

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
Esecuzione immobiliare RG N. 134/2022

REV.01

Promossa da

*****OMISSIS*****

contro

*****OMISSIS*****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT: FABIO SANTORO



CUSTODE GIUDIZIARIO
DOTT.SSA SONIA GUARIGLIA

ESPERTO STIMATORE
ARCH. ROBERTO LEONI



PREMESSA

A) **Incarico.**

Il sottoscritto ARCH. ROBERTO LEONI, nato il 02 Febbraio 1962 a Zurigo (Svizzera) con sede professionale in Via dell'Antica Zecca n. 6 – 48121 Ravenna - telefono : 327.9848694 – mail: arch.robertoleoni@gmail.com – PEC: arch.robertoleoni@legalmail.it iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n° 1006 (dal 21.02.2024), ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 30/11/2022 da parte del GE Dott. Fabio Santoro, il Sottoscritto per accettazione e giuramento in data 27/12/2022 visti i quesiti a cui l'Esperto Stimatore dovrà dare risposta.

L'incarico prevede di depositare l'elaborato peritale presso la Cancelleria almeno 30 Giorni prima della data dell'udienza fissata il **14/05/2024** ai sensi dell'art. 569 c.p.c., e dunque entro e non oltre il **14/04/2024**.

QUESITO 01. PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO RISULTANTE AGLI ATTI (LUOGO DI NOTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO O RESIDENZA DICHIARATA O DOMICILIO ELETTO), DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, DA CONCERTARE ED EFFETTUARE CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CON AVVERTIMENTO CHE IN DIFETTO DI COLLABORAZIONE SARÀ RICHiesto L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.

Il presente Esperto Stimatore ha fissato il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali in loco in data 28.02.2023 ore 15.30, in accordo con il Custode Giudiziario dell'Esecuzione, Dott.ssa Sonia Guariglia e con l'esecutata Sig.ra ******OMISSIS****** ai quali ho inviato la comunicazione mediante racc. A/R presso i rispettivi indirizzi di residenza in data 24.01.2023

Le operazioni peritali sono iniziate in data 28.02.2023 alle ore 15.30 presente il Custode Giudiziario dott.ssa Sonia Guariglia e l'esecutata ******OMISSIS******.



Ulteriore sopralluogo è stato effettuato in data Martedì 01.08.2023 per le verifiche dello stato legittimo degli immobili, presente l'esecutata Sig.ra ******OMISSIS****** e il Custode Giudiziario Dott.ssa Sonia Guariglia. In quell'occasione il presente Esperto Stimatore ha constatato un crollo assai devastante della copertura del fabbricato colonico con solaio sottostante annesso anche in seguito dell'alluvione del Maggio 2023 che ha interessato anche le proprietà della Sig.ra ******OMISSIS******. Il presente Esperto Stimatore ha rilevato le condizioni di stabilità molto critiche del fabbricato che potevano mettere a repentaglio la sicurezza statica anche di quella porzione dell'immobile adibita a portico, che in seguito a varie trasformazioni edilizie è adibita a residenza e destinata alla permanenza di lavoratori stagionali e quindi con un rischio reale di sicurezza per le persone.

Da qui la necessità di chiedere la proroga per una valutazione ulteriore della stabilità strutturale del fabbricato colonico e per il verificare il grado di degrado delle strutture anche nell'arco temporale di 6 mesi dall'evento calamitoso dell'alluvione del Maggio 2023 con la richiesta di far intervenire anche un esperto di ingegneria sismica quale il Dott. Ing. Gabriele Medri.

La verifica definitiva è stata effettuata in data 14.03.2024, presenti il presente Esperto Stimatore, il Custode Giudiziario dott.ssa Sonia Guariglia, il consulente strutturista Ing. Gabriele Medri e la signora esecutata Sig.ra ******OMISSIS******. La relazione dell'Ing. Gabriele Medri è inserita a piè pagina della presente Relazione Tecnica Estimativa con le note del consulente al termine delle risposte ai quesiti del Giudice GE Dott. Fabio Santoro.

All.1 – Comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali.

All.2 – Verbale di avvio delle operazioni peritali.

All.3- Richiesta di proroga del 12.09.2023.

QUESITO 2. IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDANO AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE;



02.A) Immobili risultanti dal pignoramento - Piena proprietà.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nella zona Nord del territorio comunale di Cesena, esattamente in Via del Confine n. 1400, denominata in tal modo poiché divide i confini comunali di Cesena e Cervia e contestualmente anche le province di Forlì-Cesena e Ravenna.

Fanno parte ad un comparto agricolo denominato Podere "Bagnile 5", dove il termine Bagnile indica il toponimo della frazione del Comune di Cesena dove appunto è collocato il podere agricolo.

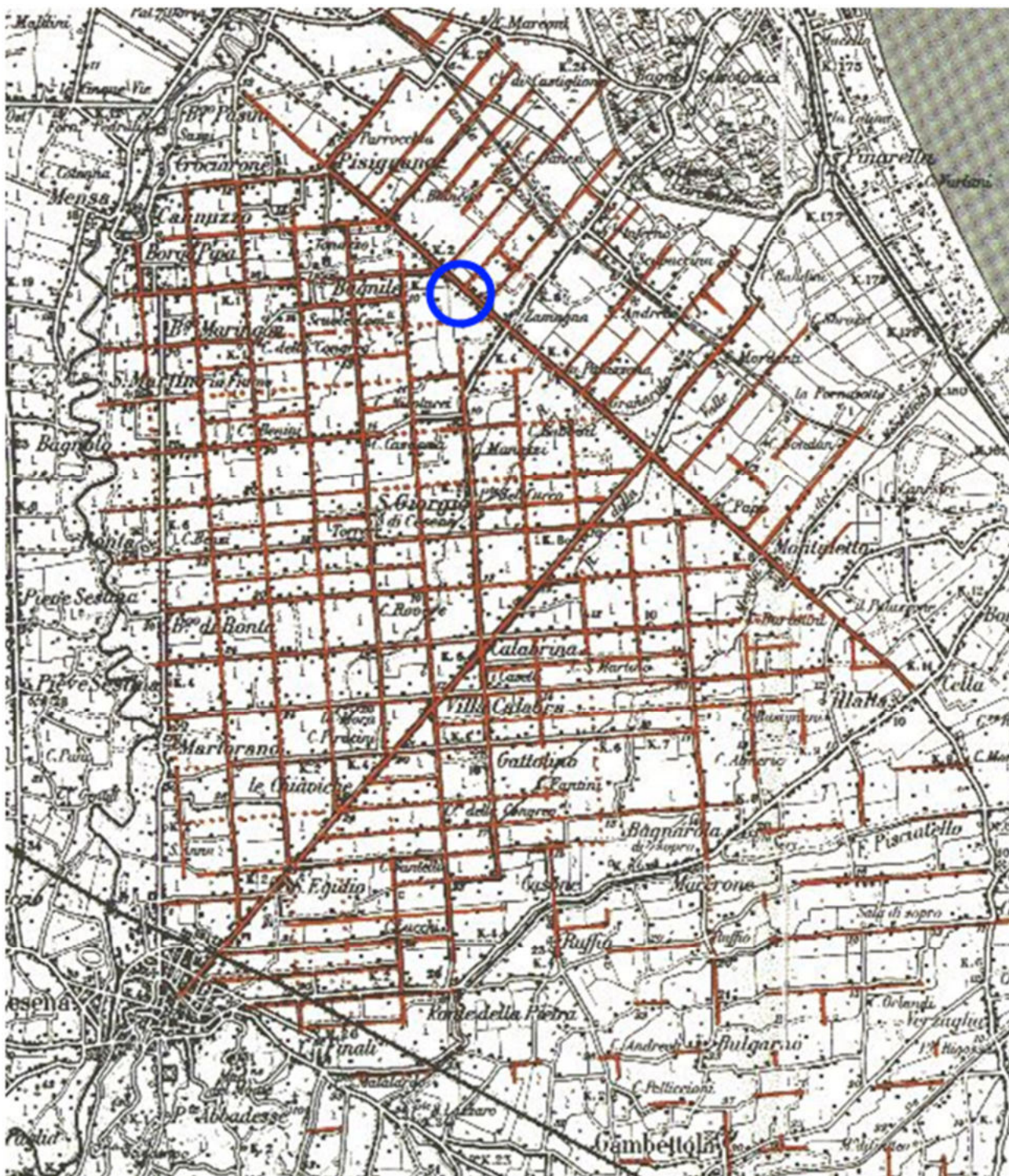
Il podere agricolo ha una forma abbastanza regolare da un punto di vista geometrico ed osservando le mappe urbanistiche simile ad un quadrangolo con il lato obliquo che è rappresentato dalla Via del Confine.

Nel podere agricolo sono presenti due canali di irrigazione : il primo è coincidente con il confine Ovest del podere denominato "Canale Baratelli" il quale confluisce in parte in un altro canale di irrigazione molto più grande denominato "Collettore Aeroporto" ubicato verso il limite Nord del podere e che rimane per un lungo tratto parallelo alla Via del Confine per poi attraversarla in prossimità dell'ingresso del podere stesso e proseguendo in direzione Cervia lambendo la base dell'Aeronautica Militare di Cervia. Se da parte questo collettore limita in parte le potenzialità produttive delle colture agricole, dall'altro è utile come fonte di approvvigionamento idrico al servizio delle colture stesse.

Il podere agricolo "Bagnile 5" fa parte del territorio agricolo di pianura del Comune di Cesena ed osservando il territorio comunale sia del Comune di Cesena che del Comune di Cervia si evince che l'agricoltura è l'attività principale di questa porzione di territorio e quasi tutte le abitazioni sparse di questa zona sono a servizio dell'attività principale. I servizi pubblici e le attività commerciali sono ubicati nelle piccole frazioni nelle vicinanze alle proprietà esegutate ossia Bagnile e San Giorgio nel Comune di Cesena, Pisignano e Montaletto nel Comune di Cervia.

Storicamente si fa presente che molte piccole frazioni come quelle sopracitate e la presenza di canali di irrigazioni disposti in maniera ortogonale tra loro, sono la traccia eloquente della famosa "centuriazione romana" dei territori agricoli di pianura che delimitò allora le proprietà fondiaria e che ancora oggi sono visibili tramite canali di scolo, di irrigazione e strade . La stessa Via Confine divideva la centuriazione di pianura di *Caesana* (oggi Cesena) con quella di *Ficocle* (oggi Cervia) che rimane ancora oggi ortogonale al mare Adriatico.





Vista della centuriazione romana – Il podere “Bagnile 5” è inserito nel territorio centuriato.

L’ingresso carrabile e pedonale è ubicato sulla Via del Confine, proprio in corrispondenza all’ingresso dell’Aeroporto Militare di Cervia – 15° Stormo e da qui si accede in una grande piazzale posto all’interno del podere destinato al carico e trasporto della frutta. Qui è presente il primo immobile oggetto di pignoramento che è un capannone ad uso magazzino agricolo



intenzionalmente ubicato in prossimità dell'ingresso da un punto di vista logistico per consentire le operazioni di trasporto. L'altro fabbricato oggetto di pignoramento è un edificio colonico di valore storico-testimoniale in quanto trattasi della tipologia storica delle case coloniche tipiche della Romagna, in modo particolare una tipologia evoluta della casa colonica "Cesenate-Riminese" con una modularità maggiore rapportata alla dimensione del fondo. Gli altri immobili sono dei terreni agricoli con destinazione a frutteto da come si evince nella aerofotogrammetria allegata. Per una maggiore trattazione degli immobili si rimanda al punto "02.E".



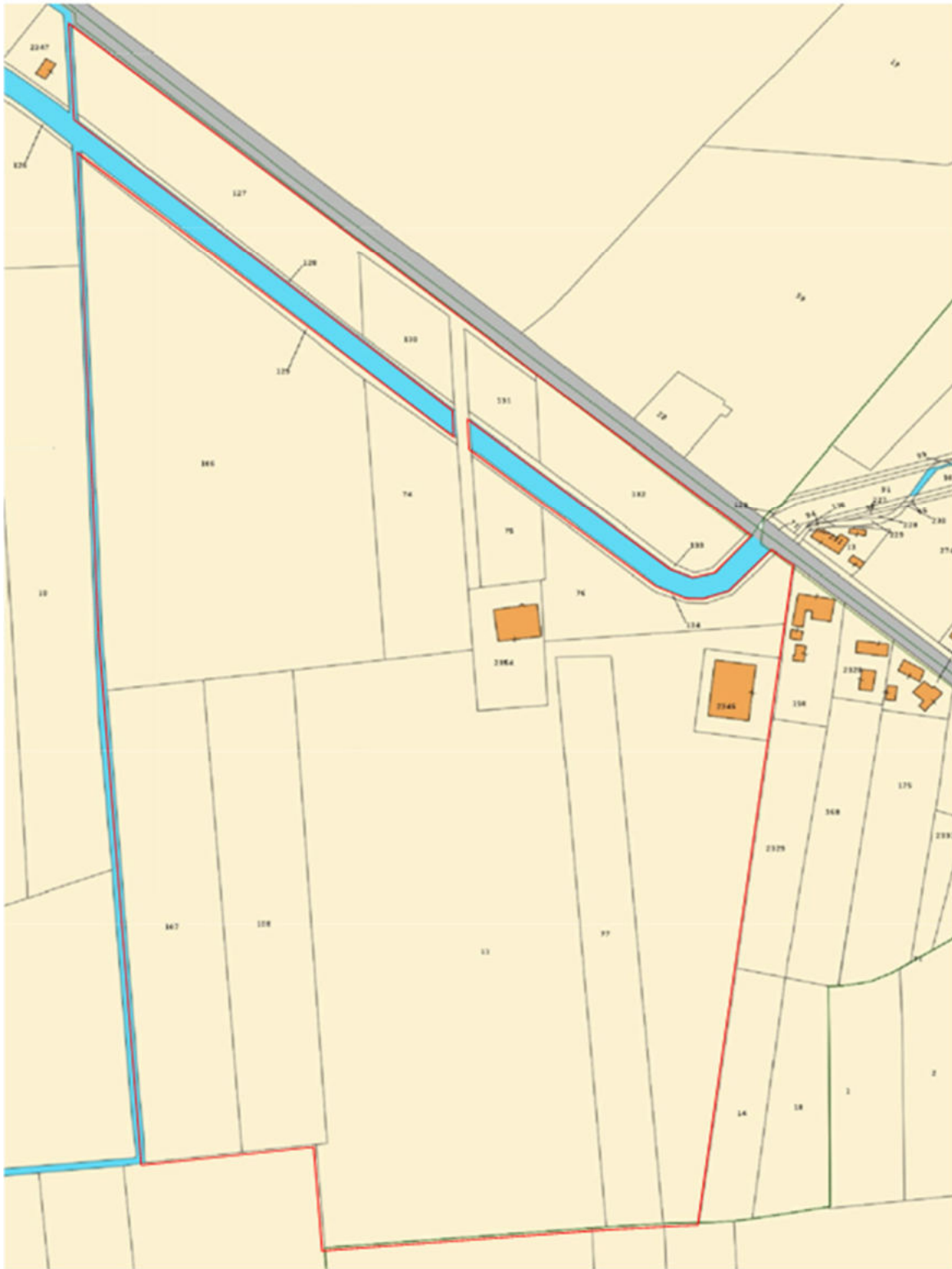
Aerofotogrammetria.





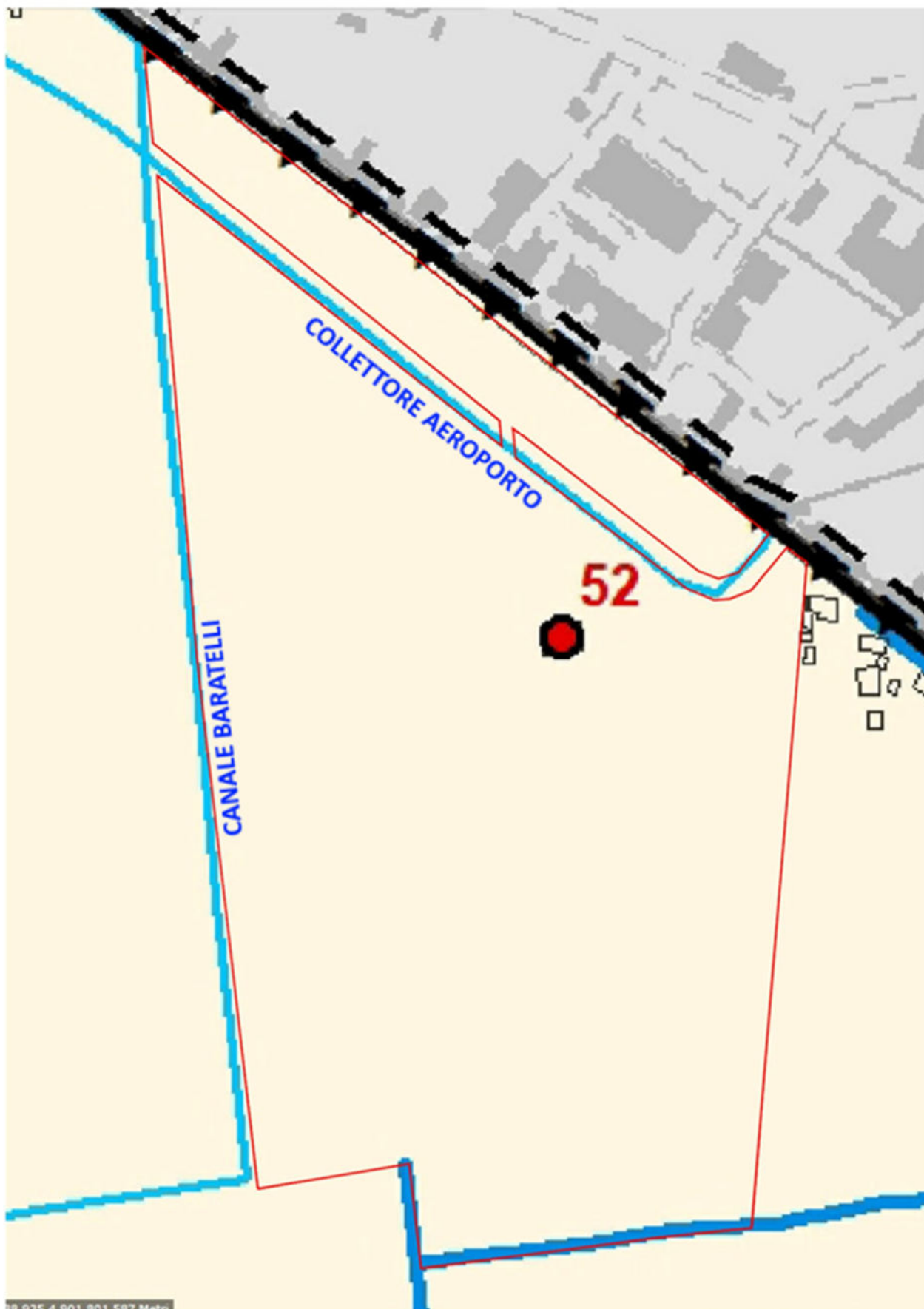
Aerofotogrammetria con sovrapposizione della planimetria catastale.





Planimetria catastale.





Planimetria del PUG – Piano Urbanistico Generale del Comune di Cesena e Montiano – Zona Agricola di Pianura





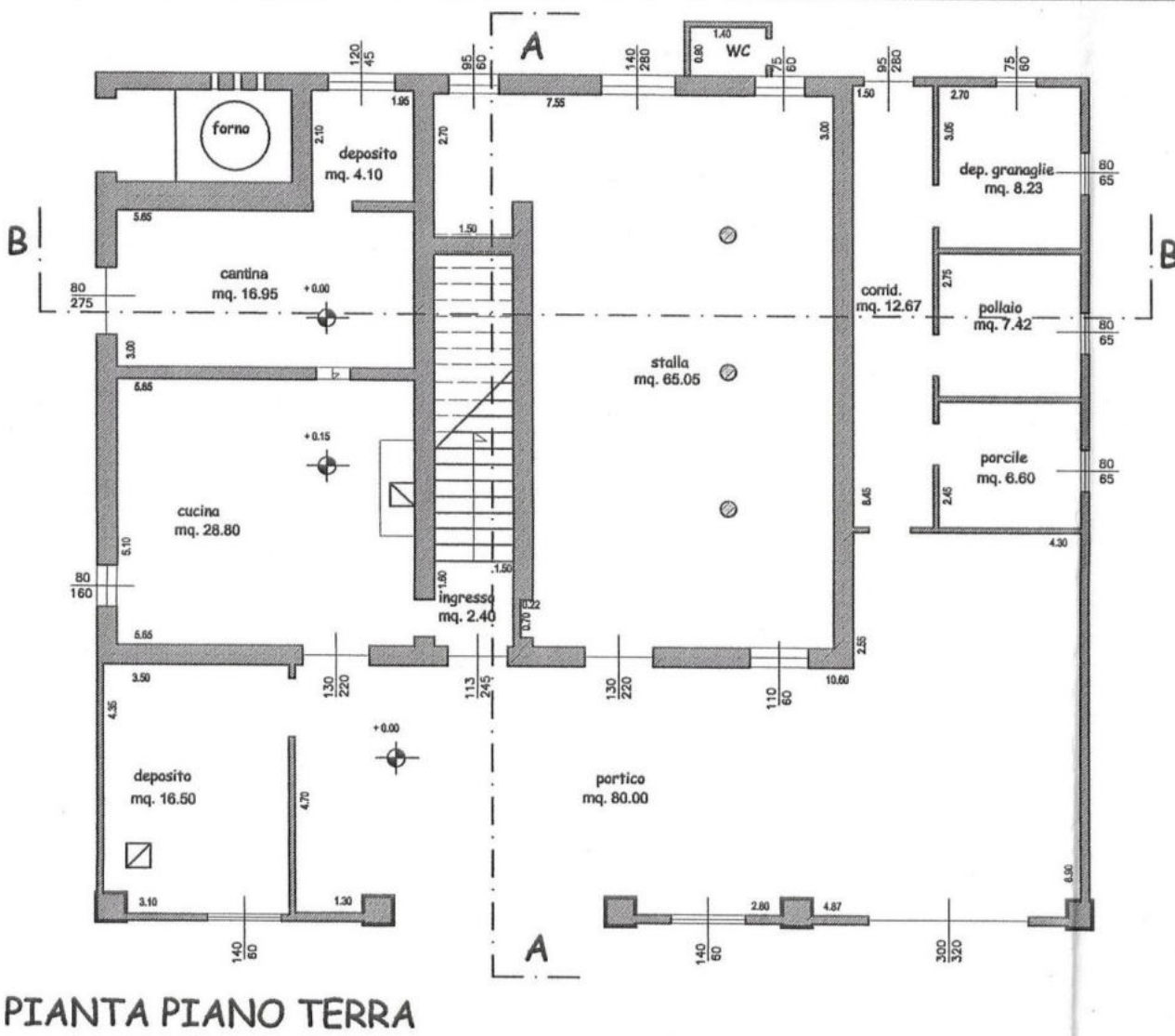
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e Piano Territoriale Pianificazione Regionale
Tutela territorio centuriato.





PUG Cesena e Montiano – Carta dei Vincoli ambientali relativa alle alluvioni.



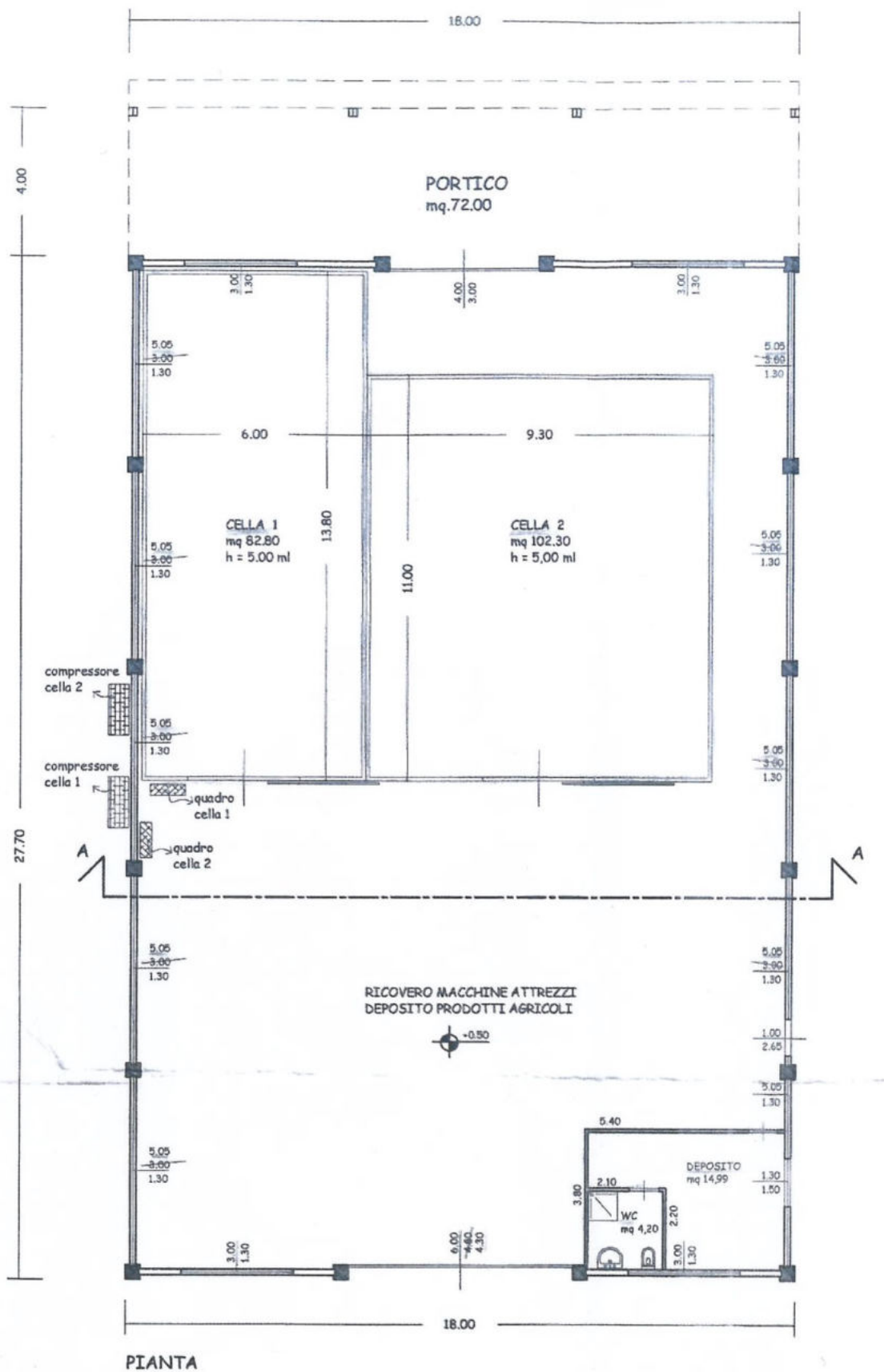




PIANTA PIANO TERRA

Planimetria Piano terra fabbricato colonico – STATO DI PROGETTO DIA N° 1339 DEL 02/12/2004





Planimetria Piano terra capannone agricolo – STATO ATTUALE



02.B) Confini.

L'edificio di proprietà degli esecutati confina a Nord con la Via Confine, ad Est con le Particelle n. 150, n. 2329 e n. 14. A Ovest con le Particelle n. 7, n. 10 e n. 25. A Sud con il Foglio 10 – Particelle n. 479, n. 36, n. 44 e n. 9.

02.C) Dati Catastali attuali.

• CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CESENA (C573)

Foglio 9 – Particella 106 ;

FRUTTETO – Classe 2; Reddito Domenicale Euro 325,63 - Reddito Agrario Euro 130,77 - Dati di Superficie Mq. 12.057. Intestati a: ****OMISSIS****.

Foglio 9 – Particella 127;

FRUTTETO – Classe 2; Reddito Domenicale Euro 525,94 - Reddito Agrario Euro 203,76 - Dati di Superficie Mq. 18.787. Intestati a: ****OMISSIS****.

Foglio 9 – Particella 11;

FRUTTETO – Classe 1; Reddito Domenicale Euro 1.519,63 - Reddito Agrario Euro 555,26 - Dati di Superficie Mq. 46.745. Intestati a: ****OMISSIS****.

Foglio 9 – Particella 74;

FRUTTETO – Classe 2; Reddito Domenicale Euro 126,18 - Reddito Agrario Euro 50,67 - Dati di Superficie Mq. 4.672. Intestati a: ****OMISSIS****.

Foglio 9 – Particella 75;

FRUTTETO – Classe 2; Reddito Domenicale Euro 42,08 - Reddito Agrario Euro 16,90 - Dati di Superficie Mq. 1.558. Intestati a: ****OMISSIS****.

Foglio 9 – Particella 76;

Porzione AA – SEMINATIVO Classe 3; Reddito Domenicale Euro 13,75 - Reddito Agrario Euro 11,36 - Dati di Superficie Mq. 2199;

Porzione AB – Frutteto Classe 2; Reddito Domenicale Euro 18,91 - Reddito Agrario Euro 7,59 - Dati di Superficie Mq. 700; TOTALE Mq. 2.899 - Intestati a: ****OMISSIS****.



Foglio 9 – Particella 77;

SEMINATIVO - Classe 3; Reddito Domenicale Euro 42,24 - Reddito Agrario Euro 34,89 - Dati di Superficie Mq . 6756. Intestati a: ****OMISSIS****.

Foglio 9 – Particella 107;

FRUTTETO - Classe 2; Reddito Domenicale Euro 270,88 - Reddito Agrario Euro 108,78 - Dati di Superficie Mq. 10.030. Intestati a: ****OMISSIS****.

Foglio 9 – Particella 108;

Porzione AA – SEMINATIVO Classe 3; Reddito Domenicale Euro 2,88 - Reddito Agrario Euro 2,38 - Dati di Superficie Mq. 460;

Porzione AB – Frutteto Classe 2; Reddito Domenicale Euro 234,96 - Reddito Agrario Euro 94,36 - Dati di Superficie Mq. 8.700;

TOTALE Mq. 9.160 - Intestati a: ****OMISSIS****.

Foglio 9 – Particella 128;

FRUTTETO - Classe 2; Reddito Domenicale Euro 15,51 - Reddito Agrario Euro 6,03 - Dati di Superficie Mq. 556. Intestati a: ****OMISSIS****.

Foglio 9 – Particella 129;

SEMINATIVO - Classe 3; Reddito Domenicale Euro 3,59 - Reddito Agrario Euro 2,87 - Dati di Superficie Mq. 556. Intestati a: ****OMISSIS****.

Foglio 9 – Particella 130;

FRUTTETO - Classe 2; Reddito Domenicale Euro 43,59 - Reddito Agrario Euro 16,95 - Dati di Superficie Mq. 1.563. Intestati a: ****OMISSIS****.

Foglio 9 – Particella 131;

Porzione AA – SEMINATIVO Classe 3; Reddito Domenicale Euro 1,16 - Reddito Agrario Euro 0,93 - Dati di Superficie Mq. 180;

Porzione AB – Frutteto Classe 2; Reddito Domenicale Euro 27,89 - Reddito Agrario Euro 10,85 - Dati di Superficie Mq. 1.000; TOTALE Mq. 1.180 - Intestati a: ****OMISSIS****.



Foglio 9 – Particella 132;

Porzione AA – SEMINATIVO Classe 3 ;Reddito Domenicale Euro 1,74 - Reddito Agrario Euro 1,39
- Dati di Superficie Mq. 269;

Porzione AB – Frutteto Classe 2; Reddito Domenicale Euro 100,40 - Reddito Agrario Euro 39,04 -
Dati di Superficie Mq. 3.600;

TOTALE Mq. 3.869 - Intestati a: ******OMISSIS******.

Foglio 9 – Particella 133;

SEMINATIVO Classe 3; Reddito Domenicale Euro 2,61 - Reddito Agrario Euro 2,09 - Dati di
Superficie Mq. 405; Intestati a: ******OMISSIS******.

Foglio 9 – Particella 134;

SEMINATIVO Classe 3; Reddito Domenicale Euro 2,73 - Reddito Agrario Euro 2,18 - Dati di
Superficie Mq. 423; Intestati a: ******OMISSIS******.

Totale superficie iscritta al Catasto Terreni mq.121.216.

• Catasto Fabbricati del Comune di Cesena (C573)

Fabbricato colonico

- Foglio 9 – Particella 2354 – Sub.1– B.C.N.C. (Ex Particella n.12 Mq. 1947).
- Intestato a: ******OMISSIS******;
- Foglio 9 – Particella 2354 – Sub.2 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5 Vani – Piano T.;
Rendita Euro 361,52 - Dati di Superficie Mq. 106 – Totale escluse aree scoperte Mq. 106.
Intestato a: ******OMISSIS******;
- Foglio 9 – Particella 2354 – Sub.3 – Categoria F2 – Piano T-1.;
Intestato a: ******OMISSIS******;

Capannone a servizio dell'attività agricola.

- Foglio 9 – Particella 2346 – Sub.2 – Categoria D/10;
Intestato a: ******OMISSIS******;



Nota dell'Esperto Stimatore.

Tutti gli i terreni ed i fabbricati pignoranti appartenenti al podere agricolo “Bagnile 5” sono intestati ancora al “De Cuius” Sig. ******OMISSIS****** e non alla società “******OMISSIS******”, ultimo acquirente in ordine cronologico dei beni in oggetto, come vedremo in seguito. In data 18.12.2015 fu trascritto un Atto di Retrocessione presso il notaio Carmelo Gambacorta di Sansepolcro (AR) – Repertorio 110757 - Registrazione Volume 1T, nel quale il sig. ******OMISSIS****** ritornava intestatario degli immobili sopramenzionati.

02.D) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella stessa nota di trascrizione del medesimo con corrispondenza fra gli stessi.

- *Atto esecutivo/cautelativo verbale di pignoramento trascritto a Forlì in data 18 Luglio 2022 al n. 13839/9685 a favore di ******OMISSIS****** con sede legale in Via ******OMISSIS****** - ******OMISSIS****** e Nota di Trascrizione Agenzie delle Entrate di Forlì cui al Registro Generale n. 13839 – Registro Particolare n. 9685 del 18/07/2022.*

Nota dell'Esperto Stimatore.

Esiste corrispondenza tra i dati catastali riportati nel Verbale di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione con i dati catastali riportate nelle visure.

02.E) Descrizione degli immobili pignorati – Sezione Fabbricati.

A) Edificio colonico.

L'immobile in oggetto è classificato come edificio storico architettonico, culturale e testimoniale del territorio rurale che in questa zona è legata alla centuriazione romana e la tipologia è fortemente connessa nella sua progettualità a processi di formazione ed accrescimento codificabili per tipi portanti e varianti architettoniche sincroniche e diacroniche finalizzate a rispondere alle diverse esigenze della famiglia colonica e all'estensione dei fondi coltivati.

L'edificio sicuramente è stato realizzato tra del XIV secolo ed l'inizio del XX secolo e presenta caratteristiche tipologiche comuni agli altri edifici colonici con il portico e l'ingresso rivolto a Sud, il ricovero del foraggio e la stalla, la cucina e la parte destinata a pranzo dei coloni al piano terra e la parte destinata alle camere da letto al piano primo. Queste destinazioni sono ancora presenti dalle planimetrie architettoniche acquisite agli atti in sede di analisi della presente Relazione



Tecnica Estimativa. Nel presente PUG di Cesena e Montiano questo edificio è registrato alla scheda n. 52 del censimento degli edifici storici - testimoniali del Comune di Cesena. Come tutti questa categoria di edifici storici-testimoniali la muratura portante è in mattoni di laterizio, solai strutturali in legno compreso il tetto. La copertura del tetto in coppi in laterizio. Infissi in legno così come gli scuri, utilizzati come dispositivi di ombreggiamento.

Alla data odierna l'edificio sono presenti gravissime criticità a livello strutturale. Dalle immagini tratte da "Google Earth" si evince che nel tempo l'incuria ed il deterioramento strutturale stanno provocando un possibile collasso del nucleo centrale dell'edificio e che porterebbe prima o poi ad un crollo completo se non intervengono opere strutturali di consolidamento e di ristrutturazione. La parte destinata a portico oggi è destinata a civile abitazione, destinata al soggiorno occasionale dei lavoratori stagionali ed classificata catastalmente parlando in "A3" (*Abitazioni di tipo economico. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati*) costituita da una cucina-soggiorno, n. 3 camere da letto ed un servizio igienico, facendo poi riferimento ad una pratica edilizia mai rinvenuta presso gli archivi del Comune di Cesena.

Ma il problema non è questo, ossia una possibile sanatoria edilizia, e che tutto l'edificio colonico comprensivo nucleo centrale e portico, **ALLA DATA ODIERNA È PERICOLANTE** per i motivi legati alla staticità delle strutture, alla sicurezza e all'incolumità delle persone. E tutto ciò è confermata dalla relazione del tecnico strutturista esperto di ingegneria sismica Ing. Gabriele Medri, incaricato dal presente Esperto Stimatore, per verificare le strutture edilizio in relazione ai danni, ai crolli ed ai cinematismi strutturali attualmente in corso. Da come è evidente dalle immagini zenitali e dai sopralluoghi eseguiti, l'edificio nel tempo ha avuto dei cedimenti, prima in copertura e poi al solaio dapprima contenuti nelle loro dimensioni e l'alluvione del Maggio 2023 ha contribuito a danneggiare ulteriormente questo edificio.

A questo punto bisogna fare una riflessione legata alla sicurezza degli occupanti. Le alternative sono di due tipologie:

- a) Provvedere alla "messa in sicurezza" di tutto il nucleo centrale dell'edificio ma è un intervento decisamente molto costoso da un punto di vista economico;
oppure
- b) Interdire l'accesso a chiunque nella parte destinata a portico, oggi come abbiamo citato adibito ad unità residenziale. Questa operazione non comporta costi proibitivi e risolverebbe il problema della sicurezza alle persone.





Immagine 1- Ortofoto Aprile 2018.



Immagine 2- Ortofoto Aprile 2020.





Immagine 3 - Ortofoto Aprile 2022



Immagine 4 - Ortofoto Luglio 2023



B) Capannone agricolo ad uso magazzino.

Il capannone agricolo ad uso magazzino è stato realizzato con struttura portante in cemento armato prefabbricato con pilastri e travi di copertura. I tamponamenti esterni sono in pannelli di cemento di tipo prefabbricato. La struttura di fondazione ossia plinti e travi di collegamento è stata realizzata in opera. La pavimentazione è del tipo industriale con gettata di cemento industriale. Le finestre sono del tipo a “nastro” con infissi in ferro. Il manto di copertura è in lamiera coibentata. Sulla parte retrostante è presente un porticato.

Il capannone ha una forma regolare ed ha una superficie lorda pari a mq. 498,60 misurando nelle due dimensioni ml. 18,00 x 27,70 ed un'altezza pari a ml. 5,00 da terra dal perimetro esterno all'intradosso del solaio di copertura. L'accesso principale è rivolto verso la via del Confine per consentire facilmente lo stoccaggio ed il trasporto della frutta. All'interno abbiamo uno spazio dedicato al deposito dei prodotti agricoli ed al ricovero delle macchine agricole, un piccolo spazio ad uso amministrativo con relativo servizio igienico e due grandi celle frigorifere destinate alla conservazione dei prodotti agricoli, realizzate con pannelli coibentati ed inserite nel progetto architettonico. L'impianto elettrico è del tipo industriale ed è a norma di legge. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione con un ottimo livello anche di pulizia dei locali interni. Durante la fase di rilievo non sono state riscontrate difformità edilizie.

C) Terreni agricoli.

Come già descritto buona parte dei terreni agricoli sono destinati a frutteto per la produzione prevalentemente di mele, pere, albicocche, meleti, susine. I frutteti appaiono ben disposti, lungo filari rettilinei Nord-Sud e con un buon “sesto d'impianto” consentendo una regolare distanza dei filari ed un agevole passaggio delle macchine agricole. I frutteti presentano anche un buon impianto di irrigazione con un sistema a rete composto da valvole, condotte e diversi tipi di gocciolatoi che ha lo scopo di minimizzare l'utilizzo d'acqua. Fonte di approvvigionamento dell'acqua sono i due canali di irrigazione, il canale “Baratelli” ed il collettore “Aeroporto”. Nella parte più marginale del podere “Bagnile 5” abbiamo invece il seminativo.

Vedi All. 4 – Visure attuali per soggetto (rif. Esecutata); e Visure storiche degli immobili;

Vedi All. 5 – Planimetria catastale dei terreni e degli immobili.

Vedi All. 6 – Scheda edificio colonico del Comune di Cesena.



02.F) Documentazione Fotografica.



Fot. 1 - Vista della Via del Confine. A destra dopo le siepi l'ingresso al podere "Bagnile 5".



Fot. 2 - Vista della Via del Confine. A sinistra il numero civico del podere "Bagnile 5". A destra si denota l'ingresso della base militare dell'Aeronautica Militare "15 Stormo" di Cervia.





Fot. 3 - Vista dal piazzale di ingresso del capannone agricolo.



Fot. 4 - Vista prospettica del capannone agricolo.





Fot. 5 - Dettaglio della facciata.



Fot. 6 - Vista posteriore del capannone agricolo.





Fot. 7 - Dettagli costruttivi del capannone.



Fot.8 - Dettagli costruttivi del capannone.





Fot. 9 - Vista dell'interno del capannone agricolo. Si denota con la porta rossa l'ingresso alla cella frigorifera.



Fot. 10 - Vista del corridoio interno che conduce alla parte posteriore. A sinistra la cella frigorifera.





Fot. 11 - Foto del fabbricato colonico del 1980. Vista frontale.



Fot. 12 - Foto del fabbricato colonico del 1980. Vista tergale.





Fot. 13 - Foto del fabbricato oggi. In evidenza il crollo della copertura nella parte sinistra.



Fot. 14 - Foto laterale del fabbricato oggi. In evidenza il degrado strutturale dell'edificio.





Fot. 15 - Dettaglio della facciata laterale. In evidenza lo stato di abbandono.





Fot. 16 - Dettaglio del fronte dell'edificio colonico. In evidenza il tamponamento del portico e l'utilizzo dell'unità immobiliare a residenza.





Fot. 17 - Scorcio degli interni del fabbricato colonico. In evidenza lo stato di abbandono ed il deterioramento delle strutture portante.





Fot. 18 - Foto del muro interno portante. In evidenza una preoccupante crepa strutturale a 45 gradi dovuta al cedimento strutturale del muro stesso dovuta da sovraccarico e da cedimento del terreno.





Fot. 19 – Vista del terreno agricolo con i frutteti del “Podere Bagnile 5”.





Fot. 20 – Vista del “Sesto d’impianto” della coltivazione a frutteto. In evidenza la regolarità dell’impianto, la posa della piante, la distanza da un filare all’altro.





Fot. 21 – Vista del terreno agricolo a margini della proprietà. In evidenza il canale di irrigazione “Baratelli”.





Fot. 22 – Dettaglio del frutteto. In evidenza l'impianto di irrigazione.





Fot. 23 – Vista generale dei frutteti.



Fot. 24 – Scorcio della proprietà verso il perimetro Nord Via del Confine. In lontananza l'ingresso alla base militare di Cervia.



QUESITO 03. VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA. A TAL FINE L'ESPERTO RISALIRÀ NELLA VERIFICA DEI TITOLI D'ACQUISTO DERIVATIVI IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA, ANCHE OLTRE IL VENTENNIO, FINO ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROSSIMO TITOLO D'ACQUISTO, ANTECEDENTEMENTE AL VENTENNIO, TRASCritto IN FAVORE DEL DEBITORE O DEI SUOI DANTI CAUSA. SOLO OVE DI TALE TITOLO RISULTASSE IMPOSSIBILE L'ALLEGAZIONE, NE INDICHERÀ GLI ESTREMI COMPLETI.

03.A) Proprietà e provenienza.

I beni da un punto di vista catastale sono ancora intestati tutti a ****OMISSIS****, ex coniuge della sig. ****OMISSIS**** (deceduto in ****OMISSIS**** in data ****OMISSIS****), la quale ha accettato l'eredità con beneficio di inventario.

I beni sono pervenuti alla predetta ****OMISSIS**** con atto di compravendita datato 28.01.2004, notaio rogante dott. Francesco Calliari di Trento, Repertorio n. 34199 – Repertorio n. 8494, trascritto in Forlì in data in data 09.02.2004 al n. 2296 di Registro Generale e al n.1505 di Registro Particolare. La parte venditrice fu ****OMISSIS**** ed il prezzo di vendita fu pari ad € 546.000,00 (Cinquecentoquarantaseimila//00). I beni compravenduti comprendevano i terreni citati nell'elenco dei dati catastali comprensivi del fabbricato colonico. Tutti i terreni contrassegnati nell'atto di compravendita erano classificati come qualità a "seminativo".

La Sig.ra ****OMISSIS**** con atto di compravendita datato 11.06.2012, notaio rogante dott. Francesco Calliari di Trento, Repertorio n.43324 – Raccolta n.14122, registrato a Trento in data 12.06.2012 al n.6906 – serie 1T e trascritto in Forlì in data in data 15.06.2012 al n. 9384 di Registro Generale e al n. 6433 di Registro Particolare vendette al coniuge ****OMISSIS**** il podere per un prezzo di vendita pari ad € 450.000,00 (Quattrocentocinquantamila//00). I beni compravenduti comprendevano i terreni citati nell'elenco dei dati catastali comprensivi del fabbricato colonico ed con l'aggiunta del magazzino rurale, già allora accatastato al Catasto Fabbricati.

I terreni contrassegnati nell'atto di compravendita erano in parte classificati come qualità a seminativo ed in parte come qualità a frutteto.



Il Sig. ****OMISSIS**** con atto di compravendita datato 13.12.2013, notaio rogante dott. Francesco Calliari di Trento, Repertorio n. 44501 – Raccolta n. 14980 , Registrato a Trento in data 19.12.2013 al n.12150 – serie 1T e trascritto in Forlì in data in data 30.12.2013 al n. 19840 di Registro Generale e al n.13328 di Registro Particolare vendite alla società “****OMISSIS****” la cui sede legale è in ****OMISSIS**** (Oggi frazione di ****OMISSIS****) il cui socio e legale rappresentante è il Sig. ****OMISSIS****, nato a ****OMISSIS**** il ****OMISSIS****, il podere per un prezzo di vendita pari ad € 370.000,00 (Trecentosettantamila//00). I beni compravenduti comprendevano i terreni ed i fabbricati citati nell’elenco dei dati catastali e sono i medesimi pervenuti alla data odierna.

In data 18.12.2015 fu trascritto un Atto di Retrocessione presso il notaio Carmelo Gambacorta di Sansepolcro (AR) – Repertorio 110757 - Registrazione Volume 1T, nel quale il sig. ****OMISSIS**** ritornava intestatario degli immobili sopramenzionati.

03.B) Vincoli e patti indicati negli atti.

Non risultano nell’atto di compravendita vincoli e/o patti tra le parti.

03.C) Titolo antecedente al ventennio.

La titolarità ed esclusiva proprietà del podere denominato “Bagnile 5” era ****OMISSIS**** con sede a ****OMISSIS**** sino alla data del 28.01.2004, data della compravendita con la Sig.ra ****OMISSIS****. ****OMISSIS**** alienò vari beni immobiliari di proprietà in quel periodo per un programma di rinnovamento e qualificazione dei reparti medici presso ****OMISSIS**** e per la creazione di diversi ****OMISSIS****.

Vedi all.7 – Atti di compravendita degli esecutati.

QUESITO 4. ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L’OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL CREDITORE ABBA ALLEGATO AGLI ATTI LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA DALL’ART. 567, COMMA 2, ULTIMA PARTE, C.P.C., PROCEDENDO COMUNQUE ALLA VERIFICA DELL’ESISTENZA DI



EVENTUALI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI SUCCESSIVE ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL SUDETTO CERTIFICATO. IN OGNI CASO L'ESPERTO PROVVEDERÀ AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.

L'esperto estimatore ha provveduto a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 23.05.2023 e a Ravenna 23.03.2024 in data le trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile in capo all'esecutato. Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sono le medesime contenute nella relazione notarile sostitutiva ad integrazione del procedimento generale di esecuzione immobiliare.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/02/2004 - Registro Particolare 1505 Registro Generale 2296
Pubblico ufficiale CALLIARI FRANCESCO Repertorio 34199/8494 del 28/01/2004
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in CESENA(FC)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/02/2004 - Registro Particolare 604 Registro Generale 2471
Pubblico ufficiale CALLIARI FRANCESCO Repertorio 34200/8495 del 28/01/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CESENA (FC)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/09/2010 - Registro Particolare 9470 Registro Generale 16143
Pubblico ufficiale CALLIARI FRANCESCO Repertorio 41773/12953 del 31/08/2010
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA
Immobili siti in CESENA (FC)
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 13/04/2011 - Registro Particolare t361 Registro Generale 6537
Pubblico ufficiale CALLIARI FRANCESCO Repertorio 42311/13353 del 06/04/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO AGRARIO NON AGEVOLATO
Immobili siti in CESENA (FC)
SOGGETTO DEBITORE



Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/06/2012 - Registro Particolare 6433 Registro Generale 9384
Pubblico ufficiale CALLIARI FRANCESCO Repertorio 43324/14122 del 11/06/2012
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in CESENA (FC)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2022 - Registro Particolare 9685 Registro Generale 13839
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 2349 del 24/06/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CESENA (FC)
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/08/2022 - Registro Particolare 11492 Registro Generale 16450
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 2674/2021 del 23/09/2021
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO
Immobili siti in CESENA (FC)
Nota disponibile in formato elettronico

8. Ricorso per intervento del 18.12.2023 per l'Esecuzione Immobiliare RG 1334/2022 da parte dell'****OMISSIS**** per € 11.848,64 oltre accessori ed interessi.

9. Ricorso di intervento del 14.02.2024 per l'Esecuzione Immobiliare n. 134/2022 da parte dell'****OMISSIS**** per € 161.016,75 oltre accessori ed interessi

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

Il presente Esperto Estimatore in data 11/04/2023 ha acquisito copia delle planimetrie catastali (fabbricati degli immobili e precisamente mappa catastale, planimetrie catastali degli immobili e visura dell'immobile). *(Vedi all.5 – Planimetrie catastali degli immobili ed estratto di mappa;)*

QUESITO 6. DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSI DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);



Visto l'atto di provenienza dell'immobile e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Estimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

QUESITO 7. 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 (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO, ECC.), INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE (SOGETTI A PROROGA O MENO, FONDATI SU PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI 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 AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO 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.

Alla data odierna esiste un contratto di locazione stipulato del 18.12.2015 presso il notaio Dott. Carmelo Gambacorta di Sansepolcro (AR) tra il Sig. ******OMISSIS****** (defunto coniuge della sig.ra ******OMISSIS******) e la Sig.ra ******OMISSIS******, attuale conduttore dei beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare. *(Vedi All.8 – Contratto di locazione agrario).*

La durata del contratto è pari a 25 anni quindi la scadenza del contratto è prevista per il 17.12.2040. Il contratto di locazione prevede un canone annuo pari € **2.500,00** da corrispondersi in via posticipata mese per mese. Il contratto recita che in caso di morte del Concedente il contratto continuerà in capo agli eredi senza di recesso da parte degli eredi.

Analizzando il valore del canone di locazione è evidente che non corrisponde ad un reale valore di mercato, quindi trattasi di un canone "vile". Dall'indagine fornita dal C.R.E.A. – Consiglio per la Ricerca in agricoltura ed analisi dell'Economia Agraria per la parte della Regione Emilia Romagna si evincono canoni nei seminativi pari ad € 400,00 /ha annui in pianura e quindi maggiori. Ciò vale per i frutteti che nonostante lo scarso "appeal" dovute alle politiche nazionali e comunitarie hanno



comunque un valore di locazione che si attesta dai € 1.000,00/ha annui - 1.500,00/ha annui. Nel caso specifico riferito alla presente Procedura un canone medio pari ad € 1.500,00/ha annui è congruo per un contratto di locazione in base alla qualità dell'impianto e del frutteto.

(Vedi All.9 – Vedi Report CREA).

QUESITO 8. PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI 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 PIGNORATI, 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.

08.A) Vincoli derivanti dall'atto di provenienza.

Le verifiche delle formalità e dei vincoli sono già effettuate e non risultano gravami di questa natura. Non essendo poi il compendio immobiliare configurato come un condominio, non esistono neppure vincoli di natura condominiale, né prelezioni legali.

08.B) Vincoli paesaggistici, idrogeologico, storico ed artistico.

I vincoli urbanistici sono contenuti nel PUG – Piano Urbanistico Generale di Cesena e Montiano. Il podere "Bagnile 5" è inserito nelle tavole del PUG come terreno agricolo di pianura e l'indicazione dello strumento urbanistico è il mantenimento delle attività agricole insieme anche ad altre attività esistenti quali la zootecnia e le trasformazioni agroalimentari dei prodotti. Altro punto importante è la salvaguardia dell'assetto morfologico del territorio, le sistemazioni idrauliche, preservare il mantenimento dei suoli e preservare la qualificazione edilizia delle case coloniche e rurali nei loro aspetti storici ed architettonici.

Nel nostro caso specifico esiste una casa colonica classificata alla scheda del censimento del PUG al n. 52 che attualmente, come già descritto, che è un edificio di valore storico testimoniale e che attualmente è in totale stato di pericoloso abbandono.



Altri vincoli sono di natura ambientali e paesaggistica quali:

- Scenari di pericolosità nelle aree allagabili - H-P3: Alluvioni Frequenti (Titolo II - PAI-PGRA) (art. 2.1) delle norme di PUG;
- Scenari di pericolosità nelle aree allagabili - M-P2: Alluvioni poco frequenti (Titolo II - PAI-PGRA) (art. 2.1) delle norme di PUG;
- Zone di tutela della struttura centuriata (art. 21, comma 2, lettera c PTPR; art. 21B, comma 2, lettera a PTCP) (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. (Piano Urbanistico Generale).

QUESITO 9. 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 sugli immobili oggetto di stima sono quelle desumibili dai documenti allegati al fascicolo e gli stessi non sono opponibili dall'acquirente.

QUESITO 10. VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHÉ LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO;

Il fabbricato in oggetto non rientra in un condominio e quindi non esistono spese condominiali pregresse o future. Le spese di gestione e di manutenzione ordinaria relativi agli immobili descritti probabilmente sono comprese nel contratto di affitto stipulato del 18.12.2015 presso il notaio Dott. Carmelo Gambacorta di Sansepolcro (AR) tra il Sig. ******OMISSIS****** (defunto coniuge della sig.ra ******OMISSIS******) e la Sig.ra ******OMISSIS******, attuale conduttore dei beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.



QUESITO 11 E 12; VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO;PROVVEDERÀ INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITÀ;

È obbligatorio acquisire il CDU ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001. La destinazione degli immobili è agricola ed i vincoli sono qui sopra riportati al punto **08.B**.

Si allega il CDU alla presente relazione estimativa. La validità del presente CDU è di anni 1 (uno) e la scadenza è prevista per l'11.03.2025.

Vedi all. 10 - Certificato di Destinazione Urbanistica.

QUESITO 13. 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.

13.A) Regolarità edilizia - Precedenti autorizzativi.

Fabbricato colonico

● **Il fabbricato colonico è un ante 1967** che è facile dedurre essendo un fabbricato di valore storico testimoniale ed è censito nella classificazione degli edifici storici negli strumenti urbanistici del Comune di Cesena alla scheda n.52. (*Vedi All.11 – Scheda edificio del Comune di Cesena*)



- **D.I.A. n.686/2004 del 05.07.2004 poi annullata con comunicazione di cui al PGN 43595/2004 del 02.12.2004.**

Il progetto prevedeva una ristrutturazione edilizia di tutto il fabbricato colonico con la zona giorno ubicata al piano terra con ingresso dal portico, soggiorno, cucina ed una sala bar con dispensa per i lavoratori agricoli. Al piano primo la zona notte con quattro camere da letto, studio e servizi igienici.

In data 02.12.2004 questa pratica venne annullata senza che i lavori abbiano avuto seguito.

- **D.I.A. n.1339/2004 del 02.12.2004**

Sempre alla stessa data viene presentata una nuova DIA relativa sempre all'immobile colonico con la differenza rispetto alla DIA n.686/2004 che questo progetto prevede degli spazi interni non più dedicati a bar e piccolo ristoro ma una palestra e una sauna ad uso personale. Dagli atti del Comune di Cesena si evince che questa pratica non è mai stata completata e per cui tutti gli atti amministrativi sono attualmente sospesi.

- **Dichiarazione della Ditta Proprietaria del 15.11.2013 all'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena.**

In data 15.11.2013 viene presentata una dichiarazione nella quale si evince dal tecnico preposto che l'edificio colonico presenta delle gravissime criticità di ordine strutturale, la totale assenza di impianti e con infiltrazioni di acqua piovana ovunque per cui l'edificio venne dichiarato collabente ed accatastato in categoria dal tecnico preposto in "F2", fatta eccezione del portico.

Nota dell'Esperto Stimatore sul fabbricato colonico:

Dalla documentazione che il presente Esperto Stimatore ha acquisito il Comune di Cesena tramite accesso agli atti non si evince il progetto del portico che poi ha data seguito al successivo accatastamento. Potrebbe essere stato un intervento abusivo oppure c'è stata una mancata registrazione dei documenti da parte dell'Ente Comunale, ma la cosa più importante e che presente Esperto Stimatore non comprende è che nella dichiarazione del 15.11.2013 si asserisce di rendere collabente l'intero edificio, quindi nucleo centrale e portico e non solo una parte. Quindi il presente Esperto Stimatore non scende nel merito se la trasformazione del portico è un intervento regolare o meno, in quanto l'intero l'edificio è pericolante per via dei problemi strutturali già descritti. Sarebbe invece necessario che l'attuale proprietà si attivasse tramite un proprio professionista di fiducia, per rendere l'intero edificio colonico (compreso il portico)



collabente. Il presente Esperto Stimatore evince dalla documentazione in suo possesso che la dichiarazione di collabenza e accatastamento relativo è antecedente al passaggio di proprietà tra il Sig. ****OMISSIS**** e la soc. ****OMISSIS**** del Sig. ****OMISSIS**** avvenuta il 13 .12.2013 per cui trattasi a mio avviso di mero abuso edilizio che si potrebbe sanare, sempre se è concesso dal Comune di Cesena. In alternativa il Comune di Cesena potrebbe chiedere la messa a ripristino della situazione iniziale ed il completamento della pratica edilizia per cui indicativamente, nel peggiore delle ipotesi ci potrebbe un esborso pari a non meno di € 20.000,00 tra lavori ed oneri professionali.

All. 11 - Progetti relativi all'edificio colonico attualmente registrati presso il Comune di Cesena.

All. 12 – Dichiarazione dello stato di collabenza di una parte dell'edificio colonico.

Capannone ad uso agricolo.

- **Permesso di Costruire n. 62 del 27.10.2004 – Prot. Generale n. 10231/04 - Pratica STAU n. 28/2004 – Autorizzazione Unica n. 84 del 27.10.2004** per la costruzione di un fabbricato ad uso ricovero attrezzi e deposito prodotti agricoli;
- **D.I.A. – Denuncia di Inizio Attività - Prot. Generale n. 7725/2006 del 03.03.2006 – Pratica di variante.**

Pratica di variante al Permesso di Costruire per le modifiche delle aperture e porta-finestre, realizzazione di deposito all'interno del fabbricato e fornitura e posa di n. 2 celle frigorifere.

Anche qui come evidenziato dai documenti edilizi del Comune di Cesena si deduce che il Permesso di Costruire del capannone agricolo con la relativa variante non risultano mai stati completati, per cui tutti gli atti amministrativi sono attualmente sospesi.

Considerazioni dell'Esperto Stimatore: dai rilievi effettuati in loco non esistono difformità edilizie rispetto ai progetti approvati, ovviamente facendo riferimento alla variante approvata. Il portico lato Cesena è stato parzialmente tamponato con dei pannelli in legno facilmente amovibili ma ciò non costituisce di per sé abuso edilizio. Invece è importante segnalare che queste pratiche risultano agli atti del Comune di Cesena non ancora concluse il che significa che gli atti amministrativi e le lavorazioni sono ancora in corso d'opera. Mancano per cui la fine lavori e



l'agibilità dell'immobile stesso. Per ovviare questo problema è necessario presentare presso l'Amministrazione Comunale una "C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata di Completamento" e richiedere infine una S.C.E.A. ovvero una Segnalazione Certificata di conformità Edilizia ed Agibilità. Sono da recepire quindi le conformità impiantistiche dell'impianto elettrico (l'impianto termico non esiste), l'Autorizzazione allo Scarico delle acque reflue bianche e delle acque di scarico del servizio igienico all'interno del capannone presso HERA S.p.a., il collaudo statico delle strutture del capannone, la dichiarazione di conformità dei lavori edili del nuovo Direttore dei Lavori, etc.

Gli onorari per queste tipologie di prestazioni ammontano indicativamente a circa € 10.000,00(Euro Diecimila//00) comprensive di spese amministrative per il completamento delle pratiche, il collaudo statico, le prove dei materiali per il collaudo, IVA e Previdenza dei professionisti incaricati.

All. 13 - Progetti relativi al capannone attualmente registrati presso il Comune di Cesena.

QUESITO 14. 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 PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;

La risposta al Quesito 14 è già stata espressa al precedente Quesito 13.

QUESITO 15. VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;



I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello ed uso civico. Ed il diritto degli esecutati sui beni pignorati è complessivamente per la proprietà piena ed intera.

QUESITI 16 E 17. 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., L'ESPERTO PROVVEDERÀ A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA 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 DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITÀ DI IMMOBILI; OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELLE CATEGORIE ELENcate DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D. LGS. 192/2005, NON MODIFICATO IN PARTE QUA DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: (A) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 METRI QUADRATI; (B) I FABBRICATI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI; (C) I FABBRICATI AGRICOLI NON RESIDENZIALI SPROVVISTI DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE; (D) I BOX, LE CANTINE, LE AUTORIMESSE, I PARCHEGGI MULTIPIANO, I DEPOSITI, LE STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI; (E) GLI EDIFICI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO E ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON È NECESSARIO GARANTIRE UN COMFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE



ENERGETICA ADOTTATE CON D.M. 26.6.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARÀ NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERÀ A DARNE ATTO IN PERIZIA;

IL DGR 1383/2020 e il DGR 1385/2020, ovvero "Requisiti minimi delle Prestazioni Energetiche degli edifici" e "Certificazioni energetiche degli edifici" emanate dalla Regione Emilia Romagna che hanno apportato delle modifiche rispettivamente alla Dgr 967/2015 e alla Dgr 1275/2015, dichiarano l'esenzione dell'APE per gli edifici rurali e/o a servizio dell'agricoltura non residenziali senza impianto di climatizzazione come nel caso del capannone ad uso magazzino agricolo.

Per il portico fabbricato colonico esiste un APE che è scaduta il 02.12.2023 di una classe energetica non determinabile. Alla luce di quanto descritto e comunque c'è stata necessità di aggiornare l'APE per quanto riguarda quella porzione di edificio colonico ossia il portico nonostante le considerazioni alla luce della normativa regionale in materia di energia e certificazioni energetiche.

L'Ape è stata redatta dall'Ing. Andrea Amato e la sua certificazione attesta che l'immobile è in classe "G" con indice di prestazione energetica $EP_{gl, nren} = 419,39 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$. Il termine di validità dell'APE è al 09/04/2034.

Vedi All.14 – Attestato di Prestazione Energetica unità immobiliare edificio colonico.

QUESITO 18. 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 OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00);

Non è necessario predisporre alcun tipo di accatastamento in base alle planimetrie catastali acquisite all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Ravenna e alle verifiche visive e metriche dello stato dei luoghi.

QUESITO 19. QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE È GIÀ STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA PRESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, 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 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL'ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00);

Non sono state riscontrate variazioni o cambi d'uso e tantomeno sono state presentate richieste di variazione catastale in questo ultimo periodo.

QUESITO 20. PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, 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 NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, 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 FINALE);

STIMA DEGLI IMMOBILI.

20.A) Scelta del criterio di stima;

IL criterio seguito nella stima del bene sarà quello della determinazione del cosiddetto "il più probabile valore di mercato" eseguito con in base alle informazioni del mercato immobiliare a Cesena ed in particolar modo nella zona dove è ubicato l'immobile da stimare.

Per determinare il valore commerciale delle unità immobiliari prese in esame è stata svolta un'indagine di mercato allo scopo di individuare il valore praticato per beni simili in tempi recenti, considerandone la consistenza, la vetustà, il tipo di finiture, la dotazione impiantistica, lo stato di conservazione, il livello di piano, la funzionalità degli spazi interni, la localizzazione e la situazione occupazionale, ossia le cosiddette "Condizioni Intrinseche ed Estrinseche".



20.B) Valore di stima dell'immobile destinato a capannone ad uso magazzino agricolo;

- Le condizioni estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata sono positive in quanto l'immobile è ben connessa alla rete viaria comunale e provinciale ed ai servizi pubblici, in quanto ubicato a ridosso dell'ingresso alla proprietà.
- Il fabbricato in oggetto non presenta problemi manutentivi a livello statico ed edilizio. Si fa presente che all'interno del capannone sono esistenti n. 2 celle frigorifere di mq per un'altezza pari a ml.5 (evidenziate anche nei progetti in sede di presentazione presso gli Enti preposti all'approvazione.) che hanno comportato un importante investimento da parte dell'attuale proprietà, e che oggi non sono oggetto di determinazione di valore immobiliare.
- Costi per circa € 10.000,00 (Euro Diecimila//00) per il completamento delle pratiche, il collaudo statico, le prove dei materiali per il collaudo, IVA e Previdenza dei professionisti incaricati.
- Sarà applicata anche la riduzione del 10% in mancanza di garanzia dei vizi.
- Il criterio scelto per la stima del presente immobile è quello del **"VALORE DI COSTO"** che in questo caso è il **valore di ricostruzione deprezzato**.

Il punto di partenza è valore attribuito al prezzo di ricostruzione del capannone che in base ai parametri ed al prezzario certificato, in questo della Camera di Commercio e dell'Artigianato della Romagna (Forlì-Cesena-Rimini) che in questo caso è riferito al Giugno 2019. Nel prezzo sono compresi i lavori edili/impiantisti e gli onorari di progettazione e Direzione Lavori.

Dal seguente prospetto si desume il più probabile valore di mercato dell'immobile.

- VALORE DI RICOSTRUZIONE DI RIFERIMENTO(Giugno 2019):	512,52 €/mq. (struttura)
- SUPERFICIE COMMERCIALE: ml. 18,00 x 27,70 =	498,60 mq.
- VALORE DI RICOSTRUZIONE: 498,60 mq x 512,52 €/mq =	255.542,47 € (struttura)
- AUMENTO PER INCIDENZA RIFINITURE E FONDAZIONI (+15%):	38.331,37 €
- TOTALE VALORE DI RICOSTRUZIONE(al Giugno 2019):	293.873,84 €



CALCOLO SVALUTAZIONE CON INDICI ISTAT SUI VALORI DI COSTRUZIONE

La variazione percentuale dal giugno 2019 (prezzario costi di costruzione) al giugno 2006 (periodo di costruzione del capannone) è calcolata come segue:

(Indice Istat del mese più recente a cui aggiornare il costo / Indice del mese più remoto rispetto al quale è da calcolare la variazione) x 100 -100.

$$(92,6 / 102,9) \times 100 - 100 = -10,009718\%$$

VALORE DI RICOSTRUZIONE RAPPORTATO ALLA DATA DI EDIFICAZIONE (ANNO 2006)

$$293.873,84 \text{ €} \times (-10,009718\%) = 264.457,90 \text{ €}$$

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DI STIMA DEL CAPANNONE AD USO MAGAZZINO AGRICOLO.

		CONSIST	Valore unitario (€)	Valore di mercato (€)
Edificio principale	PT	489,60	540,15	264.457,90
Onorari completamento pratiche.				-10.000,00
			Totale parziale	254.457,90
Riduzione assenza di garanzie di vizi (10%)			0,10	25.445,79
TOTALE ARROTONDATO			TOTALE	229.012,11
				229.000,00

Possiamo affermare che il valore di mercato dell'immobile in oggetto ammonta con gli arrotondamenti ad **€ 229.000,00 (Euro Duecentoventinovemila//00)**

20. C) STIMA DEI TERRENI

I Valori Agricoli Medi dei terreni sono determinati dalle relative Commissioni provinciali in attuazione dell'art. 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 17.

Per la Provincia di Forlì-Cesena sono stati pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BURERT) n. 42 del 15.02.2024 (Parte Seconda) dove i valori medi ad Ha (ettaro) si evincono dalla relativa tabella nella colonna "Regione Agraria n° 4 – Pianura Forlivese e Cesenate che comprende anche il Comune di Cesena. Tali valori vengono pubblicati anche nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ma attualmente sono presenti solamente quelli riferiti al 2024 che sostanzialmente sono gli stessi, quindi senza aumento dei valori medi.



Il seminativo, irriguo presente, ha un valore € 35.500,00 per Ha (Ettaro mq. 10.000,00) ossia € 3,55 per mq. I frutteti irrigui come nel nostro caso presentano valori oscillanti tra gli € 36.000,00 €/mq. (Drupacee) e gli € 38.000,00 €/mq. (Pomacee) per Ha (Ettaro mq. 10.000,00) ossia utilizzando una media tra i due valori (sono quasi simili) possiamo considerare 3,70 per mq.

CALCOLO DELLE SUPERFICIE DEI TERRENI E VALUTAZIONE COMMERCIALE

PARTICELLA CATASTO TERRENI	Mq.	Valore €/mq	VALORE COMMERCIALE (€)
FG 9 – Part. 106 – Frutteto	12.057	3,70	44.610,90
FG 9 – Part. 127 – Frutteto	18.787	3,70	69.511,90
FG 9 – Part. 11 – Frutteto	46.745	3,70	172.956,50
FG 9 – Part. 74 – Frutteto	4.672	3,70	17.286,40
FG 9 – Part. 75 – Frutteto	1.558	3,70	5.764,60
FG 9 – Part. 76 – Seminativo	2.199	3,30	7.256,70
FG 9 – Part. 76 – Frutteto	700	3,70	2.590,00
FG 9 – Part. 77 – Frutteto	6.756	3,70	24.997,20
FG 9 – Part. 107 – Frutteto	10.030	3,70	37.111,00
FG 9 – Part. 108 – Seminativo	460	3,30	1.158,00
FG 9 – Part. 108 – Frutteto	8.700	3,70	32.190,00
FG 9 – Part. 128 – Frutteto	556	3,70	2.057,20
FG 9 – Part. 129 – Seminativo	556	3,30	1.834,80
FG 9 – Part. 130 – Frutteto	1.563	3,70	5.783,10
FG 9 – Part. 131 – Seminativo	180	3,30	594,00
FG 9 – Part. 131 – Frutteto	1.000	3,70	3.700,00
FG 9 – Part. 132 – Seminativo	269	3,30	887,70
FG 9 – Part. 132 – Frutteto	3.600	3,70	13.320,00
FG 9 – Part. 133 – Frutteto	405	3,70	1.498,50
FG 9 – Part. 132 – Seminativo	423	3,30	1.395,90
Totale Superficie	121.216		
		TOTALE €	446.864,40



TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DI STIMA DEI TERRENI

	CONSIST.	Valore unitario (€)	Valore di mercato (€)
Terreni agricoli	121.216	3,674	446.864,40
		Totale parziale	446.864,40
Riduzione assenza di garanzie di vizi (10%)		0,10	44.686,44
TOTALE ARROTONDATO		TOTALE	402.177,96
			402.000,00

Possiamo affermare che il valore di mercato dei terreni agricoli in oggetto ammonta con gli arrotondamenti ad **€ 402.000,00 (Euro Quattrocentoduemila//00)**

Vedi All.15 – Valore Agricolo Medio dei terreni – Regione Agraria n.4 – Provincia di Forlì-Cesena.

20. D) STIMA DEL FABBRICATO COLONICO

Il fabbricato colonico ha un valore piuttosto residuale limitato ad il valore dell'unità immobiliare collocata all'interno del portico. Calcolare un valore commerciale immobiliare sul nucleo centrale dell'edificio colonico applicando come metodo di stima il *"il più probabile valore di ricostruzione"* che è quello più indicato porterebbe a dei valori commerciali insostenibili all'attuale mercato immobiliare per via degli ingenti costi di ristrutturazione in relazione allo stato attuale dell'edificio e al rispetto dell'attuale normativa urbanistica che prevede appunto il "Restauro e Risanamento Conservativo".

Accanto a ciò sopradescritto bisogna aggiungere poi gli onorari professionali per una regolarizzazione urbanistica e catastale con il complemento delle pratiche edilizie ancora in corso, con un eventuale sanatoria edilizia della parte destinata a portico ed in via cautelativa anche una possibile richiesta di ripristinare uno stato iniziale ante-tamponamento del portico da dove si è ricavata l'unità edilizia tuttora in essere. Il presente Esperto Stimatore ha valutato questi costi in via prudenziale pari ad **€ 20.000,00** onnicomprensivi.

IL valore immobiliare dell'unità immobiliare inserita nel portico è riconducibile ad un locale destinato a servizio più che ad una abitazione. Non esiste impianto di riscaldamento all'interno dell'unità immobiliare, l'impianto elettrico non è a norma, i materiali sono di modesta qualità, etc. e quindi si è attribuito un valore declassato pari al 50% dei valori immobiliari inseriti nelle tabelle dell'OMI per la zona di pianura di Bagnile di Cesena, ossia **€ 600/mq.** La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari mq. 106, come evidenziato nelle visure catastali.

(Vedi All. 16- Tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate – Zona Bagnile di Cesena).



Per quanto l'attribuzione di un valore di mercato al restante edificio colonico, ossia il nucleo, si è fatto riferimento ad un valore dettato dalla comparazione con altri edifici analoghi in Emilia Romagna e questa indagine è stata effettuata sui vari portali immobiliari (Idealista, Immobiliare.it, Casa.it, etc.) che pubblicizzano la vendita dei rustici collabenti. Il prezzo medio che il presente Esperto Stimatore ha ricavato è pari ad **€ 150,00/mq**, tenendo conto delle condizioni dell'edificio colonico. I mq. commerciali sono stati desunti dalla tavole architettoniche di progetto e sono pari a mq. 210 per il piano terra e mq. 160 per il piano primo, per un totale di **mq.370**.

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DI STIMA DEL FABBRICATO COLONICO.

		Consistenza Mq	Valore unitario (€)	Valore di mercato (€)
Unità collabente	PT -P1	370,00	150,00	55.500,00
Unità immobiliare ex portico	PT	106,00	600,00	63.600,00
Onorari pratiche edilizie e ripristini				-20.000,00
			Totale parziale	99.100,00
Riduzione assenza di garanzie di vizi (10%)			0,10	9.910,00
TOTALE ARROTONDATO			TOTALE	89.190,00 89.000,00

Possiamo affermare che il valore di mercato del fabbricato colonico in oggetto ammonta con gli arrotondamenti ad **€ 89.000,00 (Euro Ottantanovemila//00)**

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

	Valore di mercato (€)
Capannone ad uso Magazzino Agricolo	229.000,00
Terreni agricoli	402.000,00
Fabbricato colonico	89.000,00
Totale valore stimato	720.000,00

Il valore immobiliare attuale del podere denominato "Bagnile 5" è pari a:

€ 720.000,00 (Euro Settecentoventimila//00).



QUESITO 21. NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, 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; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

I beni pignorati risultano in capo esclusivamente all'esecutata ed essendo costituiti da terreni agricoli ad uso seminativo/frutteti ed un capannone ad uso magazzino costruito appositamente per l'attività agricola non è possibile la vendita in più lotti per non deprezzare l'attività principale dei beni pignorati.

QUESITO 22. EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO DI X UNITÀ, NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO COLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO...) E LE 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;

Tipologia: Fabbricato colonico - F2 e A3 ; - NON LOCABILE

Tipologia: Capannone ad uso magazzino agricolo - D 10;

Destinazione d'uso: strumentale ai fini dell'attività agricola;

Anno di costruzione: 2004-2006 ;

Stato di conservazione: buono; - **Condizioni igienico - sanitarie:** buone.

Condizioni di occupazione: destinato all'attività agricola. Presenza di n.2 celle frigorifere industriali

Consistenza ai fini immobiliari: Mq. 498,60.



Stima del canone locativo del capannone ad uso magazzino agricolo.

In generale questa tipologia di immobili è legata all'agricoltura è quindi un canone di locazione potrebbe essere inglobato all'interno di un contratto più ampio comprensivo dei terreni agricoli.

Tra l'altro il mercato immobiliare relativo agli immobili simili a quelli oggetto di stima locativa agricola predilige una superficie dai 400-600 mq dei magazzini agricoli per via delle soluzioni multiuso nell'attività agricola (deposito, stoccaggio, ricovero attrezzi, etc) e quindi il capannone in oggetto rientra benissimo nei parametri.

Dalle tabelle dell'OMI – 1° semestre 2023 – risulta un canone di locazione pari ad un valore unitario compreso tra 1,80 -2,40 €/mq (SUL) x mese, riferito però a capannone tipici ad uso produttivo, quindi con canone di locazione mensile pari ad € 2,4 x mq 498,60= € 1.119,66/mese. Quindi un canone di locazione medio può essere stimato a **€ 1.200,00 / mese**, che è in definitiva quello che recepisce il mercato immobiliare per le locazioni in quella zona.

(Vedi All. 17- Tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate – Capannoni tipici- Zona Bagnile di Cesena).

Stima del canone locativo dei terreni agricoli.

Rifacendomi alla risposta del quesito 07, dall'indagine fornita dal C.R.E.A. – Consiglio per la Ricerca in agricoltura e d analisi dell'Economia Agraria per la parte della Regione Emilia Romagna si evincono prezzi nei seminativi pari ad € 400,00 /ha ed € 700/ha seminativo irriguo (fonte Agroimprese online del 21.10.2023) annui in pianura per cui il canone congruo è **€ 700 /ha annui** I frutteti hanno un valore che si attesta dai € 1.000,00/ha - 1.500,00/ha annui, per cui nel caso specifico riferito alla presente Procedura è corretto un canone medio pari ad **€ 1.500,00/ha annui** in virtù della qualità dell'impianto e della qualità dei frutteti.

In sostanza abbiamo mq. 4.087 di seminativo ed i restanti mq.117.129 di frutteto.

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DI LOCAZIONE DEI TERRENI AGRICOLI.

	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di locazione (€/anno)
Terreni agricoli - Seminativo	4.087	0,07	286,09
Terreni agricoli - Frutteto	117.129	0,15	17.579,35
		TOTALE	17.865,44
TOTALE ARROTONDATO			18.000,00

Il canone di locazione dei terreni agricoli appartenenti al podere "Bagnile 5" è pari ad

€ 18.000,00 (diciottomila//00) circa



QUESITO 23. PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN 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 COSTITUIRLE ETC.;

Riprendendo il quesito n. 21, tutti gli immobili devono essere venduti necessariamente in un lotto unico.

QUESITO 24. ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO;

Il Codice Fiscale dell'esecutata è stato acquisito presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna:

OMISSIS, nata a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS*** – CF. ***OMISSIS***;

Vedi All.18 – Copia del certificato di attribuzione del Codice Fiscale dell'esecutata.

QUESITO 25. ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;

Il certificato di Stato Civile dell'esecutata è stata acquisita presso il Comune di Residenza ovvero ***OMISSIS***. La Sig.ra ***OMISSIS*** ha contratto matrimonio presso l'ex Comune di ***OMISSIS*** (*) in data ***OMISSIS*** con il Sig. ***OMISSIS***, nato il ***OMISSIS*** allora residente nel Comune di ***OMISSIS*** (*). Il Regime Patrimoniale scelto dai coniugi è il regime della "Separazione dei Beni" con atto in data 30.04.2003 rep. n. 33199/8165 presso il notaio dott. Francesco Calliari di Trento. La Sig.ra ***OMISSIS*** è vedova dal 23.05.2017 in seguito al decesso del marito sig. ***OMISSIS*** avvenuto a ***OMISSIS***. La Sig. ***OMISSIS*** ha accettato l'eredità con beneficio di inventario come da atti del Tribunale di Arezzo di cui al N.RG 1846/2018 e N. RG 2674/2021. L'ultima residenza del Sig. ***OMISSIS*** era in ***OMISSIS***. (*). Gli ex Comuni di ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, insieme a ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** si sono aggregati in solo Comune che oggi è ***OMISSIS***. Oggi queste località sono state retrocesse a frazioni.



Vedi All.19 – Copia dei certificati anagrafici dell'esecutata e atti del Tribunale di Arezzo;

QUESITO 26. ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;

Attualmente gli immobili pignorati non sono occupati da terzi, non ci sono contratti di locazione in essere ad uso abitativo. L'unico contratto di locazione riguarda la gestione del terreno agricolo e del capannone ad uso ad uso agricolo, come già allegato ed è quello relativo a ******OMISSIS******, già citato nei precedenti quesiti.

QUESITO 27. VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NONCHÉ LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA);

Non risultano documenti aggiuntivi anche in base all'ultima ispezione ipotecaria del 20.03.2024 presso la Conservatoria dei Beni Immobiliari di Ravenna e agli altri creditori aggiornati nel Portale del Tribunale di Forlì, già elencati nel quesito n. 04. Non esiste nessun provvedimento di assegnazione della casa familiare a nessun parente, genitori o figli.

Vedi All.20 – Ispezioni ipotecarie e ricorsi relativa all'esecutata aggiornate.

QUESITO 28. PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.); NEL CASO DI DOPPIO REGIME, PROVVEDA A SUDDIVIDERE IL VALORE DELL'IMMOBILE A SECONDA DEL REGIME FISCALE AL QUALE È SOGGETTO;



Una risposta fiscale relativa alla vendita dei beni immobiliari del podere “Bagnile 5” non è di facile risoluzione poiché dipende molto dal soggetto giuridico proponente all’acquisto dei beni. Possiamo espletare due casistiche in maniera semplificata:

A) Terreni Agricoli

- Se chi acquista il terreno agricolo non si dedica principalmente all’agricoltura:
 - imposta di registro: **15%** del prezzo dichiarato del terreno agricolo (con un minimo di € 1.000,00), oltre ad imposte ipotecarie e catastali;
- Se chi acquista è un coltivatore o un imprenditore agricolo a titolo professionale e chiede l’agevolazione della Piccola Proprietà Contadina:
 - imposta di registro: **1%** del prezzo dichiarato del terreno agricolo oltre ad imposte ipotecarie e catastali:

L’agevolazione chiamata Piccola Proprietà Contadina (P.P.C.) può applicarsi a terreni agricoli di qualsiasi dimensione ed in qualsiasi comune sia ubicato quando l’acquirente è un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo professionale, ivi comprese le società agricole. Il vincolo che pone la normativa è quello di coltivare il fondo per almeno cinque anni successivi alla compravendita senza poterlo rivendere o affittare a terzi; l’unica facoltà è quella di affittare il terreno al coniuge o altri parenti affini entro il secondo grado di parentela che esercitino l’attività agricola. Chi non è iscritto alla gestione previdenziale o assistenziale del mondo agricolo non può sfruttare l’agevolazione della Piccola Proprietà Contadina in fase di acquisto.

B) Fabbricati rurali strumentali.

- Se chi acquista il terreno agricolo non si dedica principalmente all’agricoltura:
 - imposta di registro: **9 %** del valore catastale dell’immobile, oltre ad imposte ipotecarie e catastali;
- Se chi acquista è un coltivatore o un imprenditore agricolo a titolo professionale e chiede l’agevolazione della Piccola Proprietà Contadina:
 - imposta di registro: **1 %** del valore catastale oltre ad imposte ipotecarie e catastali:



Altra aspetto fondamentale da non sottovalutare è la **“Prelazione Agraria”**, ossia il diritto di essere preferiti come acquirenti, a parità di condizioni, nell'acquisto di un fondo agricolo che il proprietario ha deciso di vendere. Il venditore dovrà comunicare la sua intenzione di vendere prima al titolare del diritto di prelazione sul terreno agricolo, proponendogli l'acquisto del fondo. Il diritto di prelazione sul terreno agricolo spetta al coltivatore diretto del fondo o al proprietario di un terreno confinante; la prelazione agraria spetta anche alle cooperative di imprenditori agricoli e alle società agricole di persone.

QUESITO 29. FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA, IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITÀ DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO;

Per la redazione della presente relazione tecnica di stima non viene chiesta istanza di proroga in quanto già concessa in data 12.09.2023 In virtù dell'alluvione del Maggio 2023 nei territori delle province regionali di Forlì-Cesena, Rimini, Ravenna e Bologna. La proroga si resa necessaria per approfondire i danni al fabbricato colonico in seguito all'evento calamitoso.

QUESITO 30. PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIÀ INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITÀ DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A" DOVRÀ ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTERESSA.

Copia della presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (**15.05.2024**) a mezzo di Posta Elettronica Certificata o mezzo di raccomandata (AR) sia agli esecutati e sia alla parte creditrice, come da mail ricevuta o ricevuta postale, che si producono in allegato a parte denominato **“Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute”**. (Vedi All. 21)



Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 15.05.2024), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati, in esso indicati nell'allegato "A" e alla perizia depurata per la privacy, sarà inviata telematicamente in PEC al Tribunale di Forlì (causale: Relazione Tecnica Estimativa).

QUESITO 31. PROVVEDA INFINE A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIÀ COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C., PROVVEDENDO INVECE 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, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHÉ LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE.

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti sarà inserito "trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute". La nota dei compensi sarà trasmessa quanto prima dopo l'avvenuto deposito telematico.

Note dell'Esperto Estimatore

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



Contenuti:

- **RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA con i seguenti allegati:**

- All. 1 – Comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali.
- All. 2 – Verbale di avvio delle operazioni peritali.
- All. 3 – Richiesta di proroga del 12.09.2023.
- All. 4 – Visure attuali per soggetto (rif. Esecutata); e Visure storiche degli immobili;
- All. 5 – Planimetria catastale dei terreni e degli immobili.
- All. 6 – Scheda edificio colonico del Comune di Cesena.
- All. 7 – Atti di compravendita degli esegutati.
- All. 8 – Contratto di locazione agrario.
- All. 9 – Vedi Report CREA.
- All. 10 – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- All. 11 – Progetti relativi all'edificio colonico attualmente registrati presso il Comune di Cesena.
- All. 12 – Dichiarazione dello stato di collabenza di una parte dell'edificio colonico.
- All. 13 – Progetti relativi al capannone attualmente registrati presso il Comune di Cesena.
- All. 14 – Attestato di Prestazione Energetica unità immobiliare edificio colonico.
- All. 15 – Valore Agricolo Medio dei terreni – Regione Agraria n.4 – Provincia di Forlì-Cesena.
- All. 16 – Tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate – Zona Bagnile di Cesena.
- All. 17 – Tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate – Capannoni tipici- Zona Bagnile di Cesena.
- All. 18 – Copia del certificato di attribuzione del Codice Fiscale dell'esecutata.
- All. 19 – Copia dei certificati anagrafici dell'esecutata e atti del Tribunale di Arezzo;
- All. 20 – Ispezioni ipotecarie e ricorsi relativa all'esecutata aggiornate.
- All. 21 – TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTA;*

ALL."A"– Scheda sintetica di vendita degli immobili;

ALL."A1"– Relazione Tecnica Estimativa "Privacy".

** Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale.*

Forlì/Ravenna – li 11.11.2024.

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore

Arch. Roberto Leoni

