutta) è pari a 0,15 mq./mq. quindi il terreno oggetto di procedura esecutiva **ha una potenzialità edificatoria di mq. 957,30 di SUL** [mq. 6.382 (superficie catastale\*0,15(indice edificatorio)]. Preme puntualizzare che **l'edificazione sul terreno non può essere indipendente ed autonoma**, in quanto il terreno è ricompreso in un'area di trasformazione (comparto/PUA), così come anche le opere di urbanizzazione sia primaria, sia secondaria, oltre a tutte le opere, cessioni, limitazioni previste in Convenzione Edilizia.

Sul terreno rientrante nel presente Lotto vigono i vincoli di Piano del Comune di Cesena; i vincoli e le limitazioni di cui alla Convenzione Edilizia Art. 7618 del 26/07/2017, ai vincoli e limitazioni di cui alla Servitù di Metanodotto Art. 12.258 del 2011, oltre ai vincoli indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena rilasciato in data 08/11/2022 PG n° 149703 n. 4.166, ossia vincoli: rete gas Italia e Fascia di rispetto stradale.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena,

al **Foglio 42**;

**Particella 512**, seminativo di classe 2 di mq. 5.516, Reddito Dominicale €. 52,82, Reddito Agrario €. 35,61;

**Particella 522**, seminativo di classe 2 di mq. 866, Reddito Dominicale €. 8,30, Reddito Agrario €. 5,59.

## **CONFINI**

Il terreno rientrante nel presente Lotto, confina con la via Salvo D'acquisto, con la proprietà ..... e ..... (Part. 889), con proprietà del ..... (Part. 581 e 591); salvo altri.

## **PERTINENZA**

Intera proprietà.

## **PROVENIENZA DEL BENE**

\* Con Verbale di Delibera di Unico Socio del Notaio ..... del 23/10/2018 Rep. 11.587 fascicolo n. 5.367, la società .....con sede legale in Cesena, trasferiva la propria sede legale in Comune di Ravenna. Con il medesimo Verbale la società ..... diveniva intestataria dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 42, Particella 512 di mq. 5.516 e Particella 522 di mq. 866.  
Registrato a Cesena il 24/10/2018 n. 7848 serie 1T.

\* Con Atto di scissione parziale e proporzionale della società ..... mediante assegnazione di parte del patrimonio ad una società di nuova costituzione denominata ..... redatto dal Notaio ..... del 08/05/2017 Rep. 9.567 fascicolo n. 4.116, la società .... che mutava la denominazione in ..... rimanendo proprietaria fra gli altri beni del terreno identificato al

Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 42, Particella 512 di mq. 5.516 e Particella 522 di mq. 866.

Trascritto a Forlì il 12/05/2017 Art. 4.693

\* Con Verbale di assemblea straordinaria del Notaio ..... di Cesena del 22/05/2015 rep. 6.523 fascicolo n. 2.446, la società ..... trasformava la sua forma in quella di società a responsabilità limitata assumendo come denominazione ..... Con il medesimo atto la società ..... diveniva intestataria, fra gli altri beni, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 42, P Particella 512 di mq. 5.516 e Particella 522 di mq. 866.

Registrato a Cesena il 03/06/2015 n. 3.539 serie 1T.

\* Con atto di compravendita del Dott. .... del 04/04/2007 Rep. n°200.639 fascicolo n. 40.696, la società ..... acquistava dai sig.ri ..... e ..... l'intera proprietà, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 42, Particella 512 di mq. 5.516 e Particella 522 di mq. 866.

Trascritto a Forlì il 03/05/2007 Art. 5.177.

### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni è soggetta a IVA.

### **SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cesena in data 08/11/2022 PG n° 149703 n. 4.166 risulta che il terreno ha una destinazione edificabile ad uso residenziale.

Precisamente nel Certificato di Destinazione Urbanistica viene attestato che il terreno ha la seguente destinazione urbanistica Zona C – Residenziale destinata a nuovi insediamenti (città da riqualificare), area di trasformazione di cintura a destinazione residenziale regolata dall'art. 45

delle NDA 12/09 AT3.; rete gas Italia, fascia di rispetto stradale (art. 58 NDA).

Con Adozione PUG 2021- Delibera di C.C. n. 23 del 07/04/2022 il terreno rientra in “*aree con piani/progetti in corso di attuazione (art. 5.13)*”

Presso il Settore Governo del Territorio Servizio Attuazione Urbanistica PEEP del Comune di Cesena è stato eseguito accesso agli atti amministrativi al fine di reperire la documentazione presentata per l’Area di Trasformazione 12/09 AT3 di cui fa parte il terreno oggetto di procedura, estrapolando il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata presentato dal Consorzio Borgo Pievesestina (di cui fanno parte tutti i proprietari dei terreni ricompresi nell’area di trasformazione fra cui gli ante causa della Società Esecutata) in data 18/12/2008, con pratica edilizia n° 341 PGN 58.303/2008, approvato con allegato lo schema di convenzione

Presso l’Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Cesena è stata eseguita ricerca a nome del ....., dalla quale è risultata presentata Richiesta di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione dell’area di trasformazione 12/09 AT3 in data 16/02/2018 PGN 22154 (Pratica 16/PRAT/2018) corredata di documentazione.

In merito alla richiesta di Permesso di Costruire il tecnico istruttore Ing. .... in data 27/02/2018 PGN 24458 inviava al ..... e all’Arch. .... comunicazione con la quale riferiva che la pratica non è procedibile per incompletezza della documentazione necessaria all’esame istruttorio in quanto carente di documentazione quale: presentazione delle richieste di pareri a tutti gli enti interessati su apposita modulistica e dimostrazione dell’avvenuta cessione del lotto Erp come da art 13 della Convenzione per l’attuazione del PUA. Per la consegna della documentazione integrativa

richiesta necessaria ad avviare il procedimento veniva concesso un termine di 60 giorni.

Alla data dell'accesso in Comune (27/10/2022) l'integrazione richiesta non era ancora stata prodotta, e pertanto, non era ancora stata eseguita l'istruttoria della richiesta di Permesso di Costruire.

Dalla ricerca eseguita è emerso altresì che il terreno rientrante nel presente Lotto è stato oggetto di:

-Permesso di Costruire n° n° 73 del 17/04/2012 Prot. Gen. N° 24826/2012 rilasciato dal Comune di Cesena alla .... per lo spostamento di tratto di metanodotto esistente all'interno dell'area di trasformazione 12/09 AT3, identificata al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 42 particelle 561, 581, 522 e 512. Per tale Permesso di Costruire è stato depositato in Comune di Cesena Comunicazione di Inizio Lavori il 27/04/2012; Comunicazione di Fine Lavori e Scheda Tecnica Descrittiva.

Per lo spostamento del tratto di metanodotto è stata depositata anche Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena a nome della società esecutata, non sono emersi contratti e/o atti di affitto o comodato per il terreno oggetto di procedura esecutiva.

Alla data del sopralluogo il terreno era arato ed utilizzato dal sig. .... senza titolo.

**NB:** il sig. .... è proprietario del terreno confinante a quello pignorato e rientrante nel presente Lotto.

Considerate le ridotte dimensioni del terreno che non permettono una elevata redditività; il fatto che sul terreno non sono presenti fonti di approvvigionamento idrico per l'irrigazione, l'accesso, e le quotazioni di

affitti di terreni nella frazione urbana di Pievesestina e dintorni, il canone di affitto mensile da ritenersi congruo è pari a €. 5,00, per un canone di affitto annuo pari a €. 60,00.

**STIMA DEL BENE**

Il valore del bene stimato **a corpo** e non misura,

**- Valore dell'intera proprietà .....€.**

Il Perito Stimatore

(Geom. Galassi Giampiero)