

## ALLEGATO "A"

N° 3

RG. ES N° 142/2021

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

\*\*\*\*\*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

\*\*\*\*\*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

\*\*\*\*\*

**\* LOTTO TERZO \***

\*\*\*\*\*

### UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appezamento di terreno edificabile non urbanizzato di complessivi mq. 5.607 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 Rino Bagnoli, traversa della via Dismano (che collega le frazioni di Pievesestina con le frazioni del comprensorio Ravennate di Case Murate, San Zaccaria, etc.), per poi svoltare a sinistra sulla via Susa (arteria stradale di larghezza ridotta ed a fondo cieco) fino ad arrivare ad un viale interpodereale di accesso al terreno pignorato.

L'accesso al terreno dal viale non è delimitato da recinzioni e cancelli ma è identificato con un semplice cartello indicante "proprietà privata-con divieto di accesso".

Il terreno alla data del sopralluogo non dispone di accesso dalla strada. Risulta di fatto intercluso e per accedervi è necessario transitare e/o percorrere terreni di altra proprietà estranei alla procedura.

Il bene:

-sul lato in confine con la proprietà della particella 843, 842, 841, 854, 839 e 851 è delimitato in parte da un fosso inerbito ed in parte era privo di delimitazioni (tutt'uno con il terreno adiacente);

- sul lato in confine con la proprietà della particella 718 è delimitato da una recinzione in pali in ferro e rete metallica plastificata, interrotta da un cancello pedonale in metallo. Per tale accesso e/o passaggio non esiste trascrizione presso i Pubblici Registri Immobiliari

- sul lato in confine con la proprietà della particella 789, 837 e 836 è delimitato da un fosso inerbito ed in parte solo a confine con la particella 836 è delimitato da un muretto in cemento e rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro;

- sul lato in confine con la proprietà delle particelle 675 e 684 è delimitato da un muretto in cemento e rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro, interrotta da due cancelli pedonali in metallo.

Per tale accessi e/o passaggio non esiste trascrizione presso i Pubblici Registri Immobiliari;

- sul lato in confine con la proprietà delle particelle 865, 862, 919, 924 e 923, è delimitato da un fosso con arbusti spontanei.

Il terreno ha un andamento plano-altimetrico di tipo pianeggiante ed una buona esposizione solare. Alla data del sopralluogo il terreno era in stato di abbandono: ricoperto da erba spontanea, rovi e piante di medio alto fusto.

Sul terreno, in occasione del sopralluogo è stato accertato, in corrispondenza di arbusti e rovi, la presenza di vecchi pali in cemento (da viti) rotti.

Si tratta di materiale che dovrà essere rimosso e bonificato.

#### 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. 841,05 di SUL [mq. 5.607 (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), 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, 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. 4.165

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

al **Foglio 42;**

**Particella 834**, seminativo di classe 1 di mq. 626, Reddito Dominicale €. 7,23, Reddito Agrario €. 4,36;

**Particella 835**, seminativo di classe 1 di mq. 797, Reddito Dominicale €. 9,21, Reddito Agrario €. 5,56;

**Particella 856**, frutteto di classe 1 di mq. 831, Reddito Dominicale €. 26,55, Reddito Agrario €. 9,87;

**Particella 857**, frutteto di classe 1 di mq. 480, Reddito Dominicale €. 15,34, Reddito Agrario €. 5,70;

**Particella 858**, frutteto di classe 1 di mq. 480, Reddito Dominicale €. 15,34, Reddito Agrario €. 5,70;

**Particella 859**, frutteto di classe 1 di mq. 793, Reddito Dominicale €.  
25,34, Reddito Agrario €. 9,42;

**Particella 860**, frutteto di classe 1 di mq. 14, Reddito Dominicale €. 0,45,  
Reddito Agrario €. 0,17;

**Particella 861**, frutteto di classe 1 di mq. 3, Reddito Dominicale €. 0,10,  
Reddito Agrario €. 0,04;

**Particella 925**, seminativo di classe 1 di mq. 375, Reddito Dominicale €.  
4,33, Reddito Agrario €. 2,61;

**Particella 926**, seminativo di classe 1 di mq. 376, Reddito Dominicale €.  
4,34, Reddito Agrario €. 2,62;

**Particella 927**, frutteto di classe 1 di mq. 585, Reddito Dominicale €.  
18,69, Reddito Agrario €. 6,95;

**Particella 928**, frutteto di classe 1 di mq. 79, Reddito Dominicale €. 2,52,  
Reddito Agrario €. 0,94;

**Particella 929**, frutteto di classe 1 di mq. 91, Reddito Dominicale €. 2,91,  
Reddito Agrario €. 1,08;

**Particella 930**, frutteto di classe 1 di mq. 77, Reddito Dominicale €. 2,46,  
Reddito Agrario €. 0,91.

### **CONFINI**

La proprietà esecutata, confina con la proprietà .... (Part. 841, 842, 843,  
854, 862, 865, 872, 919, 923,924), con proprietà ..... (Part. 836 e 837),  
con proprietà ..... (Part. 675 e 684); 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 834 di mq. 626, Particella 835 di mq. 797, Particella 856 di mq. 831, Particella 857 di mq. 480, Particella 858 di mq. 480, Particella 859 di mq. 793, Particella 860 di mq. 14, Particella 861 di mq. 3, Particella 925 di mq. 375, Particella 926 di mq. 376, Particella 927 di mq. 585, Particella 928 di mq. 79, Particella 929 di mq. 91, Particella 930 di mq. 77.

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 .... del Notaio .... del 08/05/2017 rep. 9.567 fascicolo n. 4.116, la società .... mutava la sua denominazione in ..... A seguito della scissione la società ..... rimaneva proprietaria fra gli altri beni del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 42, Particella 834 di mq. 626, Particella 835 di mq. 797, Particella 856 di mq. 831, Particella 857 di mq. 480, Particella 858 di mq. 480, Particella 859 di mq. 793, Particella 860 di mq. 14, Particella 861 di mq. 3, Particella 925 di mq. 375, Particella 926 di mq. 376, Particella 927 di mq. 585, Particella 928 di mq. 79, Particella 929 di mq. 91, Particella 930 di mq. 77.

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

\* Con Verbale di assemblea straordinaria del Notaio ..... del 22/05/2015 rep. 6.523 fascicolo n. 2.446, la società ..... trasformava la sua attuale 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, Particella 834 di mq. 626, Particella 835 di mq. 797, Particella 856 di mq. 831, Particella 857 di mq. 480, Particella 858 di mq. 480, Particella 859 di mq. 793, Particella 860 di mq. 14,

Particella 861 di mq. 3, Particella 925 di mq. 375, Particella 926 di mq. 376, Particella 927 di mq. 585, Particella 928 di mq. 79, Particella 929 di mq. 91, Particella 930 di mq. 77.

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 dal sig. .... l'intera proprietà, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 42, Particella 682 di mq. 2.174

Trascritto a Forlì il 03/05/2007 Art. 5.178

**N.B.** al Catasto Terreni con frazionamento del 16/12/2010 Pratica n. FO0221879 in atti dal 16/12/2010 presentato il 15/12/2010 (n. 221879.1/2010), la Particella 682 veniva frazionata originando le attuali Particelle 834 di mq. 626, Particella 835 di mq. 797, Particella 925 di mq. 375 e 926 di mq. 376 per complessivi mq. 2.174.

\* 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 717 di mq. 3.433.

Trascritto a Forlì il 03/05/2007 Art. 5.181

**N.B.** al Catasto Terreni con frazionamento del 16/12/2010 Pratica n. FO0221879 in atti dal 16/12/2010 presentato il 15/12/2010 (n. 221879.1/2010), la Particella 717 veniva frazionata originando le attuali Particella 856 di mq.831, Particella 857 di mq. 480, Particella 858 di mq. 480, Particella 859 di mq. 793, Particella 860 di mq. 14, Particella 861 di mq. 3, Particella 927 di mq. 585, Particella 928 di mq.79, Particella 929 di mq. 91, Particella 930 di mq. 77 per complessivi mq. 3.433.

### **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° 149701 n. 4.165 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.

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 ..... (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 Consorzio Borgo Pievesestina 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.

### **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 in stato di abbandono ricoperto da erba spontanea, rovi, arbusti, ed era nella disponibilità della Società Esecutata.

Considerate le dimensioni del terreno; il fatto che sul terreno non sono presenti fonti di approvvigionamento idrico per l'irrigazione, l'accesso, l'attuale stato d'uso (abbandono) 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 €. 4,50, per un canone di affitto annuo pari a €. 54,00.

### **STIMA DEL BENE**

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

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

Il Perito Stimatore



(Geom. Galassi Giampiero)