

STUDIO TECNICO
Geom. Massimo Magnani
Viale Roma n° 28 - 47042 Cesenatico - FC -
Tel. 0547\84647
e-mail geom.magnani@gmail.com
mail pec: massimo.magnani@geopec.it

TRIBUNALE di FORLÌ
Esecuzione Immobiliare n° 231\2018

promossa da

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA di
AGGIORNAMENTO (3)
relativa alla situazione URBANISTICA
DELL'IMMOBILE pignorato

ESPERTO DESIGNATO: Geom. Massimo Magnani

CUSTODE DESIGNATO: I.V.G. Forlì

SOMMARIO

| | | | |
|----|--|------|---|
| 01 | APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE – P.U.G. | pag. | 3 |
| 02 | CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA | pag. | 4 |
| 03 | CONCLUSIONI | pag. | 4 |
| 04 | NOTE FINALI DELL'ESPERTO | pag. | 5 |
| 05 | ELENCO ALLEGATI | pag. | 5 |

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 22.01.2021 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, con invio a mezzo p.e.c. del Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 30.01.2021, visto il Verbale d'Udienza del 31.05.2022 al quale ha fatto seguito il disposto del Giudice del 09.06.2022 relativo alla sospensione della procedura esecutiva fino al 06.06.2024 (sospensione richiesta dal precedente, sulla base delle precedenti perizie integrative redatte dall'esperto, al fine di consentire il verificarsi dell'approvazione definitiva del nuovo strumento urbanistico PUG all'epoca solamente adottato), relaziona quanto di seguito.

LOTTO UNICO

01) AVVENUTA APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE - P.U.G.

In data 09.11.2022, con la Pubblicazione sul B.U.R.E.R. è stato definitivamente **approvato il nuovo strumento urbanistico P.U.G.** (Piano Urbanistico Generale) che interessa anche i beni pignorati (terreni), rendendoli edificabili, in quanto, quale attuale ed unico strumento urbanistico vigente ha sostituito, in via definitiva, il previgente P.R.G.

02) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

L'esperto, successivamente alla detta approvazione del P.U.G. ha richiesto presso il Comune di Cesenatico il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo all'immobile in questione.

Il Comune ha provveduto al **rilascio** del **Certificato di Destinazione Urbanistica n° 182 in data 29.12.2022**, dal quale si rileva che i terreni oggetto di pignoramento risultano:

-Territorio urbanizzato;

Q2 - Tessuti residenziali a media densità (Art. 6.5.1);

-Aree di potenziale allagamento (Art. 6 PSRI);

-Aree di pericolosità idraulica P2 – RSP (PGRA);

-Fascia di rispetto ferrovia;

-Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e con terreni potenzialmente liquefacibili (Art. 47 PTCP).

Il **Certificato di Destinazione Urbanistica** richiesto, avente **validità fino al 28.12.2023** si allega (**v. doc. 01**).

03) CONCLUSIONI

Visto quanto fin qui relazionato ed allegato, si ritiene che l'immobile possa essere posto in vendita, **potendo ora ottimizzare il suo più probabile valore di mercato**, come determinato dall'esperto a pag. 41 della prima perizia depositata e datata 14.05.2021

04) NOTE

- La versione dei fatti presentata 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;
- L'Esperto ha effettuato personalmente le verifiche di natura urbanistica sopra riportate, presso il Comune di Cesenatico mediante la richiesta del C.D.U. allegato;
- 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.

05) ALLEGATI

**01) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IN FORMATO .pdf e .p7m
PER ALLEGAZIONE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
- SI RIMANDA ULTERIORMENTE A TUTTI GLI ALLEGATI ALLA PRIMA
PERIZIA REDATTA, DATATA 14.05.2021**

Con osservanza.

Cesenatico lì 12 gennaio 2023

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani