

- 4) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili, raffrontandole anche con quelle depositate in Catasto;
- 5) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc);
- 6) riferisca **sullo stato di possesso degli immobili**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratto di locazione, di comodato, diritto di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente alla liquidazione, accerti presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;
- 7) provveda a verificare, anche con controlli presso i componenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;
- 8) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie;

10) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale**;

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

12) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2011, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

13) verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno sui suddetti titoli;

14) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la

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

15) verifichi inoltre la conformità catastale degli immobili e la corrispondenza dei dati e delle planimetrie depositate in catasto rispetto allo stato di fatto dallo stesso rilevato, indicando in caso di riscontrate difformità gli adempimenti necessari e i costi per la regolarizzazione catastale, al fine di consentire al Liquidatore di valutare l'opportunità di sostenere direttamente tali spese ovvero di lasciarle a carico del futuro aggiudicatario;

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

17) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti la domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Segnali al liquidatore la necessità di procedere all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, indicandone i costi e richiedendo specifica autorizzazione per procedere;

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

19) **nell'ipotesi vi siano più titolari delle quote immobiliari**, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote;

20) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di "n" unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) la località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

21) precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o

accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costruirle in sede di vendita, etc.

22) compili la relazione di regolarità e conformità sulla base del modello che verrà fornito dal liquidatore.

- Operazioni preliminari.

Effettuate le seguenti operazioni:

- ricerche presso il Comune di Cesenatico, al fine di verificare la regolarità amministrativa degli immobili ai sensi della Legge 47/85;
- Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per verificare esistenza di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti gli immobili oggetto di relazione;
- Essendo la porzione immobiliare oggetto di stima un piazzale con sovrastanti due tensostrutture, non sono state eseguite ricerche presso il Catasto Energetico Regionale per verificare l'esistenza di Certificati di Attestazione Energetica registrati.
- Sopralluogo eseguito in data 21/12/2023, presso gli immobili in Cesenatico (Loc. Sala di Cesenatico - via Vetreto) documentando con fotografie lo stato dei luoghi;

- RISPOSTA AI QUESITI:

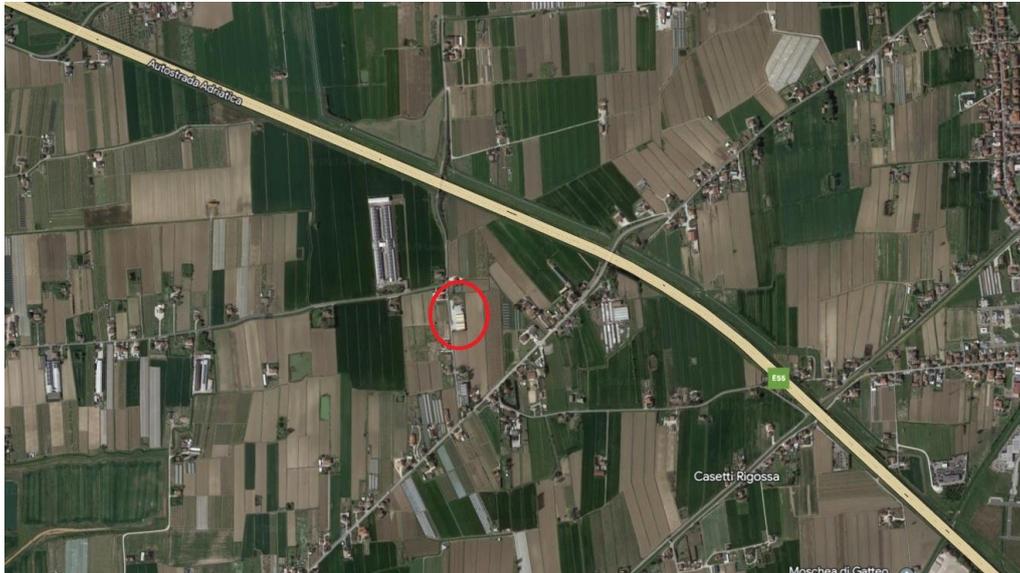
- 1.0) Identifichi esattamente i beni che compongono il patrimonio da liquidare.....

Il bene oggetto di liquidazione del patrimonio r.g. n. 5/2021 si trova nel Comune di Cesenatico, in Località Sala di Cesenatico e consiste in un piazzale con sovrastanti due serre. Il bene proviene dalla successione di [REDACTED] con Atto Pubblico per causa di morte. (All.to "1")

Identificazione catastale dei beni come risulta dalle visure eseguite in data 19/02/2024 (All.to "2")

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al **Foglio 54, particella 33**, zona censuaria 2, categoria D7, Rendita Catastale €. 1.646,00;

- **Confini** La proprietà confina a nord con la proprietà del sig. ██████████, a est con la proprietà del signor ██████████, a sud con la proprietà della signora ██████████ e a ovest con la Via Vetreto - Via Branchise.



- **Descrizione**

Il bene oggetto di liquidazione si trova in Località Sala di Cesenatico ed è raggiungibile mediante mezzi privati, attraverso gli snodi stradali principali (Via Vicinale Sala, Via Pascoli, Via Staggi).

L'immobile consiste in un piazzale con sovrastanti due serre con struttura amovibile in profili di acciaio e copertura in materiale plastico.

Le serre hanno dimensioni complessive pari a mq. 888,00 con un'altezza media pari a m. 4,32.

La pavimentazione di tutto il piazzale, esclusa la parte lasciata agricola, è in ghiaio.

Il lotto risulta interamente recintato.

Il terreno su cui poggiano le due strutture è pianeggiante ed ha una forma pressoché rettangolare di dimensioni pari a circa mt 120,00 x 48,00.

La superficie catastale complessiva del lotto è pari a mq 5.769,00.



- **2.0) verifichi la proprietà dei beni e l'esatta loro provenienza...**

PROVENIENZA

- Con Certificato di Denuncia di Successione del 16/12/1996 Rep. N° 77/624, alla morte di [REDACTED] avvenuta in data 18/07/1955, avente ad oggetto fra gli altri beni, la piena proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 54, particella 33, che passa a [REDACTED].

Trascritto a Forlì il 04/07/1997 al n° 5767 (All.to "3").

- Con atto di Compravendita del Notaio Ferdinando Zanuccoli di Cesena del 29/12/1953 Rep. N° 1503, il sig. [REDACTED] vende a [REDACTED] un appezzamento di terreno senza casa censito al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 54 Particella 33 di ha. 0.57.69. (All.to "4").

Storia Catastale

- Dall'impianto meccanografico del 22/04/1975 risulta in essere la particella 33 di mq. 3.120, con qualità seminativo arborato.

- Con variazione d'ufficio del 1991 n° 900168.1/1991 la particella 33 varia di qualità divenendo frutteto di mq. 3.120.

- Con variazione del 08/06/2010 Pratica n° FO0105611 la particella 33 varia superficie divenendo di mq. 5.769.

- Con Tipo Mappale del 08/06/2010 Pratica n° FO0105611 la particella 33 diviene

Ente Urbano di mq. 5.769.

- Con Docfa di Costituzione del 09/06/2010 Pratica n° FO0106727 si censisce il bene in categoria D/7.

-3.0) Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, etc..

ACCERTAMENTI

Presso l'Agencia del Territorio di Forlì, Sezione Pubblicità Immobiliare sono state eseguite le ricerche a nome del proprietario [REDACTED] (deceduto) (All.to "5"), e per immobile (All.to "6"), al fine di verificare l'esistenza di formalità pregiudizievoli riguardanti gli immobili oggetto di relazione.

Trascrizioni

- Locazione ultranovennale del 23/06/2014 Rep. n° 25283/16290 a favore della società [REDACTED] con sede in Cesenatico avente ad oggetto, fra gli altri beni, la porzione immobiliare sita in Comune di Cesenatico, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 54, Particella 33.

Trascritta a Forlì il 22/07/2014 Art. 6839 (All.to "7").

- Acquisto di Legato, atto del Notaio Maltoni Marco del 03/08/2023 Rep. n° 44178/29457 avente ad oggetto, la porzione immobiliare sita in Comune di Cesenatico, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 54, Particella 33, a favore di [REDACTED].

Trascritta a Forlì il 08/08/2023 Art. 10333 (All.to "8").

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI A NOME DEI PRECEDENTI

PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Non si è resa necessaria la ricerca delle formalità a nome dei precedenti proprietari in quanto il bene è stato ereditato dal sig. [REDACTED] a seguito di denuncia di successione di [REDACTED] o deceduto in data 18/07/1995.

Ulteriori informazioni

N.B. Si evidenzia, per una corretta informazione, che in data 08/01/2024 l'Avv. ██████████ trasmetteva la seguente documentazione (All.to "8" Bis):

- Fattura n. 11/2002 per la realizzazione di nuovo piazzale;
- Fattura n. 271 del 30/08/2002 per la fornitura di pali zincati e rete
- Fattura n. 000653 del 22/06/2005 per la fornitura di macerie e stabilizzato;
- Fattura n. 25 del 07/11/2005 per lavoro con ruspa ed escavatore;
- Fattura n. 8 del 30/01/2009 per la fornitura di 1 serra;
- Atto di trasformazione della Società registrato a Forlì il 22/05/2012, trascritto a Forlì il 24/05/2012 R.G. 7946.

- 4.0) Prenda visione ed estrapola copie delle planimetrie degli immobili.

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Catasto- è stata estrapolata copia della planimetria catastale e l'estratto di mappa catastale dell'immobile oggetto di procedura di liquidazione.

- 5.0) Dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc...)

Non sono emerse omissioni del tipo indicato.

- 6.0) Riferisca sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita ricerca per verificare l'esistenza di contratti registrati per le porzioni immobiliari oggetto di perizia.

Dalla ricerca è emersa la presenza di un Atto di Locazione di terreno agricolo registrato il 21/07/2014 al n° 4649 serie 1T dal Notaio Marco Maltoni di Forlì, a favore della società ██████████ con sede in Cesenatico (All.to "9").

Si tratta di un contratto di locazione ultranovennale; precisamente è convenuta in anni 25 con decorrenza dal 15/06/2014 con scadenza quindi a giugno 2039, con un canone pari a €. 1.500,00 annuo.

Stato occupazionale

Attualmente il bene è in gestione alla Società ██████████ con sede in Cesenatico.

Congruità dei canoni di affitto

Non si hanno elementi di paragone per parametrare l'affitto, gli unici elementi reperibili dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti ai magazzini, quindi fabbricati strutturati in muratura e tamponati adeguatamente. In questo caso si tratta invece di semplici serre aperte e con copertura superiore, pertanto si ritiene di stimare il valore congruo di un affitto sulla base del valore del costo delle serre, con una rendita annua del 3,5%. Si ritiene quindi congruo un canone d'affitto almeno pari a (€ 74.424,38 x 3,5%) € 2.604,85 all'anno.

- **7.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, etc..**

La proprietà immobiliare è soggetta ai vincoli di piano e di destinazione d'uso a cui è destinata.

- **8.0) Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale....**

Dalle verifiche effettuate la proprietà non è soggetta a vincoli od oneri indicati.

- **9.0) Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e si manutenzione.....**

Le spese di gestione annua dell'immobile sopra descritto si stimano in € 500,00, al netto delle imposte, tasse e spese straordinarie.

- **10.0) Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale.**

Si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica della porzione immobiliare oggetto della presente perizia.

Il Comune di Cesenatico in data 27/09/2023 ha rilasciato il Certificato da cui è emerso che la destinazione urbanistica della porzione immobiliare consiste in:

- Territorio Rurale ad alta vocazione produttiva agricola specializzata (Art. 8.6.2)
(All.to “10”).

-11.0) Per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità dello stesso...

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesenatico si è provveduto ad eseguire richiesta di accesso atti amministrativi per la porzione immobiliare in oggetto.

Dalla ricerca è stato reperito il seguente titolo edilizio:

* Concessione Edilizia n° 157 del 2002 rilasciata a [REDACTED] per la Soc. [REDACTED] per la realizzazione di piazzale ad uso deposito e movimentazione merci.

* Permesso di Costruire n° 165 del 2005 lasciata a [REDACTED] per la Soc. [REDACTED] per rinnovo alla Concessione di cui sopra e la realizzazione di due serre. (All.to “11”).

NB: la pratica formalmente non risulta completa in quanto non è presente una fine lavori, ma trattandosi di opere di natura provvisoria, l'immobile si può ritenere regolare. Si evidenzia comunque che si tratta di una Concessione rilasciata per una attività agricola, il Comune, in futuro, potrebbe chiedere il ripristino, se i beni non rispettano la destinazione, trattandosi sempre di una concessione provvisoria, relativamente alle serre.

-12.0) In caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2011 ...

In occasione del sopralluogo non sono state riscontrate opere difformi da richiedere una sanatoria.

- 13.0) Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico...

Le proprietà immobiliari non risultano gravate da censo, livello o uso civico.

- 14.0) Verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica...

La tipologia di immobile di cui al presente lotto (Serra adibita a immagazzinamento di prodotti per l'agricoltura) rientra fra quelle escluse dall'obbligo di redigere l'Attestato di prestazione Energetica, come da Decreto 63/2013 e successive emanazioni.

-15.0) *verifichi inoltre la conformità catastale degli immobili e la corrispondenza dei dati e delle planimetrie depositate in catasto*

Dal confronto delle planimetrie catastali depositate in atti e lo stato dei luoghi non sono state riscontrate difformità tali da incidere sulla rendita catastale.

-16.0) *Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria*

L'immobile risulta correttamente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico.

-17.0) *Qualora rilevi variazioni colturali o cambio d'uso, accerti se è già stata presentata agli Uffici competenti domanda di variazione*

Non sono state rilevate variazioni colturali o cambi d'uso per l'immobile di cui al presente lotto.

-18.0) *Proceda alla stima dei singoli beni*

Consistenza commerciale, in base alle Norme UNI 15733

La superficie commerciale dell'immobile è stata desunta dagli elaborati grafici allegati al progetto architettonico confrontate con le misurazioni eseguite in loco.

Serre	mq. 888,00
Terreno - Piazzale	mq. 5.769,00

- Scelta del criterio di stima.

Come è noto, sotto il profilo estimativo, normalmente il valore di un bene è influenzato dalle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità, dalle caratteristiche costruttive, dalle destinazioni d'uso compatibili, ecc. Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato dell'immobile, i principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso

come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima, basata prevalentemente sulla comparazione con immobili di simili caratteristiche, situati nella zona in oggetto o nel medesimo segmento immobiliare con tipologie similari.

Nel nostro caso specifico non essendoci possibilità di comparazione con beni simili sul mercato immobiliare, si ritiene di procedere con la stima del bene attraverso l'analisi dei costi di costruzione aggiornati alla data della relazione.

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

- Fonti delle informazioni utilizzate, prezzi di mercato riferiti a tali lavori.

- Valutazione del piazzale:

Per quanto riguarda la **valutazione del piazzale di mq. 3.362,73** si tiene conto di quanto rilevato in sede di sopralluogo (tipologia del sottofondo) e delle superfici indicate negli autorizzativi edilizi, si valutano costi pari a:

- Scavo di sbancamento eseguito con mezzi meccanici, .. omissis ..., pari a €/mc.
8,80 x mc. 1.681,37 = € 14.796,01
- Sistemazione in rilevato di materiali idonei provenienti da scavi, .. omissis..., pari
a €/mc. 5,00 x mc. 1.681,37 = € 8.406,85

Totale per la realizzazione del piazzale pari a € 23.202,86

- Valutazione della recinzione:

Per ciò che riguarda la **recinzione della lunghezza complessiva di circa ml. 224,88**

- Zincatura a caldo di elementi metallici, ... omissis ..., pari a:
- €/kg. 1,50 * n. 152 pali di kg. 250,00 circa = € 375,00
- Recinzione realizzata con rete metallica plastificata,.. omissis..., pari a :
- €/ml 40,00 x ml. 224,88 circa € 8.995,20

Totale per la realizzazione della recinzione pari a € 9.370,20

- Valutazione delle Serre:

Per quanto riguarda la **valutazione delle serre**, si tiene conto della struttura delle stesse come da descrizione. In questo caso i valori di mercato per la costruzione di serre simili variano da €/mq 80,00 a €/mq. 110,00 (Compreso la copertura con telo in poliestere o pvc), per cui si prenderà come base di riferimento, il valore medio per la fornitura e posa di una serra tipo, €/mq. 95,00.

Trattandosi di serre costruite nel 2005 e, considerando la struttura, non interamente chiuse, ma avente solo la copertura, si applica una percentuale di deprezzamento al costo di costruzione pari al 50%.

Per cui costo di costruzione pari a €/mq. 95,00 / 0,50 = €/mq. 47,50.

- Serra di mq. 462,00 x €/mq. 47,50 = € 21.945,00

- Serra di mq. 426,00 x €/mq. 47,50 = € 20.235,00

Totale per la realizzazione delle due serre pari a € 42.180,00

- Valutazione del terreno agricolo:

Per ciò che riguarda la **valutazione del terreno agricolo di mq. 2.406,27**, come area di risulta esterna al piazzale, si ritiene di utilizzare il valore agricolo medio (VAM):

Valori Agricoli Medi (V.A.M.)

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA
ANNO 2023 (art. 25 LR 19/12/2002 n. 37)

TIPO DI COLTURA	Regione agraria N° 1 Valori medi ad Ha		Regione agraria N° 2 Valori medi ad Ha			Regione agraria N° 3	Regione agraria N° 4
	Zona A Euro	Zona B Euro	Zona A Euro	Zona B Euro	Zona C Euro	Valori medi ad Ha	Valori medi ad Ha
Seminativo	9.500,00	7.600,00	20.000,00	16.150,00	11.400,00	17.000,00	33.000,00
Seminativo irriguo							35.500,00
Prato	5.000,00	4.000,00	12.000,00	9.000,00	6.000,00	9.000,00	20.000,00
Prato irriguo							25.000,00
Pascolo	4.000,00	3.000,00	4.000,00	4.000,00	3.000,00	4.000,00	5.000,00
Orto irriguo e/o coltura floreale	21.000,00	18.000,00	32.000,00	28.000,00	20.000,00	28.000,00	43.000,00
Vivaio	21.000,00	18.000,00	32.000,00	30.000,00	20.000,00	30.000,00	41.000,00
Vigneto	20.900,00	18.000,00	32.000,00	30.000,00	21.000,00	30.000,00	40.000,00
Vigneto irriguo							43.500,00
Uliveto	19.000,00	19.000,00	29.000,00	27.000,00	21.000,00	27.000,00	29.000,00
Frutteto di pomacee			24.300,00	23.400,00	19.800,00	23.400,00	35.000,00
Frutteto irriguo di pomacee			28.800,00	27.900,00	21.600,00	27.900,00	38.000,00
Frutteto di drupacee			22.500,00	22.500,00	18.000,00	22.500,00	33.000,00
Frutteto irriguo di drupacee			27.900,00	27.000,00	20.700,00	27.000,00	36.000,00
Frutteto di actinidia			35.000,00	35.000,00	23.750,00	30.400,00	40.000,00
Pioppeto							
da 0 a 7 anni			16.000,00	13.000,00	11.000,00	13.000,00	23.000,00
oltre 7 anni			20.000,00	18.000,00	15.000,00	18.000,00	27.000,00
Castagno da frutto							
governato	6.500,00	4.500,00	8.000,00	7.000,00	5.000,00	7.000,00	
degradato	3.700,00	1.800,00	5.000,00	4.000,00	2.000,00	4.000,00	
Castagno da paleria	4.500,00	2.800,00	6.000,00	5.000,00	3.000,00	5.000,00	
Bosco ad alto fusto							
da 0 a 25 anni	5.500,00	3.600,00	7.000,00	6.000,00	4.000,00	6.000,00	7.000,00
oltre 25 anni	6.500,00	4.500,00	8.000,00	7.000,00	5.000,00	7.000,00	9.000,00
Bosco ceduo							
governato	5.500,00	3.600,00	7.000,00	6.000,00	4.000,00	6.000,00	7.000,00
degradato	3.600,00	1.800,00	4.000,00	3.000,00	2.000,00	4.000,00	5.000,00
Coltivo abbandonato	4.500,00	2.800,00	6.000,00	5.000,00	3.000,00	5.000,00	7.000,00
Incolto sterile	1.800,00	1.000,00	2.000,00	2.000,00	1.000,00	2.000,00	3.000,00

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Via Giordano Bruno, 160
Mail: *geom.zanella18@gmail.com*
Tel. 0547/301344

Dalla tabella sopra esposta emerge che il valore dei terreni seminativo a Cesenatico (regione agraria n. 4) è pari a €/ha. 33.000,00.

- **Valore Del Terreno** = €/mq. 3,30 x mq. 2.406,27 = **€. 7.940,69**

Valore complessivo del compendio immobiliare:

Il valore complessivo è dato dalla somma dei valori sopra esposti, pertanto avremmo:

(€23.202,86 + € 9.370,20 + € 42.180,00 + € 7.940,69) = **€. 82.693,75**

- **Riduzione del valore dovuta all'assenza della garanzia delle porzioni immobiliari.**

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 18 dei quesiti, il valore sopra indicato viene decurtato nella misura forfettaria predeterminata del 10%.

Valore complessivo lotto = (€82.693,75 -10%) = **€. 74.424,38.**

-19.0) nell'ipotesi vi siano più titolari delle quote immobiliari, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari...

I beni oggetto di procedura di Liquidazione sono in capo per l'intera proprietà alla signora Mazzoni Monica per successione testamentaria del 03/08/2023, pertanto non si pone il problema di una divisione.

- 20.0) Evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni...

Trattasi di un terreno della superficie catastale di mq. 5.769,00, con una parte trasformata in piazzale costituita da un sottofondo costipato e finitura a ghiaino, per una superficie autorizzata di mq. 3.362,73 con sovrastanti due serre con struttura amovibile in profili di acciaio e copertura in materiale plastico di superficie pari rispettivamente a mq. 462,00 e mq. 426,00.

La parte restante del terreno con destinazione agricola ha una superficie di mq. 2.406,27.

* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;

* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;

* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.

* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.

* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.

* Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.

* Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e a verificare presso gli Uffici Pubblici, lo stato delle pratiche edilizie e le eventuali possibilità edificatoria poiché quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

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

Cesena, li 08/02/2024

Il Perito incaricato
Geom. Roberto Zanella



Allegati:

- All.to “1” – Trascrizione Art. 10333 del 2023 Successione;
 - All.to “2” – Documentazione catastale;
 - All.to “3” – Trascrizione Art. 5767 del 1997;
 - All.to “4” – Stralcio copia atto del 29/12/1953;
 - All.to “5” – Ispezione Ipotecaria Mazzoni Massimo;
 - All.to “6” – Ispezione Ipotecaria per Immobile;
 - All.to “7” – Trascrizione Art. 6839 del 2014;
 - All.to “8” – Trascrizione Art. 10333 del 2023;
 - All.to “8_bis” – Documentazione avv. Alberto Aldovini;
 - All.to “9” – Richiesta Agenzia delle Entrate;
 - All.to “10” – Certificato di Destinazione Urbanistica;
 - All.to “11” – Precedenti Autorizzativi Edilizi;
- N° 1 Relazione di regolarità urbanistico-edilizia e conformità catastale.