

Tribunale di Forlì

ALL'ILL.MO G.E. DOTT. FABIO SANTORO

PERIZIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. 44/2024

XXX

contro

XXX

Accettazione incarico 20/11/2024

Data deposito per via telematica: 09/04/2025



ALLEGATI

- allegato 1:** Copia della notifica preliminare e ricevuta dell'avvenuta consegna;
- allegato 2:** Documentazione catastale;
- allegato 3:** Atto di provenienza;
- allegato 4:** Copia dei titoli edilizi abilitativi;
- allegato 5:** Documentazione ipotecaria;
- allegato 6:** Interrogazione all'Agenzia delle Entrate;
- allegato 7:** Copia dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.);
- allegato 8:** Copia Visura Camerale;
- allegato 9:** Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.);
- allegato 10:** Verifica sussistenza censo/uso civico;
- allegato 11:** Concessioni minerarie/documentazione A.R.P.A.E.



PREMESSA

In data 11/11/2024, l'Ill.mo Giudice Dott. Fabio Santoro del Tribunale di Forlì, ha nominato lo scrivente Geom. Lorenzo Onofri, iscritto all'Ordine dei Geometri presso il Collegio della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1716, ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì al n. 201, Esperto Stimatore (E.S.), nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 44/2024 R.G.Es.

Il sottoscritto ha accettato il mandato in data 20/11/2024.

L'incarico richiede il rispetto di adempimenti previsti dalla procedura e la risposta ai seguenti quesiti:

1. *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;*
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;*
3. *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.*
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 abbia 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 suddetto 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.***
5. *prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;*
6. *dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);*
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 (soggetti 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. In Relazione alla viltà del canone ex art. 2923 c.c., in particolare procederà **indicando se il canone sia inferiore di un terzo al giusto prezzo e che quindi se il contratto deve considerarsi inopponibile alla procedura ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c., operando una "ricerca di mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto" ed accertando che in***



considerazione della superficie del fabbricato (sup. convenzionale mq rilevata), e del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato di civile abitazione nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra i e i €/mq”, “un canone di locazione congruo” corrisponde ad un “minimo di mq x € /mq = € /mese”;

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;*
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;*
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;*
11. *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;***
12. *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;*
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.*
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;*
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 suddetti titoli;*
16. *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 suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto,*



- salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;
17. 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;
 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);
 19. qualora rilevi variazioni colturali 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);
 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);
 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**;
 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;
 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.;



24. *acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;*
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;*
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;*
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);*
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;*
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;*
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 interezza;*
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.*

Il sottoscritto Stimatore incaricato, procede allo svolgimento della perizia, rispondendo in maniera puntuale, ai quesiti posti dal Giudice, al fine di reperire e rendere noti gli elementi utili alla corretta impostazione della Stima, richiesta per le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

1.

Lo scrivente ha provveduto in data 04/12/2024, ad inviare all'Esecutata, mediante raccomandata A/R, Notifica della data e luogo di inizio delle operazioni peritali (**allegato 1**).

Contestualmente è stato contattato il Custode Giudiziario incaricato, Dott. Massimiliano Graffiedi di Cesena, che ha confermato la sua disponibilità per la data fissata.

Nel contenuto della missiva, si specificava che le operazioni peritali sarebbero iniziate in data 07/01/2025, alle ore 09:00 presso lo studio dello scrivente, con l'esame della documentazione agli atti e programmato il sopralluogo alle ore 11:00 del giorno 08/01/2024 nelle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla data prevista in presenza del Custode Dott. Massimiliano Graffiedi e dei sigg. XXX e XXX.

2.

DATI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

“ *si sottopongono a pignoramento i seguenti beni immobili per la quota di 1/1 di proprietà* “, distinti al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni come segue:

a) in Comune di Bagno di Romagna (FC)

- C.F. fg. 101, part. 132, sub. 1, nat. B/5, cl. 1, mq. 3.257, piano S2-S1-T-1-2-3, Loc. Selvapiana



Acquapartita;

- C.F. fg. 101, part. 132, sub. 2, nat. F/4, piano S2-3, Località Selvapiana Acquapartita;
- C.F. fg. 101, part. 132, sub. 3, nat. E (ente comune), Località Selvapiana Acquapartita;
- C.F. fg. 101, part. 832, nat. D/1, piano T, Località Selvapiana Acquapartita;
- C.T. fg. 101, part. 132, nat. Ente Urbano, mq. 9.034;
- C.T. fg. 101, part. 832, nat. Ente Urbano, mq. 92;
- C.T. fg. 101, part. 833, nat. Semin Arbor, cl. 4, mq. 61.187.

b) in Comune di Bagno di Romagna (FC)

- C.T. fg. 144, part. 17, nat. Bosco Ceduo, cl. 1, mq. 2.530;
- C.T. fg. 144, part. 18, nat. Pascolo, cl. 1, mq. 350.

c) – in Comune di Verghereto (FC)

- C.T. fg. 6, part. 536, nat. Bosco Misto, cl U, mq. 147;
- C.T. fg. 6, part. 537, nat. Pascolo Cespug, cl. U, mq. 431;
- C.T. fg. 6, part. 542, nat. Pascolo, cl. 2, mq. 990.

Nella Nota di Trascrizione, Reg. Gen. n. 5843, Reg. Part. 4169 del 05/04/2024, i dati catastali indicati sono coerenti con l'Atto di Pignoramento.

DATI CATASTALI

Si riportano per esteso i dati risultanti dalle visure catastali svolte sugli identificativi degli immobili pignorati, nei seguenti prospetti:

C.F. – BAGNO DI ROMAGNA

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. Catastale.	Rendita	Ubicazione
101	132	1	B/5	1	12.041 m ³	Sup. Totale 3.257 m ²	Euro 8.084,21	Loc. Selvapiana Acquapartita Piano S1-T-S2-1-2-3
101	132	2	F/4					Loc. Selvapiana Acquapartita Piano S2-3
101	132	3	B.C.N.C.					Loc. Selvapiana Acquapartita Piano S2-T
101	832		D/1.					Loc. Selvapiana Acquapartita Piano T

Proprietà per 1/1 di “XXX

C.T. – BAGNO DI ROMAGNA-

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Superficie
101	132		Ente Urbano				9.034 m ²
101	832		Ente Urbano				92 m ²

C.T. – BAGNO DI ROMAGNA- terreni

101	833		Semin arbor	4	173,80 €	173,80 €	61.187 m ²
144	17		Bosco ceduo	1	1,57 €	0,78 €	2.530 m ²
144	18		Pascolo	1	0,18 €	0,18 €	350 m ²

Proprietà per 1/1 di “



C.T. – VERGHERETO- Terreni

Foglio	Particella	Sub	Qualità	CI	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Superficie
6	536		Bosco misto	U	0,09	0,05	147 m ²
6	537		Pasc cespug	U	0,11	0,07	431 m ²
6	542		Pascolo	2	0,41 €	0,41 €	990 m ²

Proprietà per 1/1 di ‘

Parti comuni:

- foglio 101, pc. 132, sub 3, loc. Selvapiana Acquapartita, Piano T - BCNC ai sub 1 e 2

Confinanti, riferiti alle unità immobiliari oggetto di procedura:

Il lotto (ente urbano) in Comune di Bagno di Romagna, al foglio 101, pc 132, confina con:

- foglio 101, pc 833, proprietà della Società esecutata;
- pubblica strada provinciale SP43.

Il lotto (ente urbano) in Comune di Bagno di Romagna al foglio 101, pc 832, confina con:

- foglio 101, pc 833, proprietà della società esecutata;
- pubblica strada provinciale SP43.

L’immobile censito in Comune di Bagno di Romagna al foglio 101, pc 833, confina con:

- foglio 101, pc 132, proprietà della società esecutata;
- foglio 101, pc 832, proprietà della società esecutata;
- pubblica strada provinciale 43;
- foglio 101, pc 834, proprietà Comune di Bagno di Romagna con sede in Bagno di Romagna (FC);
- foglio 101, pc 1258, XXX (Ra);
- foglio 101, pc 1279, proprietà XXX con sede in Cervia (Ra);
- foglio 101, pc 218, proprietà XXX con sede in Cervia (Ra);
- foglio 101, pc 256, proprietà XXX;
- foglio 101, pc 259, proprietà XXX con sede in Mercato Saraceno (FC);
- strada comunale.

L’immobile censito in Comune di Bagno di Romagna al foglio 144, pc 17, confina con:

- foglio 144, pc 18, proprietà della società esecutata;
- foglio 144, pc 25, proprietà XXX con sede in Cesena (FC).

L’immobile censito in Comune di Bagno di Romagna al foglio 144, pc 18, confina con:

- foglio 144, pc 17, proprietà della società esecutata;
- foglio 144, pc 9, proprietà XXX con sede in Cesena (FC);

L’immobile censito in Comune di Verghereto al foglio 6, pc 536, confina con:

- foglio 6, pc 537, proprietà della società esecutata;
- foglio 6, pc 542, proprietà della società esecutata;
- foglio 6, pc 247, proprietà XXX;

L’immobile censito in Comune di Verghereto al foglio 6, pc 537, confina con:

- foglio 6, pc 536, proprietà della società esecutata;
- foglio 6, pc 542, proprietà della società esecutata;
- foglio 6, pc 248, proprietà XXX;

L’immobile censito in Comune di Verghereto al foglio 6, pc 542, confina con:

- foglio 6, pc 536, proprietà della società esecutata;



- foglio 6, pc 537, proprietà della società esecutata;
- foglio 6, pc 271, proprietà XXX;

E' stata reperita la documentazione catastale necessaria alle verifiche richieste (**allegato 2**), e precisamente:

- Visure storiche per immobili al Catasto Fabbricati (C.F.);
- Visure storiche per immobili al Catasto Terreni (C.T.);
- Elenco immobili;
- Estratti di mappa;
- Planimetrie catastali;
- Elenco subalterni;
- Elaborato planimetrico.

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, consistono in:

- a) Complesso edilizio denominato "Ex Sanatorio di Acquapartita" o anche "Istituto Medico Pedagogico" o "Istituto Psico Pedagogico", sito in località Selavapiana-Acquapartita, al civico 151, Strada Provinciale SP43.



Il complesso è composto da strutture edilizie aggregate che si dispongono in tre corpi di fabbrica principali, comunicanti.

Il fabbricato indicato con la lettera "A" nella foto a lato, disposto verso nord, è censito con il sub 1, categoria B/5 (scuole e laboratori scientifici), prevede catastalmente due piani "seminterrati" e quattro completamente fuori terra (6 piani complessivi).

Il corpo indicato con lettera "B", è disposto a sud secondo la direzione parallela al corpo "A".

Il corpo "C", di collegamento tra i due precedenti, ha orientamento ad essi ortogonale ed una altezza pari a quella del

corpo "B", che si traduce in un piano in più rispetto al corpo "A" (7 piani complessivi), se si esclude una porzione contigua al corpo "A" (indicata con la freccia).

I corpi "B" e "C", sono indicati catastalmente con il sub 2, categoria F/4 (unità in corso di definizione).

Ortogonalmente al corpo "A", sul lato nord di questo, si intravede un corpo di fabbrica a copertura piana, di altezza ridotta (2 piani fuori terra, ed 1 interrato), che fungeva da ingresso al vecchio Istituto.

L'intero cespite risulta in disuso da tempo e, con riferimento ai corpi "B" e "C", si presenta incompleto con ampie porzioni di volume/superficie ancora allo stato grezzo.

L'area pertinenziale è recintata, sono presenti essenze arboree ad alto fusto, porzioni incolte e a prato, con tracce residuali di una viabilità interna pedonale e carrabile (anch'essa in disuso), oltre ad una zona a parcheggio non pavimentata.

La particella n. 832, fg 101, è occupata quasi interamente da un fabbricato destinato a cabina elettrica al servizio della struttura dell'Ex Istituto; è posta a margine della proprietà ed a confine con la pubblica via.

Si tratta di corpo di fabbrica ad un unico piano fuori terra, interamente intonacato ma non tinteggiato, avente copertura piana calpestabile, incatramata.

In occasione del sopralluogo, non era accessibile.

Il complesso edilizio, costruito precedentemente il 1967, è stato di proprietà della Provincia di Forlì-Cesena fino al 30/12/2003; ha subito gli ultimi interventi edilizi nei primi anni '90 in seguito ad importanti opere di ristrutturazione iniziate e poi sospese, che hanno comportato principalmente il rifacimento della copertura dell'ultimo piano (settimo) dei corpi "B" e "C", opere di consolidamento

strutturale e localizzati ampliamenti per ricavare percorsi distributivi orizzontali e verticali atti a soddisfare il progetto di trasformazione in struttura ricettiva, e di complessiva riqualificazione.

L'intervento era stato Autorizzato tramite un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (Convenzionato) e successiva Concessione per eseguire lavori di ristrutturazione che comportavano anche consolidamenti strutturali e sopraelevazione/con recupero del piano sottotetto.

L'intestataria della Concessione era la Società "XXX", la quale comprendeva la partecipazione di un consorzio di Enti Locali (detentore della maggioranza delle quote societarie), e di cooperative e operatori economici privati del territorio di Bagno di Romagna impegnati nel settore turistico, termale ed alberghiero.

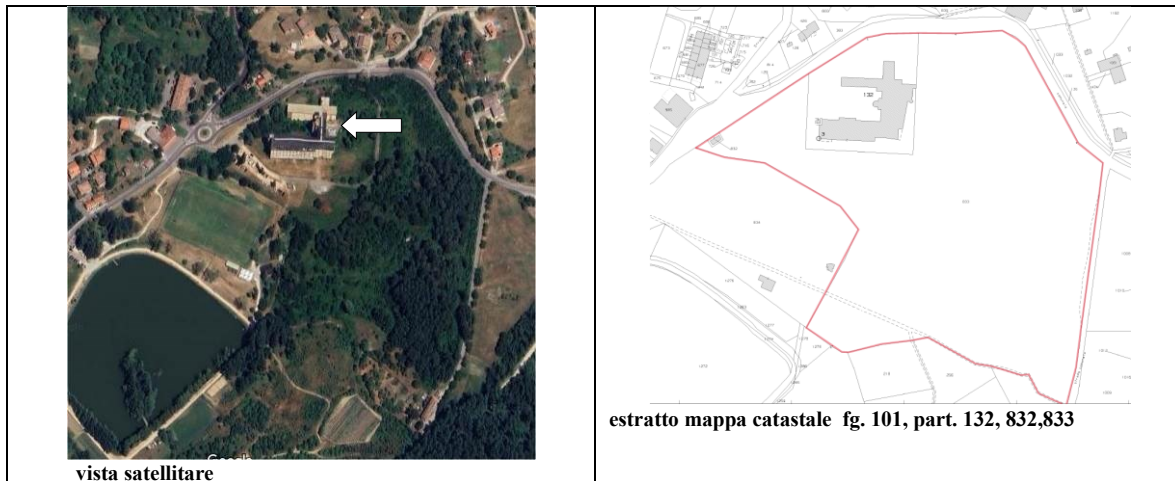
Detta Società, costituitasi nel 1988, aveva come scopo principale: *“la ristrutturazione e/o la gestione del complesso alberghiero denominato “Acquapartita”, così come riportato nell’Atto di Convenzione per la “Concessione alla Società Terme Futura srl di Bagno di Romagna della realizzazione del progetto di trasformazione ed uso dei beni immobili di Acquapartita e per l’esercizio delle attività connesse” - Rep. 24058 del 25/05/1990 – Amm.ne Provinciale di Forlì.*

I lavori sono in gran parte rimasti incompiuti e la Società Concessionaria (già in liquidazione), ha cessato la propria attività nel 1996, con la chiusura della p. iva.

In seguito all’acquisizione della proprietà da parte della Società Esecutata, la stessa si è attivata per perseguire l’intento della riqualificazione edilizia e urbanistica del complesso, che ha portato alla approvazione di un Piano Operativo Comunale (POC).

Nell’anno 2018 è stato sottoscritto un Accordo ai sensi dell’art. 18 della L.R. 20/2000, tra il Comune di Bagno di Romagna e la Società Esecutata, che prevedeva l’attuazione di un progetto di recupero del complesso edilizio con ampliamento dello stesso e a margine, nella attuale particella 833 fg. 101, la costruzione di un complesso residenziale.

Il successivo Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ed, in seguito, la Variante PUA non hanno avuto attuazione, pertanto i procedimenti risultano ad oggi, incompleti di approvazione e convenzionamento e in data il 03/05/2024 sono scaduti per decorrenza dei termini (come precisato nel Certificato di Destinazione Urbanistica- allegato 9)



Il complesso edilizio in oggetto, è accessibile dalla pubblica Strada Provinciale SP43, mediante ingressi carrabili e pedonali che conducono ad una viabilità interna ormai difficilmente riconoscibile, a seguito del propagarsi della vegetazione spontanea.

Gli edifici “B” e “C”, si presentano incompiuti, in uno stato di “grezzo”.

Ai primi piani, si intravedono ancora le pavimentazioni del vecchio Sanatorio mentre, ai piani superiori, il tutto lascia spazio all’incompletezza di un progetto che ha visto realizzati interventi di consolidamento alla struttura portante di cemento armato, di parziale suddivisione degli spazi interni e di tamponamento di porzioni dei prospetti.

Risultano non completate le opere di finitura e gli impianti, in particolare sono assenti: i sottofondi e riempimenti, le pavimentazioni, gli intonaci, impianti elettrico/idrico-sanitario-termico, i rivestimenti, tinteggiature, infissi interni ed esterni e altre opere di completamento necessarie per rendere l’opera



“finita” (come si evince dalla documentazione fotografica).

Sono state realizzati corpi scala di cemento armato a pianta circolare, ma i gradini non sono stati rivestiti così come mancano gli ascensori e le sale macchine.

La copertura degli edifici “B” e “C”, sono del tipo a “botte”, realizzate con struttura lamellare in legno; il manto di copertura è in scaglie ardesiate ad eccezione del corpo disposto tra quello “C” e “A”, che prevede le due falde sostenute da capriate di legno.

Nel corpo di fabbrica “A”, si riconosce traccia dell’originaria destinazione ad Istituto, già Scuola Materna, non fosse che per la numerosa documentazione cartacea abbandonata, ancora riversa sui pavimenti.

In questo fabbricato sono presenti le finiture interne: i pavimenti, infissi esterni e davanzali di marmo, alcuni vasi sanitari, i corrimani, le porte interne, i radiatori in ghisa, i rivestimenti e le tinteggiature interne.

In questo caso, la copertura è ad una falda, con struttura portante in latero cemento, rivestita esternamente con lastre di metallo.

Anche in questo caso, la struttura portante presenta un telaio in cemento armato con tamponamenti di laterizio.

In merito all’impianto termico: si riconosce la presenza di un’unica centrale termica, ubicata nel corpo di fabbrica “A”, che in occasione del sopralluogo effettuato, risultava in disuso: una parte delle condotte non sono collegate.

In merito allo stato di conservazione dell’intero costruito, con riferimento alle definizioni normalmente utilizzate per la descrizione dello stato manutentivo, ovvero sulla base *“delle condizioni a livello delle finiture interne e dell’efficienza degli impianti tecnologici”*, si comprende come lo stesso risulti, in questo caso, diffusamente carente.

In assenza di infissi esterni e di cura della finitura dell’involucro edilizio (facciate esterne), la parte esterna dei fabbricati e i locali interni non completati sono stati esposti a fenomeni di degrado per infiltrazioni/esposizione agli agenti esterni, che hanno intaccato i paramenti murari, porzione dei solai (ai piani inferiori) e in buona parte, anche di alcuni elementi della struttura portante.

In data 19/01/2025 si è verificato, inoltre, un incendio all’ultimo piano dell’edificio “B”, che ha costretto i Vigili del Fuoco a “rimuovere” un settore gravemente danneggiato della copertura a botte al piano sottotetto.

L’area cortilizia pertinenziale e quella censita alla particella n. 833, sono attualmente destinate a verde privato con essenze arboree di vario genere e ampi spazi lasciati a prato o a rovetto.

L’area è oggetto di una regolare manutenzione.

La recinzione a delimitazione della particella 833, si compone di una cancellata in ferro verniciato su muretto di calcestruzzo che in alcuni punti ha perso la sua “verticalità”, per l’insorgere di localizzati cedimenti del terreno.





Prospetto esterno edificio "A"



Prospetto lato est



Vista dal cortile interno



Prospetto lato est dell'edificio "B"



Vista interna corpo "C"



Vista interna corpo di fabbrica "C"





Vista del vano ascensore del corpo scale edificio "C"



Vista della piscina interna edificio "B"



Vista dei corridoi interni dell'edificio "B"



Vista interna dell'edificio "B"



Ultimo piano dell'edificio "B"
foto scattata in data 08/01/2025



Foto scattata dopo l'intervento dei vigili del fuoco a seguito
dell'incendio doloso avvenuto il 19/01/2025





Vista interna edificio "A"



Vista interna edificio "A"



Vista interna edificio "A"



Vista interna edificio "A"



Lavanderia edificio "A"



Vista piano sottotetto edificio "A"





Sottotetto di una porzione dell'edificio "C" attigua all'edificio "A"



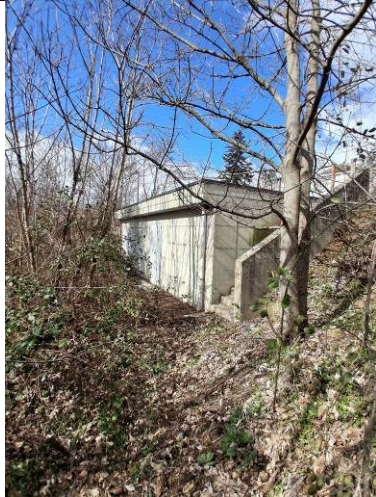
Vista della centrale termica nell'edificio "A"



Terreno a parco e incolto, part. 833 fg 101



Recinzione in corrispondenza del pozzo di estrazione acque termali

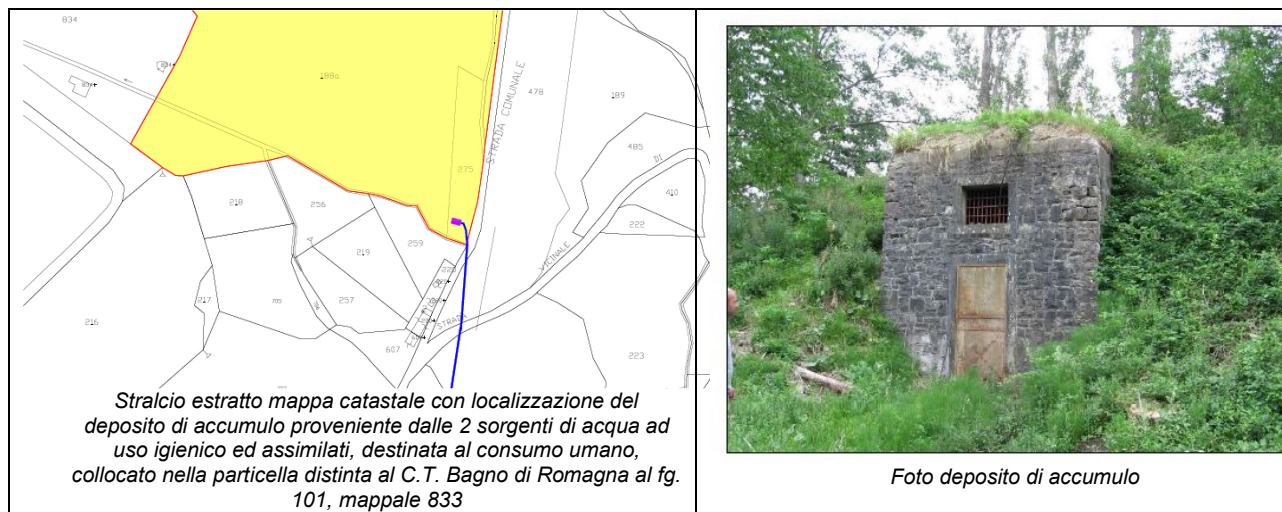


Corpo di fabbrica che ospita la centrale elettrica, part. 832, fg 101



Particolare della recinzione del terreno censito al foglio 101, particella 833





Nei pressi del complesso edificato, sul terreno distinto al C.T. al fg. 101, part. 833, si trova un pozzo per acque termali denominato “Acquapartita 1”, della profondità di captazione di ml. 175-195 e m 215-238, profondo mt 250, già sondato con esito positivo con riferimento alla qualità delle acque, ritenute idonee per la “balno-fangoterapia”.

La Concessione mineraria rilasciata alla Società Esecutata è riferita ad una porzione di territorio dalla quale si alimenta la fonte termale delimitata da punti fiduciali per una complessiva estensione territoriale di ettari 177,6246 (centosettantasette/ sessantadue/ quarantasei) come risulta dalla Determinazione Dirigenziale ARPAE, n. Det. Amb.2016-4702 del 25/11/2016, Trascritta in data 23/03/2017 - Reg Part. 2881 presso i pubblici registri immobiliari di Forlì.

Tale Determina, modifica la precedente Concessione ottenuta con Determinazione n. 1269 del 14/05/2015 della Provincia di Forlì, Trascritta a Forlì in data 06/11/2015 - Reg Part. 10792, riducendo l’estensione complessiva della concessione, come sopra riportato.

Con successiva Determina di ARPAE, Determinazione Dirigenziale n. DET-AMB-2022-5684 del 07/11/2022, su richiesta della Concessionaria, è stato ulteriormente ridotto il perimetro della concessione in 79 ha 99 are 45 ca. (equivalenti a 799.945,00 mq)

Da ispezione ipotecaria svolta, questo ultimo Atto non risulta trascritto presso i pubblici registri immobiliari.

La durata della Concessione per lo sfruttamento delle acque termali è fissata in anni 30, a partire dalla data di efficacia della determinazione (anno 2015).

Nella Concessione era inoltre autorizzata una nuova ricerca idrogeologica profonda, per l’eventuale realizzazione di un secondo pozzo, che non ha dato esito positivo, pertanto ad oggi l’unico pozzo termale è quello che si trova sulla particella 833, l’area è recintata, il pozzo è chiuso con saracinesca mentre lo scavo è coperto con lastra di cemento armato.

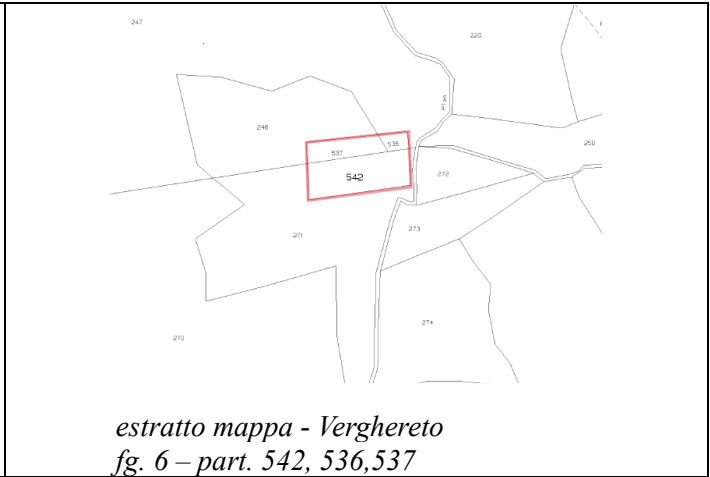
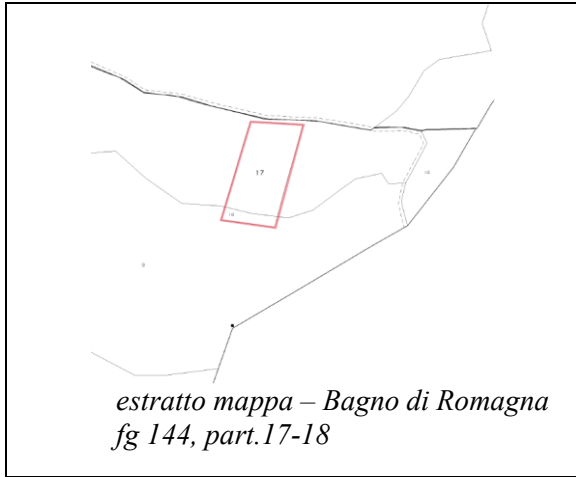
Oneri di concessione annui, come riportati nell’ultima Determina (2022): “sono stabiliti in “€ 21,28 per ogni ettaro o frazione di ettaro di superficie compresa nell’area di Concessione.

La misura di tali diritti è comunque aggiornata ogni triennio con provvedimento di Giunta Regionale ai sensi dell’art.16, co.4 della L.R.32/1988”

Nei terreni agricoli pignorati indicati al gruppo:

- b) Ubicati in Località Fontanone, distinti al CT – Bagno di Romagna al fg. 144, mappale 17 – 18 è collocata una fonte di acqua sotterranea (di seguito denominata “Sorgente 2”), nello specifico si trova nella particella 17.
- c) Ubicati in Località Pian del Cieco, distinti al CT-Verghereto al fg. 6 part 536, 537, 542, è collocata una fonte di acqua sotterranea (di seguito denominata “Sorgente 1”, in particolare si trova nella particella 542.

Entrambi sono appezzamenti di terreno in declivio caratterizzati da presenza di vegetazione boschiva.



PARTICOLARE OPERA DI PRESA N°2 - Località Fontanone

PARTICOLARE OPERA DI PRESA N°1 - Località Pian del Ciocc

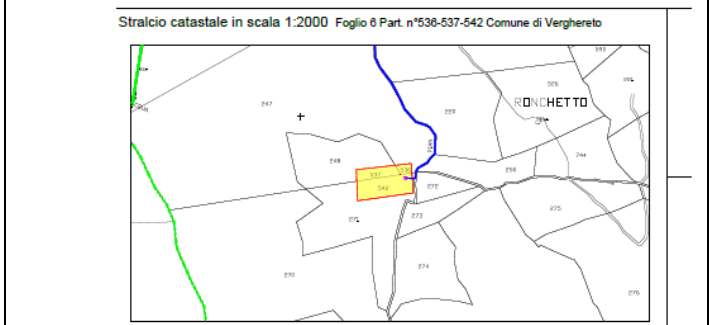
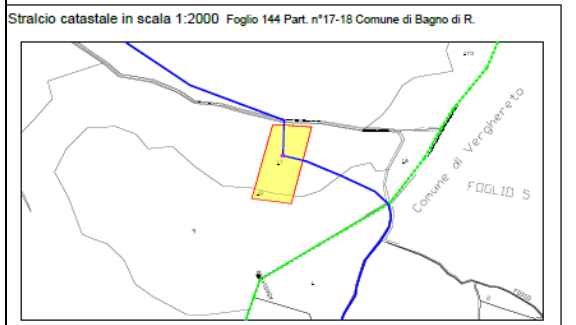


Foto 1



Foto 1



Foto 2



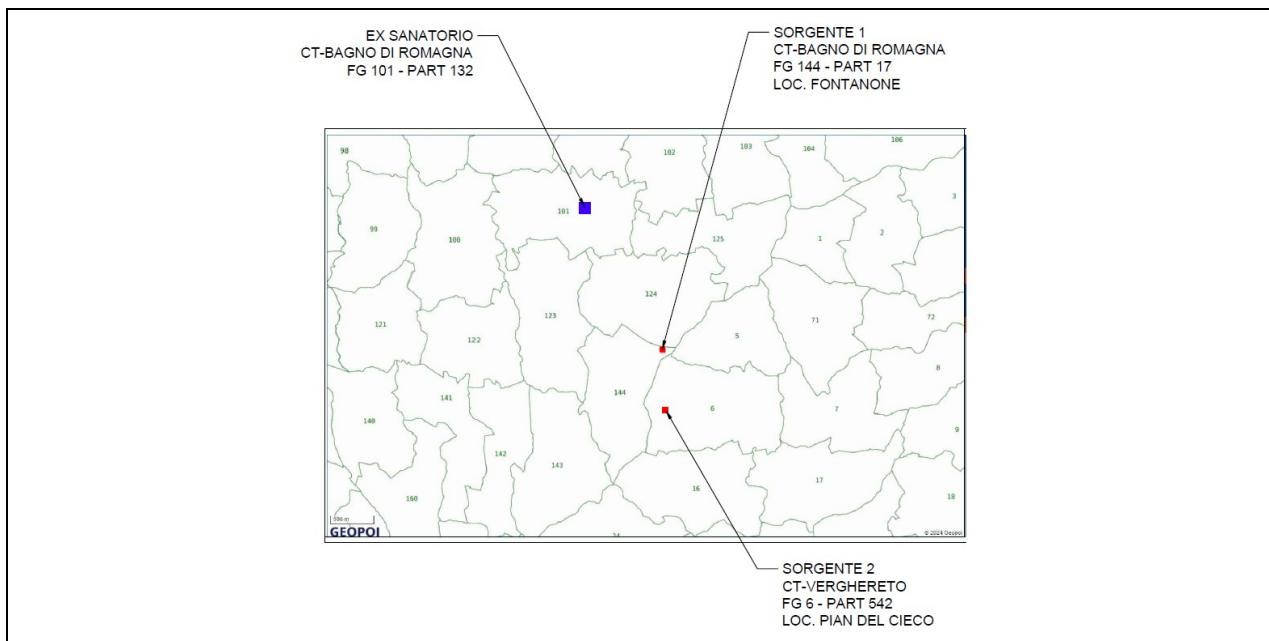
Foto 2



*Opera di presa 2- sorgente in comune di
Bagno di Romagna, C.T. fg. 144, part. 17*

*Opera di presa 1- sorgente comune di
Verghereto, C.T. fg. 6, part. 542*





Entrambe le fonti sono Beni Demaniali (Demanio idrico) la cui gestione è demandata a ARPAE (Agenzia Regionale per la Prevenzione, l’Ambiente e l’Energia dell’Emilia Romagna).

Con Determinazione Dirigenziale ARPAE, n. DET-AMB-2017-4720 del 06/09/2017, per entrambe le sorgenti è stata rilasciata alla Società Esecutata la:

“Concessione ordinaria per il prelievo di acqua pubblica sotterranea da due opere di captazione esistenti (sorgenti) per uso igienico e assimilati e consumo umano ..”.

Si riporta estratto del contenuto:

“Dalla sorgente N. 1, localizzata in comune di Verghereto, località Pian del Cieco (Torrente Para), al Foglio 6, Mappale 542, verranno prelevati mc 47.304 anno; dalla sorgente N. 2, localizzata in comune di Bagno di Romagna, località Fontanone (Rio Capanno), al Foglio 144, Mappale 17, verranno prelevati mc 78.840 anno. Il prelievo complessivo sarà di mc 126.144 anno per circa 600 utenti (albergo)”.

Il consumo di acqua attinta dalle 2 fonti, era stato destinato originariamente ai fabbisogni dell’Istituto Psicopedagogico, e ad esso era collegato con condotta interrata della rete acquedotto, la quale ad oggi necessita di revisione/adeguamento e integrazione con depuratori.

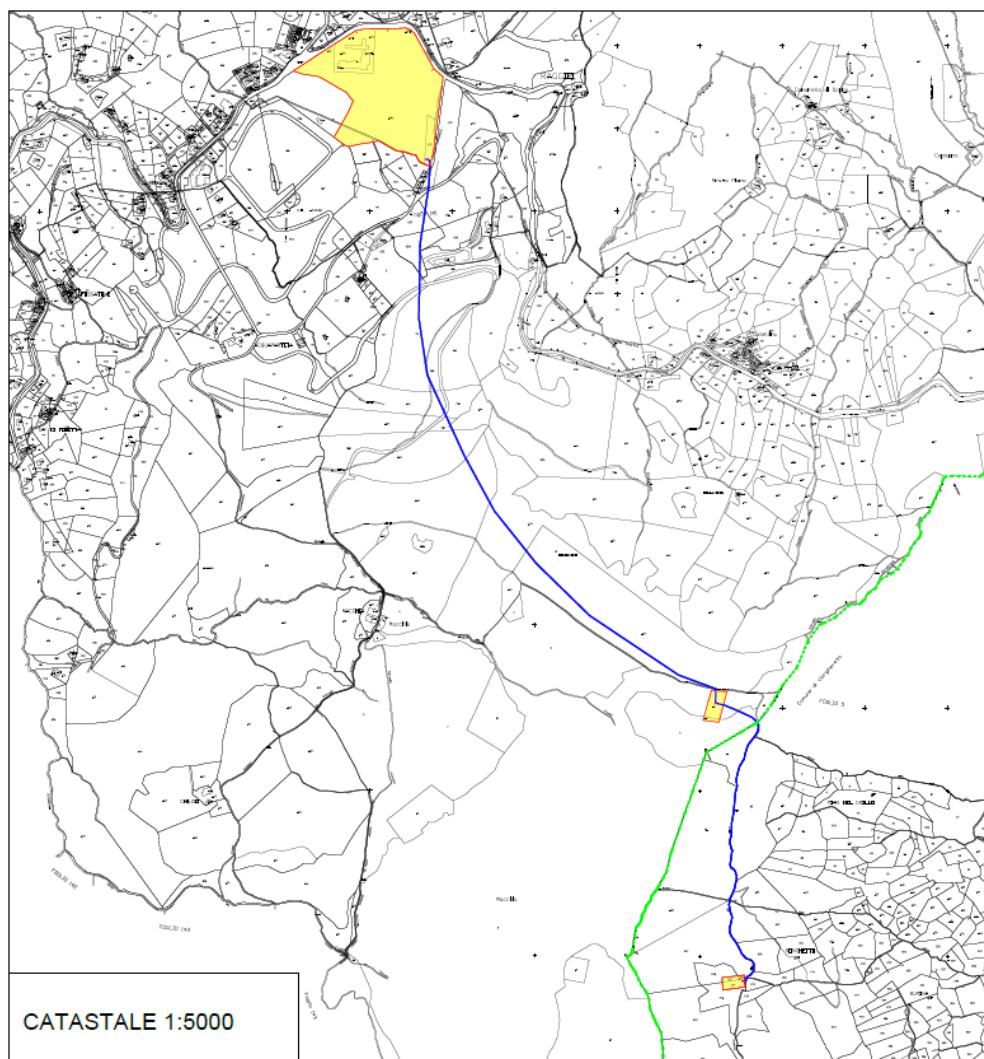
La Richiesta di Concessione al prelievo (presentata in data 19 settembre 2016, con Protocollo PGFC/2016/13965 del 20/09/2016) da parte della Società Esecutata, era volta ad assicurare alla futura struttura alberghiera prevista nel Progetto di trasformazione Edilizia e Urbanistica di seguito descritto al successivo punto 11 della presente Relazione, un prelievo idrico atto a soddisfare le necessità di circa 600 utenti.

Durata della Concessione: fino al 31/12/2026.

Da accertamenti svolti presso ARPAE: risulta ad oggi inevaso il pagamento del canone pattuito a partire dall’anno 2019, per un importo dovuto, pari a € 2.402,77 calcolato al 31/12/2024.

In allegato 11: documentazione inerente le concessioni minerarie.





Planimetria tratta da documentazione agli atti della Concessione ordinaria per il prelievo di acqua pubblica sotterranea dalle 2 sorgenti, sopra citata. Sono localizzate in mappa catastale le sorgenti e il deposito oltre al tracciato della condotta di alimentazione

3.

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Aldo Fiordoro di Forlì, del 30 dicembre 2003, Repertorio n. 75272/5210, trascritto a Forlì il 12 gennaio 2004 con Modello Unico n. 383.1/2004 Reparto PI di Forlì in atti dal 14/01/2004.

- Venditore: Amministrazione Provinciale di Forlì – Cesena Sede Forlì (FC) Cod. Fisc. 80001550401;
- Acquirente: XXX, sede Forlì (FC), Cod. Fisc. XXX

Unità immobiliari interessate:

- Comune di Bagno di Romagna (FC), Catasto Fabbricati (C.F.), foglio 101, part. 131, sub 1, 2, 3 - C.F. foglio 101, part. 832 - C.T. foglio 101, part. 132 - C.T. foglio 101, part. 832 - C.T. foglio 101, part. 833.

- Con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio Marco Maltoni, in data 7 settembre 2004, numero 4782 di repertorio, trascritto a Forlì il 14 settembre 2004 ai numeri 10586/164120, la società XXX sede Forlì (FC), Cod. Fisc. 02177150402, si trasforma in XXX Sede Forlì (FC), Cod. Fiscale XXX.



• Atto di compravendita a rogito del Notaio Aldo Fiordoro di Forlì, in data 6 aprile 2011, Repertorio 90649/8050, trascritto a Forlì il 7 aprile 2011 ai numeri 3734/608.

- Venditore: Amministrazione Provinciale di Forlì – Cesena Sede Forlì (FC) Cod. Fisc. 80001550401
- Acquirente: Xxx Sede Forlì (FC) Cod. Fiscale 02177150402.

Unità immobiliari interessate:

- Comune di Bagno di Romagna (FC), censite al Catasto Terreni (C.T.), al foglio 144, part. 17 – C.T. foglio 144, part. 18;
- Comune di Verghereto (FC), censite al Catasto Terreni (C.T.), al foglio 6, part. 536 - C.T. foglio 6, part. 537 – C.T. foglio 6 part. 542.

In **allegato 3** – copia degli Atti di Provenienza.

4.

Per i Beni immobili oggetto di pignoramento, è stato depositato agli Atti il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., datato 15/04/2024.

Lo scrivente ha svolto Ispezione Ipotecaria (**allegato 3**), in data 16/12/2024, al nominativo del Soggetto Esecutato, al nominativo della precedente ragione sociale e con riferimento ai Beni pignorati, dal quale sono emerse le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni, già riportate nella Certificazione Notarile. Non risultano formalità successive alla data di Trascrizione del Pignoramento.

Nominativo: XXX(P.IVA XXX)

ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE CONTRO del 12/01/2004 - Registro Particolare 128 Registro Generale 551
Pubblico ufficiale FIORDORO ALDO Repertorio 75273/5211 del 30/12/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in BAGNO DI ROMAGNA(FC)
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 3330 del 19/12/2023 (IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nominativo: XXX (P.IVA XXX)

ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2006 - Registro Particolare 3106 Registro Generale 14609
Pubblico ufficiale MALTONI MARCO Repertorio 8240/5095 del 28/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in BAGNO DI ROMAGNA(FC)
1. Annotazione n. 423 del 07/03/2022 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

ISCRIZIONE CONTRO del 14/12/2023 - Registro Particolare 3283 Registro Generale 21774
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1663/2023 del 26/10/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BAGNO DI ROMAGNA(FC), VERGHERETO(FC)

1. Annotazione n. 483 del 21/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI) * non oggetto della presente procedura)

ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2023 - Registro Particolare 3330 Registro Generale 22106



Pubblico ufficiale FIORDORO ALDO Repertorio 75273/5211 del 30/12/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO (Vedere Iscrizione del 12/01/2004 - Registro Particolare 128
Registro Generale 551)
Immobili siti in BAGNO DI ROMAGNA(FC)

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/03/2018 - Registro Particolare 2670 Registro Generale 4040
Pubblico ufficiale BARCHI SERENO Repertorio 29260/15207 del 27/02/2018
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
Immobili siti in BAGNO DI ROMAGNA (FC)

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/04/2024 - Registro Particolare 4169 Registro Generale 5843
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 921 del 15/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BAGNO DI ROMAGNA(FC), VERGHERETO(FC)

ULTERIORI FORMALITA'

TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/2015 - Registro Particolare 10792 Registro Generale 15958
Pubblico ufficiale PROVINCIA DI FORLI' - CESENA Repertorio 1269 del 14/05/2015
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE MINERARIA
Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 2881 del 22/03/2017

TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/03/2017 - Registro Particolare 2881 Registro Generale 4751
Pubblico ufficiale ARPAE EMILIA - ROMAGNA Repertorio 4702/2016 del 25/11/2016
ATTO AMMINISTRATIVO - ARPAE EMILIA - ROMAGNA
MODIFICA DI CONCESSIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10792 del 2015

La storia catastale al ventennio, riportata nella Certificazione notarile, è coerente con quanto emerso in seguito alla indagine catastale svolta.

Le formalità sopra esposte sono riportate nella Relazione Notarile alla quale si rimanda per maggiore definizione.

Non sono state riscontrate ulteriori formalità, inerenti gli immobili pignorati, successive alla data della Relazione Notarile agli atti.

In **allegato 5**: ispezioni ipotecarie aggiornate.

5.

E' stata estratta copia delle planimetrie catastali (**allegato 2**), e degli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (**allegato 4**).

6.

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

7.

Da interrogazione inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forlì-Cesena, non risultano in essere contratti di affitto/d'uso /locazione.

8.

Non sussistono formalità, vincoli od oneri gravanti sulle unità immobiliari pignorate.



9.

Omissis non pertinente

10.

Al momento non si rilevano spese fisse di gestione ad eccezione dei canoni di locazione per le concessioni minerarie, i cui termini ed oneri sono citati al punto 2.

11.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici comunali vigenti nel Comune Bagno di Romagna sono

- il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato in data 08/11/2006 con atto deliberativo C.C. n. 70 in vigore dal 06/12/2006;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato in data 21/04/2009 con atto deliberativo C.C. n. 31 in vigore dal 29/07/2009 data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione e successive varianti;
- il Piano Operativo Comunale (POC) approvato in data 15/11/2017 con atto deliberativo C.C. n. 45, in vigore dal 29/11/2017 data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione e successive varianti.

In data 15/04/24 con atto deliberativo di C.C. n. 14 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG); conseguentemente il Certificato di Destinazione Urbanistica (in allegato 9) riporta, in via transitoria, una doppia destinazione urbanistica;

- rispetto alla trasformazione d'uso dei suoli, allo stato attuale si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 27 c. 1 della L.R. n. 24/2017, che stabiliscono sostanzialmente l'applicazione delle prescrizioni più restrittive fra quelle previste dal piano vigente e quello in adozione.

Con riferimento al PSC

Area soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati (“Norme” - Elaborato n. 12):

- “unità di paesaggio” (art.2.1)
- “sistema dei crinali - collinare” (art.2.2)
- parzialmente “Zone di tutela naturalistica” (art. 2.15)
- *parzialmente* “Territorio Urbano”: “**Ambiti di riqualificazione**” (art.3.21) (Fo. 101 part. 132, 832, 833)
- *parzialmente* “Territorio rurale”: “**Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico**” (art. 3.41) (Fo. 144 part. 17-18)

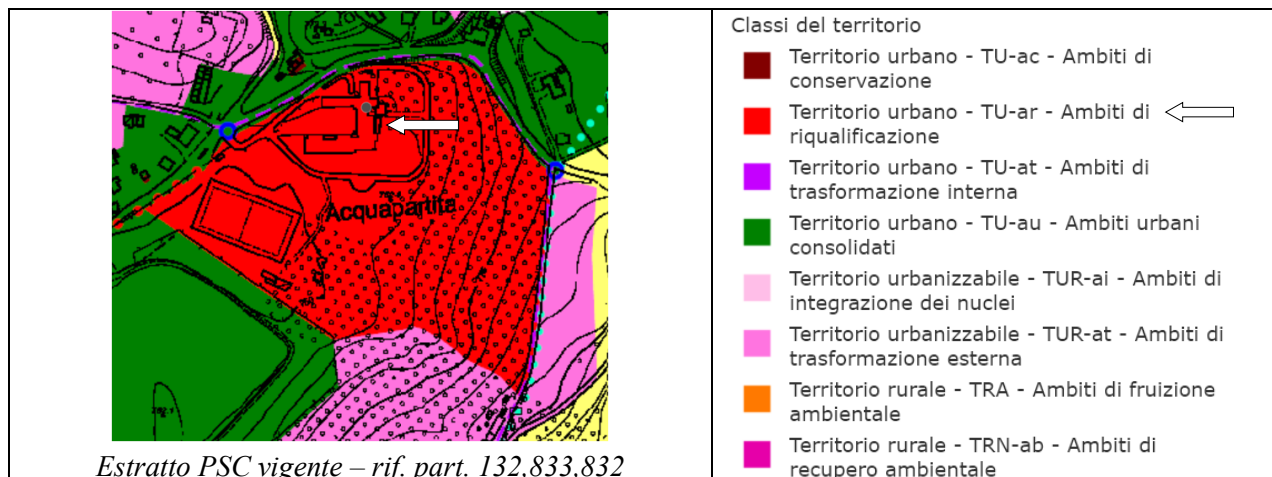
NOTE

Gli “*Ambiti di riqualificazione*” sono assoggettati alle disposizioni stabilite dall'art. 4 della L.R. 24/17 e all'atto di *coordinamento tecnico*, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 24/17, in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima L.R. n. 24/17 approvato con D.G.R. 1956 del 22/11/2021.

ULTERIORI PARTICOLARI DESTINAZIONI-PREVISIONI DERIVANTI DA P.S.C. O DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E VINCOLI SOVRACOMUNALI:

- aree interessate parzialmente da fascia di rispetto stradale;
- aree interessate parzialmente da fasce di rispetto di elettrodotti;
- aree soggette a vincolo paesaggistico in relazione alle disposizioni introdotte dal D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 art. 142 comma 1 lettera b) (territori contermini ai laghi) e lettera g) (territori coperti da foreste e boschi);
- aree ricomprese all'interno dell'area soggetta alle prescrizioni dettate dal R.D.L. 30/12/23 n. 3267 – Vincolo idrogeologico;
- aree ricomprese in “Aree a rischio idrogeologico” (art.13 - R2) (Piano Stralcio Autorità di Bacino).
- *parzialmente* “*Sistema forestale e boschivo*” (art. 2.3)
- *parzialmente* “*Sistema delle aree agricole*” (art. 2.4).





Con riferimento al RUE

Area soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati (“Norme” - Elaborato n. 2):

- aree parzialmente ricomprese nel “Tessuto non normato nel RUE - da riqualificare R” (Fig. 101 part. 132, 832, 833);
- aree parzialmente ricomprese nel “Territorio rurale”: “Aree di valore naturale e ambientale” (Fig. 144 part. 17-18).

ULTERIORI PARTICOLARI DESTINAZIONI-PREVISIONI DERIVANTI DA R.U.E. O DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E VINCOLI SOVRACOMUNALI:

- aree interessate parzialmente da fascia di rispetto stradale
- aree interessate parzialmente da fasce di rispetto di elettrodotti.

Con riferimento al POC

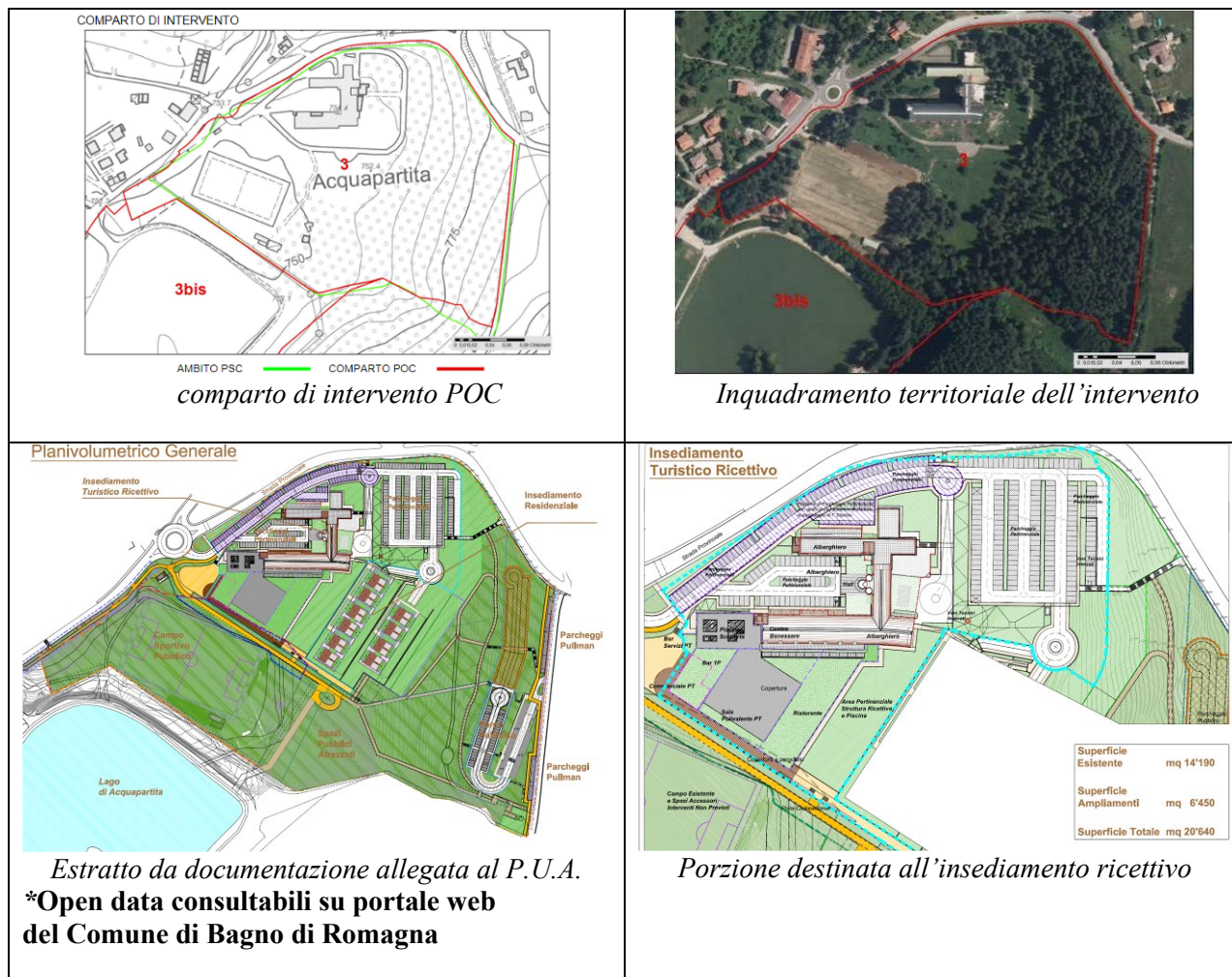
Aree parzialmente ricomprese all’interno dell’ambito **POC BdR 3** (Fo. 101 part. 132, 832, 833)

- DESCRIZIONE: L’intervento ha per oggetto la: “*Riqualificazione dell’Ex Sanatorio di Acquapartita e la realizzazione di un insediamento turistico-ricettivo attraverso il recupero dell’edificio esistente e un ampliamento di St per la realizzazione di servizi alla struttura ricettiva; un nuovo insediamento residenziale; attività commerciali di vicinato*”.
- MODALITA’ DI ATTUAZIONE: L’intervento è articolato in due stralci funzionali attuabili tramite PUA, complessivo o articolato nei due stralci indicati.

SPECIFICHE

- In data 27/02/2018 è stato sottoscritto un Accordo ai sensi dell’art. 18 della L.R. 20/2000 tra il Comune di Bagno di Romagna e il Sig. Xxx, Amministratore Unico della società Xxx, relativamente all’ambito **POC BdR 3**.

- In data 14/11/2019 il Sig. Xxx ha presentato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) che non ha trovato attuazione; successivamente, in data 16/12/2021 – prot. 16538, è stata presentata dal Sig. Xxx, quale nuovo amministratore unico e legale rappresentante della società Xxx, istanza di PUA in Variante al POC con proposta di modifica dell’Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 del comparto BdR 3 “Ex Istituto Acquapartita” per la quale non si è proceduto all’approvazione e al convenzionamento entro il termine del periodo transitorio stabilito dall’art. 4 della L.R. n. 24/2017, che consentiva di completare i procedimenti di pianificazione urbanistica diretti a dare attuazione alle previsioni contenute nella pianificazione vigente entro il 03/05/2024, tenuto conto della proroga di 4 mesi di cui al D.L. n. 61/2023 in conseguenza degli eventi alluvionali del maggio 2023.

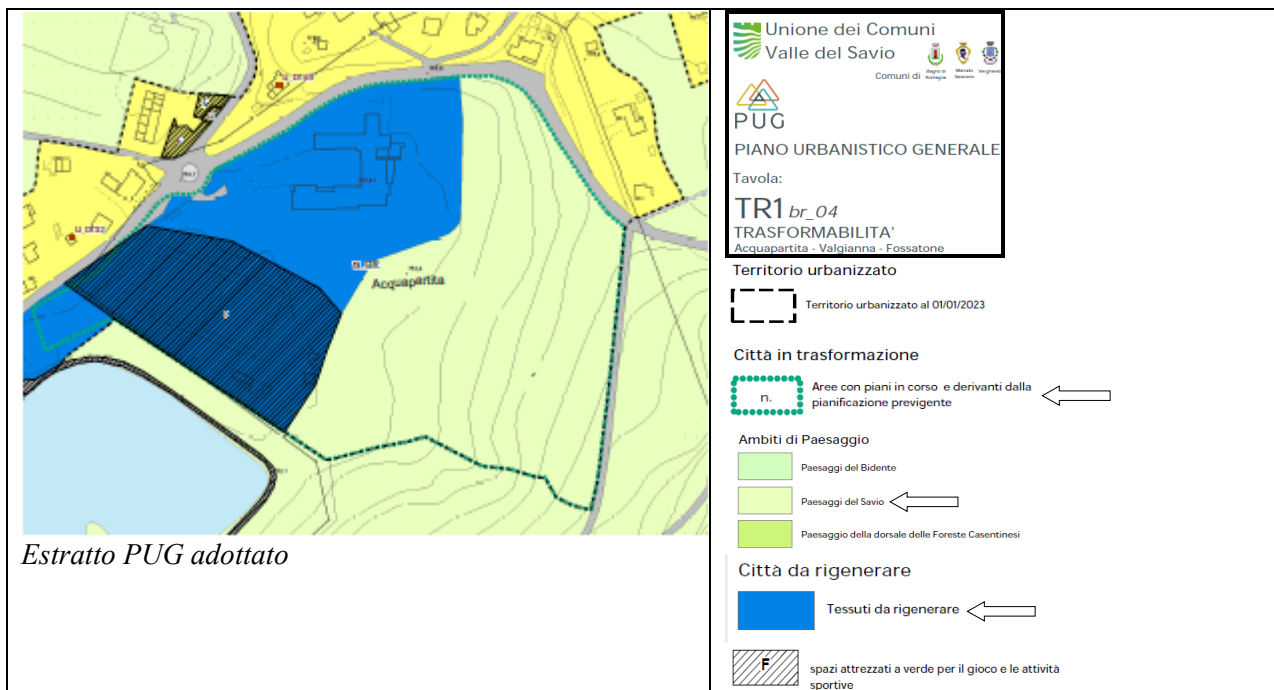


Con riferimento al PUG adottato:

Aree soggette ai vincoli e tutele indicate nell'elaborato VT - scheda dei vincoli:

- aree ricomprese negli “Ambiti di paesaggio del Savio: Vallate cesenati” (Tav. VT.1)
- aree ricomprese nei “Sistema dei crinali: crinale-collina - Sistema collinare: mediacollina-bassa collina” (Tav. VT.1)
- aree ricomprese parzialmente nelle “Zone di tutela naturalistica” (Tav. VT.1)
- aree ricomprese nell’area soggetta alle prescrizioni dettate dal R.D.L. 30/12/23 n. 3267 “Vincolo idrogeologico” (tav. VT 2)
- aree ricomprese parzialmente nel “Sistema forestale boschivo” (tav. VT 2)
- aree ricomprese parzialmente nelle “Aree soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica D.Lgs. 42/04” art. 146” (aree boscate) (territori contermini ai laghi) (tav. VT 3)
- aree ricomprese parzialmente nelle zone di “Dissesto: (tav. VT 4.a)
- aree in minima parte interessate da “frane quiescenti”
- aree parzialmente ricomprese in “Deposito eluvio-colluviale”.
- aree ricomprese parzialmente nella fascia di rispetto delle infrastrutture viarie (tav. VT 5)
- aree ricomprese parzialmente nelle fasce di rispetto linee elettriche (tav. VT 6).





(“Rif. Norme” – elab. TR7) (Tav. TR 1)

CITTÀ DA RIGENERARE (CR) (titolo VI art.3.11)

- aree parzialmente ricomprese nei “**Tessuti da rigenerare**” (art. 3.11.1) (Fig. 101 part. 132, 832 e parte part. 833 per circa 13.000 mq.)

CITTÀ IN TRASFORMAZIONE (CT) (titolo VII)

Aree con piani attuativi derivanti dalla pianificazione previgente (art. 3.12)

- aree ricomprese nei comparti relativi a “PUA e progetti presentati entro il 31/12/2021” (c. 1 lett.d) (Fig. 101 part. 132, 832, 833)

TERRITORIO RURALE (parte V)

Ambiti del paesaggio e aree di transizione (art. 5.2)

- aree parzialmente ricomprese nei “Paesaggi del Savio” (art. 5.2.1)
- aree parzialmente ricomprese nelle “Aree di transizione.

*NOTA: Da cartografia PUG, si rileva la riduzione dell’area destinata a riqualificazione, come precedentemente prevista dal POC e PUA già approvato, ma NON attuato per decadenza dei termini. La stessa risulta limitata allo stretto intorno del complesso ex Sanatorio. La rimanente porzione, nella part. 833, fg. 101 attualmente censita catastalmente come terreno agricolo, risulta definita dal PUG: “Paesaggi del Savio”.

Con riferimento alla principale Pianificazione sovra-comunale:

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)

(Variante specifica approvata con delibera del C.P. prot. 103517/57 del 10/12/2015)

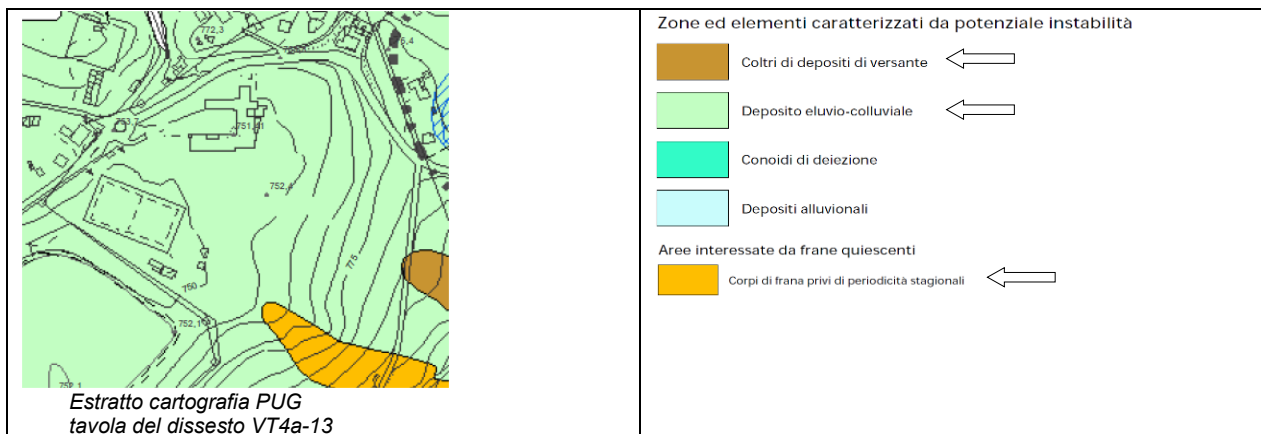
- aree in minima *parte interessate da* “frane quiescenti”
- *aree parzialmente ricomprese in* “deposito eluvio-colluviale”.

PIANO STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO

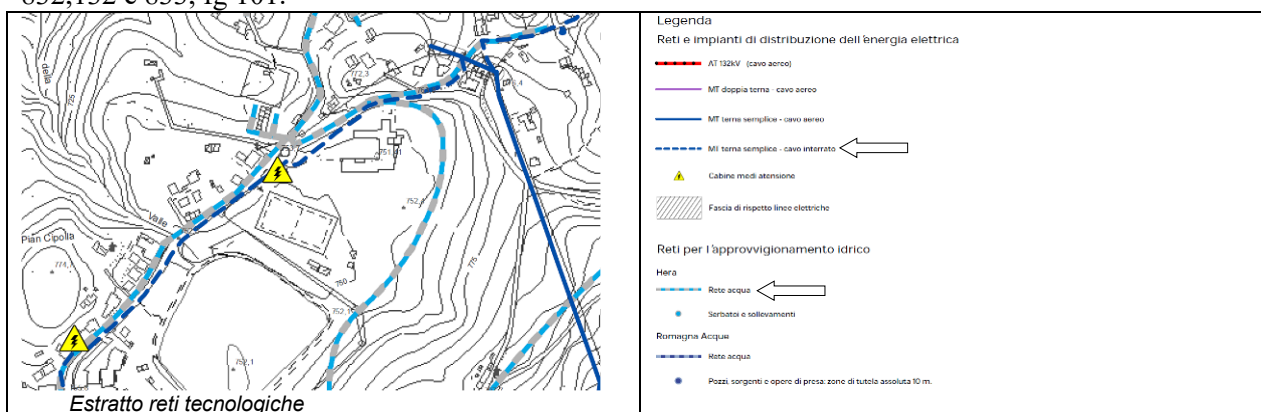
(“Variante di coordinamento PAI-PGRA” approvata con delibera della Giunta Regionale n. 2112 del 5/12/2016)

- “*Aree a rischio idrogeologico*” (art.13 – R2).





Con riferimento alle reti tecnologiche che interessano i terreni oggetto di indagine: da cartografia PUG si rileva l'attraversamento di condotta acqua interrata che attraversa la particella 833, fg 101, mentre i cavi ENEL interessano, con linea interrata, la parte nord (a confine con la pubblica via) delle particelle 832,132 e 833, fg 101.



12.

Si allega il CDU reperito per i terreni oggetto di pignoramento siti in Bagno di Romagna e Verghereto (allegato 9).

13.

Dalle indagini condotte presso gli Archivi del Settore Edilizia Privata del Comune di Bagno di Romagna, sono emersi i seguenti titoli edilizi abilitativi pregressi, riferiti al complesso edilizio già occupato dall' "Istituto medico pedagogico":

- Concessione Edilizia n. 112/1989 del 04/03/1991 avente per oggetto la Concessione di Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "riutilizzo Complesso di AcquaPartita" opere di urbanizzazione primaria", per il quale è stata stipulata Convenzione Edilizia - scrittura privata autenticata dal Notaio Renzo Macherozzi, rep.11991 in data 30/01/1991 tra il Comuni di Bagno di Romagna e la Società Terme Futura Srl., Trascritta a Forlì in data 28/02/1991 art.2502;

- Concessione Edilizia n.113/1989 del 04/03/1991 inerente il "riutilizzo del Complesso di AcquaPartita, ristrutturazione edilizia a destinazione attività ricettive, cure e servizi". I lavori risultano iniziati in data 29/07/1991; pratica sismica presso l'ex Genio civile: Autorizzazione n. 3217/1990 del 09/04/1990 avente per oggetto la "ristrutturazione e sopraelevazione di complesso edilizio".

I lavori previsti in progetto risultano ad oggi non conclusi. In particolare la sopraelevazione al piano sottotetto risulta completata per quanto riguarda il corpo di fabbrica a sud e porzione del corpo di fabbrica ad est. Risulta incompleto /non realizzato il previsto ampliamento distributivo orizzontale ai vari piani sul corpo di fabbrica a Nord con relativa sopraelevazione al piano sottotetto.

La trasformazione si considera sotto il profilo urbanistico ed edilizio non attuata e la citata Convenzione è decaduta.

-Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi dell'art.26 L. 47/85 per opere interne in porzione di immobile occupato dall'Istituto Medico pedagogico nell'ala ovest del complesso con previsione di spostamento/modifica di pareti divisorie e adeguamenti igienico sanitari. Lavori in gran parte realizzati.

Copia dei titoli edilizi abilitativi in **allegato 4**.

14.

In occasione del sopralluogo si è rilevato il sostanziale stato di abbandono e di degrado del fabbricato. Alcune pareti risultano demolite /degradate e deteriorate con estese brecce nella muratura sia nei divisori interni che in alcune porzioni esterne (ad es nel corpo di fabbrica lato nord), per la maggior parte le aperture esterne sono prive di infissi.

Allo stato non è verificabile la conformità edilizia dell'immobile in quanto anche la parte che risultava completata (porzione occupata già occupata dall'Istituto psicopedagogico) risulta oggi in gran parte manomessa da demolizioni parziali (ad es nel corpo di fabbrica lato nord, in grave degrado).

E' accertata la sommaria corrispondenza della sagoma ai vari piani dei corpi di fabbrica, con riferimento all'elaborato planimetrico catastale redatto nel 2001 (v. allegato 2) ed alle planimetrie catastali della parte completata (fg. 101, part. 132, sub 1).

15.

Tutti gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Trattandosi di terreni già di proprietà della Provincia, in alcuni dei quali si trovano fonti d'acqua termale e sorgenti di acqua utilizzabile per consumo umano, è stata inoltrata al Comune di Bagno di Romagna specifica richiesta di accertamento in merito alla sussistenza o meno del gravame.

La richiesta di accertamento è stata sottoposta anche al Settore Programmazione Sviluppo del Territorio e Sostenibilità delle Produzioni – Regione Emilia Romagna da cui è emerso che non ci sono vincoli di censo/uso civico sulla proprietà fondiaria per i terreni nel comune di Bagno di Romagna.

Il Comune di Verghereto al quale è stata richiesta verifica in merito ai terreni pignorati sui quali insiste una sorgente di acqua alimentata da falda sotterranea, ha risposto che sugli stessi non risultano gravami di censo /uso civico (allegato 10).

16.

La porzione di complesso edilizio accatastata al fg. 101, part. 132, sub 1 è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); si rimanda all'A.P.E in allegato (**allegato 7**).

17.

Per le unità immobiliari pignorate risulta d'obbligo la redazione dell'A.P.E. per il solo sub 1, part. 132, fg. 101, mentre non necessita di APE il sub 2 in quanto immobile in corso di costruzione.

18.

I beni pignorati sono regolarmente Censiti sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni.

19.

Non si rilevano variazioni colturali.

20.

Stima Immobili

1) Loc. Bagno di Romagna

C.F. fg. 101, part. 132, sub. 1, 2, 3 e part. n. 832

Complesso edilizio e pertinenze, denominato ex Sanatorio di Acqua partita di cui:

- sub 1 cat. B/5 (*Scuole, laboratori scientifici - Costruiti o adattati per tale destinazione e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*);



- sub 2, cat. F/4 (*Unità in corso di definizione*);
 - sub 3, B.C.N.C. comune ai sub 1 e 2
- C.T. fg. 101, part. 132, Ente Urbano, mq. 9.034
- part. 832, cat. D/1 (*Opifici*), cabina elettrica e relativo terreno di sedime e pertinenziale, a servizio della struttura Ex Sanatorio

2) Loc. Bagno di Romagna

C.T. fg. 101, part. 833, superficie 61.187 mq.

terreno agricolo in leggero declivio accatastato come seminativo arborato, che di fatto costituisce il parco, attorno alla struttura dell'Ex Sanatorio;

2 bis) Loc. Bagno di Romagna

C.T. fg. 144, part. 17-18, superficie 2.880 mq.

appezzamento di terreno agricolo in declivio (bosco ceduo e pascolo), sul quale si trova una sorgente di acqua utilizzabile per uso umano, già a servizio della struttura Ex Sanatorio e ad essa collegata con condotta acquedottistica;

3) Loc. Verghereto

C.T. fg. 6, part. 536-537-542, superficie 1.568 mq.

- appezzamento di terreno agricolo in declivio (bosco misto, pascolo cespug. – pascolo), sul quale è situata una seconda sorgente di acqua utilizzabile per uso umano, già a servizio della struttura Ex Sanatorio e ad essa collegata con condotta acquedottistica.

I Beni sono descritti in dettaglio in risposta al quesito n. 2.

LOTTO UNICO

Si ritiene corretto individuare un lotto unico di vendita, poiché tutte le unità immobiliari pignorate, dallo scrivente distinte nei gruppi **1)**, **2)**, **2bis)** e **3)**, sono connesse all'utilizzo e al godimento di un unico complesso edilizio, nel caso specifico, denominato "Ex Sanatorio".

- Gruppo 1)

Premessa:

- i valori di stima a cui si perviene, sono da considerarsi MEDI, valutati in regime di libero mercato ovvero equivalenti a: *"l'importo stimato al quale gli immobili verrebbero venduti alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*(cit EVS – European Valuation Standards)

- la stima è pertanto da intendersi strettamente legata all'attualità della presente perizia;
- per il computo delle superfici commerciali sono stati utilizzati gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia e a quelli catastali;
- le superfici commerciali sono state ricavate applicando coefficienti di ragguaglio (o indici mercantili superficiali), dedotti dalle indicazioni contenute nel DPR 138/98 e nella Norma UNI 10750/2005 (in parte assorbita e sostituita dalla UNI EN 15733:2011).



Descrizione dei Beni:

Si elencano gli elementi oggettivi che incidono sulla stima dei Beni:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

- ubicazione ai margini di un piccolo contesto urbano in località dell'alta valle del Savio (Appennino Romagnolo) a vocazione turistica in ambito termale;
- il lotto è raggiungibile da strada pubblica SP 43, a traffico non sostenuto;
- dista circa 6,5 km dalla località San Piero in Bagno, servita dalla Superstrada E45;
- servizi di trasporto pubblico presenti;
- la collocazione è mediamente apprezzata;

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

- complesso edilizio multipiano in stato di abbandono;
- destinazione a Scuole e laboratori scientifici;
- anno di costruzione ante 1967 con interventi di consolidamento negli anni '90 del secolo scorso;
- presenza di un'area cortilizia perimetrale a giardino/corte;
- stato di manutenzione dell'edificio insufficiente;
- esposizione buona;

CARATTERISTICHE TECNICHE

- buona illuminazione diurna degli ambienti interni;
- prospicienza verso il lago di Acquapartita, la corte interna e gli spazi perimetrali a parco;
- distribuzione funzionale dei locali, da ottimizzare con intervento di ristrutturazione;
- un corpo di fabbrica (in relazione indicato con lettera "A"), risulta in stato di abbandono ed in stato manutentivo "scadente", mentre gli altri due ("B" e "C"), di cui si compone il costruito, si presentano in stato di "grezzo";
- concessione in essere per lo sfruttamento acqua a consumo umano da fonti collegate alla proprietà;
- concessione in essere per lo sfruttamento di acqua termale da pozzo esistente interno alla proprietà, nei pressi del complesso edilizio;

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

- Allo stato: l'immobile non è locabile.

Con riferimento al DPR 138/1998, allegato "B", l'immobile rientra nella categoria: "V/2 - Stabilimenti balneari e di acque curative".

La consistenza in termini di superfici e volumi, è stata calcolata sulla scorta della documentazione fornita dagli uffici comunali (precedenti titoli edilizi), dalle risultanze catastali nonché da documentazione resa disponibile da tecnici professionisti, che a suo tempo hanno collaborato con l'attuale proprietà del compendio pignorato.

Non è stato eseguito pertanto un rilievo dimensionale puntuale, in quanto, trattandosi di edificio complesso, lo stesso avrebbe comportato un rilevante impegno di spesa, non commisurato all'incarico per la Stima ricevuta.

I Volumi e superfici sono stati calcolati vuoto per pieno, comprensivi di scale esterne e interne ai vari piani.



PART. 132 LIVELLI	SUB 1		SUB 2		somma SUPERFICI	somma VOLUME
	SUP. ESISTENTE mq.	VOLUME ESISTENTE vuoto per pieno, comprese scale interne ed esterne mc.	SUP. ESISTENTE mq.	VOLUME ESISTENTE vuoto per pieno, comprese scale interne ed esterne mc.		
PIANO T.QUOTA 0,00	608,00	2 492,80	2 077,00	8 515,70	2 685,00	11 008,50
PIANO 1° QUOTA 4,10	725,00	2 871,00	1 660,00	6 573,60	2 385,00	9 444,60
PIANO 2° QUOTA 8,06	693,53	2 489,78	1 446,47	5 192,82	2 140,00	7 682,60
PIANO 3° QUOTA 11,65	654,10	2 354,77	1 485,90	5 349,23	2 140,00	7 704,00
PIANO 4° QUOTA 15,25	471,14	1 625,43	1 498,86	5 171,07	1 970,00	6 796,50
PIANO 5° QUOTA 18,70	511,20	1 789,21	1 458,80	5 105,79	1 970,00	6 895,00
PIANO 6° QUOTA 22,20			1 365,00	6 134,00	1 365,00	6 134,00
TOTALE	3.662,98	13.623,00	10.992,02	42.042,20	14.655,00	55.665,20

PREMESSE

L'attuale destinazione pubblica riconosciuta all' "Ex Istituto", risulta coerente con la categoria catastale B/5 (scuole e laboratori scientifici).

Questo pone il cespite oggetto di stima, al di fuori di un mercato immobiliare dove si utilizzano i tipici parametri di una stima sintetico – comparativa, o analitica.

L'edificato, attualmente, presenta criticità di natura costruttiva, in relazione alle odierne normative in materia di conformità statica e sismica, a cui si associa un diffuso degrado dell'involucro e della struttura a suo tempo coinvolta negli interventi di consolidamento e ristrutturazione, rimasti incompleti.

Ciò porta lo scrivente a ritenere che dal punto di vista meramente economico, e di tempi di realizzazione, per un ipotetico investitore, risulti più conveniente un intervento di demolizione e ricostruzione, piuttosto che un intervento di ristrutturazione.

Un soggetto privato dimostrerà interesse all'acquisto, solo nella prospettiva certa di poter promuovere una trasformazione che consenta, a fronte di un cospicuo investimento, di ricavare una redditività dal compendio immobiliare.

E' infatti in tale contesto che si è verificata la vendita del complesso nel primo passaggio di proprietà, dalla Provincia di Forlì-Cesena, all'acquirente Privato (anno 2003).

In tale fase l'intervento di trasformazione da edificio pubblico a struttura "ricettiva-cure e servizi", era stato avviato, ma ad oggi è rimasto incompiuto.



Ai fini della Stima, l'assunto prevede la ricostruzione al nuovo, con cambio di destinazione d'uso a struttura ricettiva e alberghiera, di un complesso edificato avente la stessa consistenza e sagoma planivolumetrica, con tecnologie e sistemi costruttivi richiesti all'attualità, nel rispetto delle normative ad oggi in vigore.

Ciò è ammesso dalla pianificazione urbanistica vigente e consono all'attuale collocazione.

L' accordo sottoscritto nel 2018 tra il Privato e il Comune di Bagno di Romagna per la riqualificazione del Comparto denominato POC BdR3- Acquapartita, prevedeva il recupero a destinazione ricettiva del complesso "Ex Sanatorio".

Nella sagoma planivolumetrica dell'attuale edificio, erano state ricavate circa 220 camere per ospiti, se si escludono le parti del progetto previste in ampliamento.

Si assume come riferimento il tetto massimo di 220 stanze ospiti, per ricavare il costo di costruzione a nuovo della sagoma planivolumetrica dell'attuale edificio, ritenendo sia congruo e coerente con lo sfruttamento delle superfici e dei volumi da riprodurre.

Per la determinazione di tale costo, nel caso di strutture ricettive, si fa riferimento al parametro "camera" che include tutti i corpi d'opera (strutture, finiture, impianti, sistemazioni esterne etc.), e le dotazioni necessarie all'edificio alberghiero.

Le strutture molto grandi presentano costi unitari più contenuti rispetto alle strutture con numero di camere inferiore a 60, perché gli interventi sulle aree comuni, generano un minor impatto unitario (a camera).

Per il costo unitario si fa riferimento al Prezziario Tipologie Edilizie - DEI 2019 per un albergo di grandi dimensioni, n. di camere superiore a 200, cat. 4 stelle, con costo attualizzato ad oggi su base ISTAT.

Il costo di costruzione medio, parametrato alla singola camera, risulta oggi pari a € 113.651,08; tale importo è in linea con le indagini svolte presso gli operatori del settore e le pubblicazioni più recenti reperite.

Metodo di Stima.

Lo scrivente, ritiene corretto, in questo caso non ordinario, ricavare il valore del costruito esistente, dalla differenza tra il valore di un nuovo complesso alberghiero avente la stessa sagoma plani-volumetrica, stimato per capitalizzazione dei margini finanziari ottenibili dalla sua gestione **1)** e i costi relativi alla sua demolizione e ricostruzione a nuovo **2)**

1)

Il metodo di capitalizzazione del reddito, converte in modo diretto il reddito generato nel valore di mercato, rapportando il reddito netto annuo al saggio di capitalizzazione, secondo la seguente formula:

$$\underline{VM = R / i}$$

Dove:

VM è il valore di mercato del bene

R è il reddito netto

i è il saggio di capitalizzazione dei redditi

Il reddito annuo lordo ricavabile dall'albergo in esame, è pari a:

$$\mathbf{RL = N camere \times CC \times Ng \times P}$$

nella quale

RL è il reddito annuo lordo percepibile dall'hotel;

N camere è il numero di camere disponibili;

CC è la percentuale di occupazione o coefficiente di contemporaneità d'uso delle camere



disponibili nella stagione di apertura ed è dato dal rapporto tra il numero di presenze registrate ed il numero di posti letto disponibili;
 Ng è il numero di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva;
 P è il prezzo medio applicato a camera.

Nel caso specifico:

- N camere 220 (numero di camere prese riferimento nella presente stima);
- CC 35% (parametrando i dati relativi ai movimenti turistici a Bagno di Romagna);
- Ng 365 (ipotizzando una apertura di tutto l'anno);
- P € 220,00 (prezzo medio a camera parametrato a quelli dedotti per la specifica località)

Da ciò deriva:

$$RL = 220 \times 35\% \times 365 \times 220 = \text{€ } 6.183.100,00$$

Le spese ordinarie a carico della proprietà per la tipologia di struttura considerata sono stimabili nella misura del 65% del reddito lordo, mentre le imposte da considerare sono del 28,5% pertanto il reddito netto annuale post tassazione valutato in percentuale del reddito lordo in funzione degli oneri derivanti al proprietario per il mantenimento del bene, è pari a:

$$R = RL \times 35\% \times (1-0,285) = \text{€ } 6.183.100,00 \times 0,35 \times 0,715 = \text{€ } 1.547.320,78$$

Considerando il tasso di capitalizzazione (**i**), del 4,70% (dedotto come media dai valori OMI per le tipologie previste in loco con l'esclusione di quelle residenziali), il valore dell'immobile a nuovo viene dedotto mediante la seguente formula:

$$VM \text{ (valore di mercato)} = R \text{ (reddito netto annuale)} / i \text{ (saggio di capitalizzazione)}$$

$$\text{Valore di mercato} = \text{€ } 1.547.320,78 / 4,70\% = \text{€ } \underline{\underline{32.921.718,62}}$$

2)

Il metodo consiste nella individuazione del “costo di ricostruzione”, ad oggi, di un edificio di pari volumetria e sagoma planimetrica, con destinazione ricettiva/alberghiera (si considera un albergo in categoria 4 stelle).

Il costo complessivo dell'operazione immobiliare sarà dato dalla somma delle seguenti voci:

$$\underline{\underline{C_{tot} = V_{te} + C_c + C_d + O_u + O_p + S_g + O_f + U_{dp}}}$$

- Vte** costo di acquisto del terreno;
- Cc** costi di costruzione;
- Cd** costi di demolizione;
- Ou** oneri di urbanizzazione;
- Op** oneri professionali;
- Sg** spese generali;
- Of** oneri finanziari.
- Udp** utile del promotore

Vte: costo di acquisto del terreno



Trattandosi di lotto per il quale esiste scarso mercato, si prende come riferimento il valore attribuito all'area, ai fini fiscali, dal Comune di Bagno di Romagna.

Il Comune ha condotto studi puntuali che tengono conto delle mutate condizioni di trasformabilità dei terreni, in seguito all'approvazione di nuovi strumenti urbanistici, delle specifiche ubicazioni, destinazioni d'uso, oltre agli oneri da sostenersi per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione.

In data 2018, in seguito alla approvazione del POC BdR 3, il Comune ha provveduto alla revisione del valore unitario da attribuirsi all'area edificabile nell'intorno dell'Ex Sanatorio; la stessa è stata rivista nel 2022 indicando un valore di riferimento di €/mq.7,15.

Nel caso in esame, si assume il valore indicato, per le sole aree, cat. Ente Urbano, censite al fg. 101, part. 132 e part. 832, che costituiscono sedime e pertinenze dell'Ex Sanatorio, per le quali si fa riferimento alle superfici catastali, come risultano dalle visure al catasto terreni.

Per la particella 132, mq. 9.034 mentre per la particella 832: mq. 92,00.

Si deduce, quindi:

$$(mq. 9.034,00 + mq. 92,00) \times €/mq. 7,15 = \mathbf{€ 65.250,90}$$

Cc: costo di costruzione

Numero di camere: 220

Costo di costruzione comprensivo dell'utile d'impresa dedotto dal prezzario DEI per Tipologie Edilizie del 2019, Albergo 4 stelle: 95.241,00 €/camera

Da ciò deriva un costo di costruzione, comprensivo di utile di impresa e sistemazione area esterna, all'anno 2019 di:

$$220 \text{ n. camere} \times 95.241,00 \text{ €/camera} = \mathbf{€ 20.953.020,00}$$

Per attualizzarlo su base ISTAT, serve moltiplicare tale costo per l'indice annuo attualizzato dal 2019 (indice 95,70%) al 2025 (114,20%): si traduce in un incremento del 19,33%.

Da ciò deriva:

Costo di costruzione al 2025: € 20.953.020,00 x 1,1933 = **€ 25.003.238,77**

Cd: costo di demolizione

Stimato nel 8% del costo di ricostruzione al nuovo:

$$8\% \times \mathbf{€ 25.003.238,77} = \mathbf{€ 2.000.259,10}$$

Ou: Oneri di urbanizzazione

U1, U2 e contributo commisurato al costo della costruzione.

*nota:

Nella determinazione della quota percentuale degli Oneri sotto indicata, si è tenuto conto delle riduzioni previste per il caso in esame, ovvero:

- Intervento di Recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione;
- Raggiungimento categoria sismica: classe di rischio A+ (DM 58/2018);
- Più elevati standard di qualità edilizia: superamento barriere architettoniche.

Sono stati tuttavia imputati i costi sommari per la realizzazione e cessione gratuita al Comune di parcheggi pubblici e dotazioni territoriali (verde, parcheggi, infrastrutture etc.), costi che rimarranno a carico dell'investitore.

Il riferimento di costo è stato ri-parametrato ai piani attuativi precedentemente approvati e non attuati.

Si sottolinea che l'incidenza degli Oneri Urbanistici può variare in seguito ad eventuali accordi in Convenzione, derivanti da uno specifico Piano Urbanistico Attuativo su dettagliato Progetto.

Sulla base di quanto sopra assunto, si perviene a stimare una incidenza degli Oneri Urbanistici nel 3% del Costo di Costruzione attualizzato.

Da ciò deriva:

$$\mathbf{€ 25.003.238,77} \times 3\% = \mathbf{€ 750.097,16}$$

Op: Oneri professionali



Stimati nel 5% del costo di demolizione e di ricostruzione al nuovo:

$$5\% \times (\text{€ } 2.000.259,10 + 25.003.238,77) = \text{€ } 1.350.174,89$$

Sg: Spese generali

Spese inerenti la costruzione dello stabile, l'acquisto dell'area, le spese assicurative, notarili e di registrazione, oneri catastali e spese di gestione, valutate nel 5% sulla somma delle voci precedenti 3% x (Cc+Oneri professionali): da ciò deriva:

$$3\% \times (25.003.238,77 + 1.350.174,89) = \text{€ } 790.602,41$$

Of: Oneri finanziari

Costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione. Per una cronologia dell'intera operazione, si ipotizza una durata complessiva di tre anni, a partire dall'effettivo inizio dei lavori dopo il primo anno. Al momento della presente stima il tasso fisso richiesto per mutui di durata inferiore ai venti anni, è stimabile in una percentuale di circa il 5 %.

Percentuale di indebitamento ipotizzato sulle voci

VA: 50%
(Cc+Op+Sg): 50%

Pertanto, l'ammontare degli oneri finanziari utilizzando la formula sotto descritta, diventa:

$$\text{Of} = \text{VA} \times 50\% \times [(1+0,05)^3 - 1] + (\text{Cc}+\text{Op}+\text{Ou}+\text{Sg}) \times 50\% [(1+0,05)^2 - 1] = (\text{€ } 65.250,00 \times 50\% \times 0,1576) + (25.003.238,77 + 1.350.174,89 + 750.097,16 + 790.602,41) \times 50\% \times 0,1025 = \text{€ } 1.434.715,07$$

Udp: Utile del promotore

Tale utile del promotore si fissa in percentuale dei costi totali erogati, compresi gli oneri finanziari. Tenuto conto della durata dell'operazione immobiliare e della notevole rischiosità, e considerato che il rischio grava quasi solo sulla figura dell'investitore, si assume una percentuale del 3%. Da ciò deriva:

$$\text{Udp} = 3\% \times (\text{Vte}+\text{Cc}+\text{Cd}+\text{Ou}+\text{Op}+\text{Sg}+\text{Of}) = 3\% \times (\text{€ } 65.250,90 + \text{€ } 25.003.238,77 + \text{€ } 2.000.259,10 + \text{€ } 750.097,16 + \text{€ } 1.350.174,89 + \text{€ } 790.602,41 + \text{€ } 1.434.715,07) = \text{€ } 941.830,15$$

C.totale

Vte	€ 65.250,00
Cc	€ 25.003.238,77
Cd	€ 2.000.259,10
Ou	€ 750.097,16
Op	€ 1.350.174,89
Sg	€ 790.602,41
Of	€ 1.434.715,07
Udp	€ 941.830,15
Ctot	€ 32.336.167,46



Dalla differenza degli importi desunti, emerge il valore di stima del complesso edificato, comprensivo della cabina elettrica censita al foglio 101, pc 832

€ 32.921.718,62 – € 32.336.167,46 = **€ 585.551,16** arrotondabili a

€ 586.000,00 (euro cinquecentottantaseimila/00)

- Gruppi 2), 2 bis) e 3)

Premessa:

Il terreno distinto al fg.101, part. 833, di mq.61.187, posto nell'intorno dell'area (Ente urbano, part. 132) di pertinenza dell'Ex Sanatorio, attualmente occupato parzialmente da vegetazione ad alto fusto, ma per la maggior superficie "incolto", viene stimato come terreno agricolo, date le previsioni del nuovo PUG adottato espone al punto 11 della presente relazione.

Per determinare il valore di stima oggettiva, serve valutare l'ubicazione e le infrastrutture esistenti nelle vicinanze (ad es. la distanza da centri abitati).

Altrettanto importanti sono le caratteristiche proprie del terreno, quali la superficie e la forma, l'esposizione e la giacitura, le caratteristiche chimico fisiche e biologiche del suolo.

Tutti elementi che influenzano la potenzialità produttiva.

Occorre poi valutare la presenza dei cosiddetti "miglioramenti fondiari", come ad esempio pozzi (e in generale la disponibilità di acqua), piantagioni arboree, fabbricati, accessibilità e qualunque elemento che possa far crescere (o diminuire), il valore.

Con riferimento ai valori agricoli medi determinati per l'anno 2025 dalla regione Emilia Romagna per la provincia di Forlì-Cesena, regione agricola 1-Montagna del Savio e del Montone, per le rispettive Zone, si deducono i valori medi di riferimento:

		Valori agricoli medi determinati per l'anno 2025					Provincia Forlì-Cesena			
		Pubblicati il 07/03/2025, Bollettino ufficiale n. 56, regione Emilia Romagna in attuazione dell'articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37								
terreni in Verghereto (regione agraria 1, Zona B)										
	Foglio	Particella	Sub	Qualità	CI	Reddito	Reddito	Superficie MQ.	VALORE MEDIO €/ha	VALORE
						Domenicale	Agrario			
	6	536		Bosco misto	U	0,09	0,05	147	1 800,00	26,46 €
	6	537		Pasc cespug	U	0,11	0,07	431	3 000,00	129,30 €
	6	542		Pascolo	2	0,41 €	0,41 €	990	3 000,00	297,00 €
terreni Bagno di Romagna (regione agraria 1, Zona A)										
	101	833		Semin arbor	4	173,80 €	173,80 €	61187	9 500,00	58 127,65 €
	144	17		Bosco ceduo	1	1,57 €	0,78 €	2530	3 600,00	910,80 €
	144	18		Pascolo	1	0,18 €	0,18 €	350	4 000,00	140,00 €
totale valore complessivo									59 631,21 €	

Dalle indagini condotte presso le principali organizzazioni di imprenditori agricoli tra cui la Coldiretti di Cesena-Forlì, la CIA (Confederazione Italiana Agricoltori Romagna), nonché esperti del settore (Agronomi, Periti Agrari etc), lo scrivente giunge a determinare il valore di mercato complessivo attribuibile ai terreni in oggetto, riducendo quello emerso in tabella, del 10% per le specifiche caratteristiche dei terreni, già descritti al punto 2 della presente Perizia.

Da ciò deriva il Valore MEDIO stimato complessivamente per i terreni:

€ 59.631,21 – 10% = **€ 53.668,01** arrotondabile a

€ 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00)



RIEPILOGO**Valori stimati a fini della vendita**

VALORE MEDIO STIMATO FABBRICATI E PERTINENZE	€ 586.000,00
VALORE MEDIO STIMATO TERRENI	€ 54.000,00
SOMMANO	€ 640.000,00

€ 640.000,00 (euro seicentoquarantamila/00)

Ai fini della vendita forzata, tale valore è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto si ottiene:

€ 640.000,00 - 10% =

€ 576.000,00 (euro cinquecentosettantaseimila/00)

21.

Si individua un Unico Lotto di vendita come descritto in risposta al quesito n. 20.
Non risultano agli atti Creditori intervenuti.

22.**LOTTO UNICO****Descrizione**

Complesso edilizio denominato "Ex Sanatorio di Acquapartita" composto da più corpi di fabbrica aggregati, già occupato in parte dall'Istituto PsicoPedagogico di San Piero in Bagno, struttura pubblica.

Gran parte dell'edificio risulta "*in corso di costruzione*", incompiuto ed abbandonato.

L'attuale destinazione d'uso, della porzione che risulta completata (ora anch'essa fortemente degradata), sia urbanistica che catastale è: "*Scuole, laboratori scientifici - Costruiti o adattati per tale destinazione e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*".

Oltre al terreno pertinenziale, è parte della proprietà un ampio parco che circonda il fabbricato, sul quale è presente un pozzo, già sondato, per lo sfruttamento di acqua termale la cui concessione (a durata trentennale), è stata richiesta ed ottenuta nell'anno 2015.

Appezamenti di terreni agricoli in loc. Bagno di Romagna e Verghereto su ciascuno dei quali si trova una fonte di acqua idonea all'utilizzo per consumo umano, il cui sfruttamento è stato concesso fino alla data del 31/12/2026, rinnovabile.

Destinazione urbanistica

Da strumento urbanistico vigente PSC:

– ambiti di riqualificazione e ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

PUG adottato:

- aree parzialmente ricomprese nel "*Tessuto non normato nel RUE - da riqualificare R*" (Fo. 101 part. 132, 832, 833)

- aree parzialmente ricomprese nel "*Territorio rurale*": "*Aree di valore naturale e ambientale*" (Fo. 144 part. 17-18).

Aree parzialmente ricomprese all'interno dell'ambito POC BdR 3 (Fg. 101 part. 132, 832, 833)

- **DESCRIZIONE:** *L'intervento ha per oggetto la: "Riqualificazione dell'Ex Sanatorio di Acquapartita e la realizzazione di un insediamento turistico-ricettivo attraverso il recupero dell'edificio esistente e un ampliamento di St, per la realizzazione di servizi alla struttura ricettiva; un nuovo insediamento residenziale; attività commerciali di vicinato".*

* il PUA presentato non ha avuto attuazione.

Epoca di costruzione del fabbricato:

Ex Sanatorio di Acquapartita: i corpi di fabbrica originari sono stati costruiti antecedentemente il 1967.

Il complesso edilizio ha subito interventi di adeguamento sismico, in alcune porzioni, nei primi anni '90 del secolo scorso: l'intervento è stato attuato solo in parte, risulta da completare e collaudare.



Superficie commerciale:

Complesso edilizio: mq. 14.665, area di sedime e corte (ente urbano part. 132, fg 101 mq. 9.034), oltre a Cabina elettrica su relativa particella (part. 832, fg 101, ente urbano - mq. 92)
Terreni agricoli in Bagno di Romagna : Part. 833 fg 101 mq. 61.187 – Part 17-18, fg. 144 mq. 2.880
Terreni agricoli in Verghereto: part 536-537-542, fg 6 mq. 1.568.

Stato di manutenzione

Complesso edilizio: degradato e in stato di abbandono da oltre 20 anni
I terreni sono perlopiù incolti, boschivi e attualmente non a reddito.

Valore locativo

Allo stato: il complesso edilizio censito al CF. fg 101, part. 132, sub 1-2-3 (struttura ex Sanatorio e pertinenze) e part. 832 (su cui insiste la cabina ENEL a servizio della struttura Ex Sanatorio) non è locabile.

Per i terreni agricoli in Comune di Bagno di Romagna

- Part. 833, fg 101 (seminativo arborato mq. 61.187)

- Part. 17-18, fg. 144 – (rispettivamente: bosco ceduo, mq. 2.530 – pascolo mq. 350)

Ed i terreni agricoli in Comune di Verghereto

- Part. 536-537-542, fg 6 (rispettivamente: bosco misto mq. 147, pascolo cespugl. mq. 431; pascolo mq. 990)

VALORE LOCATIVO : è complessivamente stimato in € 1.000,00/annui.

23.

Si individua un UNICO LOTTO DI VENDITA.

24.

Il soggetto esecutato, come risultante agli ATTI, è identificato fiscalmente come segue:

Soc. XXX (CF XXX) sede in Forlì.

25.

Si allega copia della Visura Camerale riferita alla Società esecutata (**allegato 8**).

26.

Per i fabbricati e terreni: non è stato registrato alcun contratto d'uso/locazione.

*Nota.

Su porzione dei terreni agricoli distinti al C.T. al fg 101, part. 833-832, era stato stipulato tra la Società Esecutata e il Comune di Bagno di Romagna, un comodato d'uso gratuito relativo ad una porzione di superficie pari a mq. 3.000, in data 25/06/2021.

Durata 3 anni decorrenti dal 27/06/2021.

Tale contratto risulta oggi decaduto. (**allegato 8**).

27.

Con riferimento ai Beni pignorati, da consultazione dei pubblici registri immobiliari non emergono domande giudiziali trascritte.

28.

Il regime fiscale della cessione delle unità immobiliari e terreni, oggetto di pignoramento, sarà valutato del merito dal Delegato alla vendita.

Trattandosi in parte di Beni a categoria speciale (B5) ed in corso di costruzione (F/4), tale regime può variare con ampia casistica, a seconda dell'inquadramento fiscale del soggetto acquirente.



29.

Non sono state richieste proroghe per il deposito degli elaborati peritali.

30.

Si procede al deposito in via telematica di una copia completa dell'elaborato peritale (con tutti gli allegati compreso l'Allegato A), ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità dei debitori o di altri soggetti.

31.

Si procede a comunicare a mezzo PEC al Custode, al Creditore procedente ed all'Esecutato, l'avvenuto deposito telematico della perizia e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate dal GE, oltre gli originali di APE.

32.

Si allegano i Certificati di Destinazione Urbanistica per i terreni e lotti urbani in comune di Bagno di Romagna e per i terreni in Verghereto (**allegato 9**).

Cesena li 09/04/2025

L' E.S.
Geom. Lorenzo Onofri

