**Ing. LUCA SCARPELLINI**
**C.F. SCRLCU63T13C573X**
**Cesena - Via Veneto 196 - tel/fax 0547300428**
**e-mail l.scarpellini@tin.it**

# TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

## Esecuzione Immobiliare n° 106/2025

# RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
## (PRIVACY)

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABIO SANTORO**

**ESPERTO DESIGNATO: Ing. Luca Scarpellini**

Il sottoscritto, Ingegnere Luca Scarpellini, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Forlì Cesena al nr. 1432 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì, domiciliato a Cesena, via Veneto, 196, ad evasione dell'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Fabio Santoro, contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, previo giuramento di rito effettuato per via telematica in data 13 dicembre 2025, dopo aver eseguito le relative visure presso i competenti Settori Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Mercato Saraceno ed anagrafe del Comune di Mercato Saraceno, l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate, il primo sopralluogo in loco in data 17 aprile 2026, descrivo quanto segue:

# LOTTO UNICO

## 1) IDENTIFICAZIONE, CONFINI E CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO E NOTA – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

### 1.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' in capo alla ditta esecutata di porzione di terreno edificabile a destinazione produttiva, sita a Mercato Saraceno, via Bucci, privo di numero civico.

L'area di cui trattasi sorge in zona pedecollinare sub-pianeggiante ed è parte di una piccola lottizzazione artigianale sita in località Bareto, frazione di modestissima rilevanza demografica, posta lungo la strada provinciale che corre sul fondovalle del fiume Savio, alternativa alla Superstrada Statale 3bis Tiberina, ex E-45. Tale posizionamente rende sufficientemente comodo raggiungere il sito, ed anche gli svincoli della Superstrada non sono distanti circa 2 chilometri e mezzo, sia lato nord che lato sud.

La lottizzazione cui appartiene la porzione di terreno è attualmente occupata da 4 capannoni ed una abitazione preesistente.

I centri storicamente urbanizzati e serviti con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali si trovano ad circa 4 chilometri dalla zona e sono Mercato Saraceno e Gualdo di Roncofreddo/Bivio Montegelli Sogliano.

Alla data del sopralluogo l'unità pignorata si presentava sommariamente identificabile essendo presenti allineamenti atti a definire lungo la via Bucci e sul lato est, meno definita è la posizione dei confini sud e ovest; presumibilmente si dovrà procedere con un confinamento professionale per determinare con esattezza tali posizionamenti.

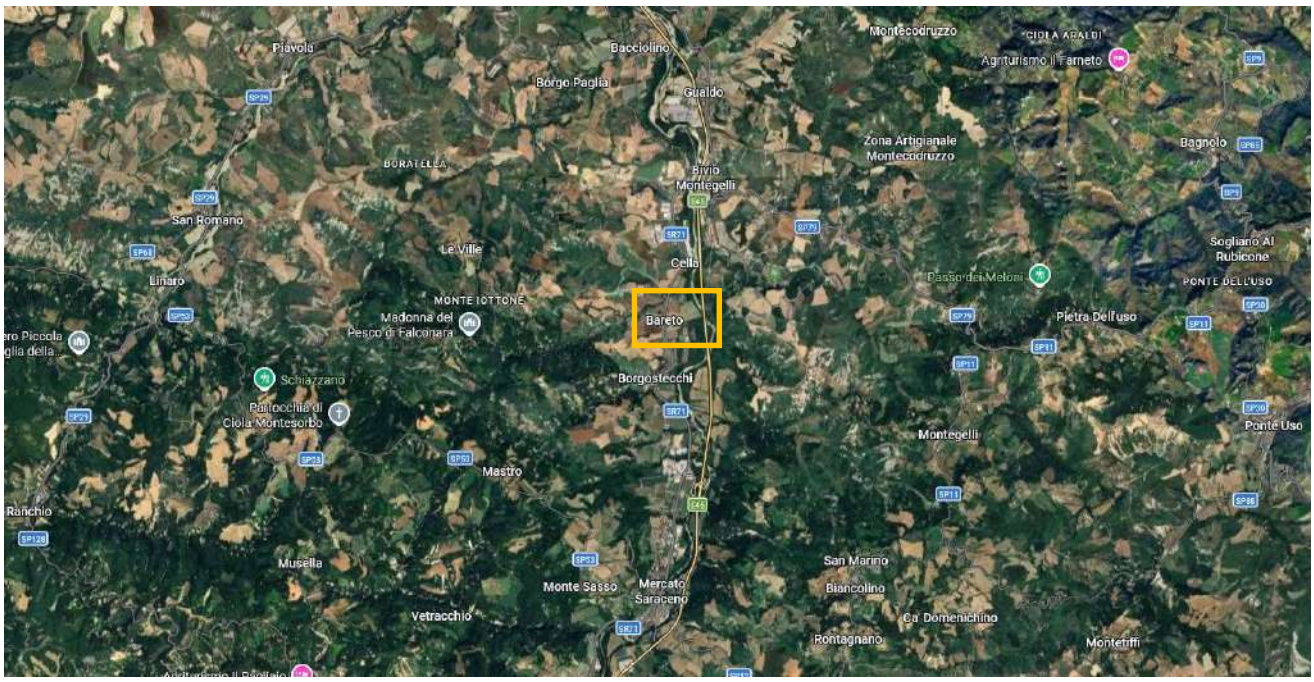



*Immagine 1: collocazione del terreno pignorato nella vallata del Savio*




*Immagine 2: dettaglio della lottizzazione cui appartiene il lotto pignorato*




*Immagine 3: dettaglio del lotto pignorato con sommaria delimitazione*




*Immagine 4: estratto di mappa con evidenziazione delle particelle pignorate*

## 1.2) DATI CATASTALI ATTUALI

Il compendio risulta catastalmente distinto al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno, con i seguenti dati censuari:

- Terreno censito al Foglio 48, particella 269, Seminativo di Classe 3, di 1437 $m^2$. Reddito Dominicale 3,71 € e Reddito Agrario 3,71 €.
- Terreno censito al Foglio 48, particella 270, Seminativo di Classe 3, di 11 $m^2$. Reddito Dominicale 0,03 € e Reddito Agrario 0,03 €.

#### 1.2.1) COMMENTI

Trattasi di terreno fabbricabile, ad oggi, inedificato.

### 1.3) CONFINI

Il terreno confina a nord con marciapiedi e sede viabile della pubblica via Bucci, di proprietà comunale, a est con ragioni Babbi Valerio, salvi altri, a sud con ragioni Pulelli Augusto salvi altri e ad ovest con ragioni Fabbri Albarosa, salvi altri.

### 1.4) DATI CATASTALI - PIGNORAMENTO - NOTA DI TRASCRIZIONE

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. 2674 del 19 Luglio 2025**

I dati catastali indicati nel pignoramento sono corrispondenti a quelli reperiti al catasto terreni, come risultanti all'epoca.

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO n. 16870/12060 del 23 SETTEMBRE 2025**

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione Terreni, sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicato.

#### 1.4.1) COMMENTI

La rappresentazione catastale da cui attinge l'atto di pignoramento e la successiva Nota di Trascrizione è aggiornata allo stato effettivo dei luoghi. Non si ritiene che tale descrizione comporti una insufficiente o equivoca individuazione degli immobili. Si rimanda comunque al Professionista Delegato alla vendita, ogni ulteriore valutazione al riguardo.

### 1.5) DESCRIZIONE DEL TERRENO

L'unità pignorata consta di terreno edificabile sito a Mercato Saraceno, località Bareto, via Bucci, privo di numero civico. L'area di cui trattasi sorge in zona pedecollinare sub-pianeggiante ed è parte di una piccola lottizzazione artigianale sita in località Bareto, frazione di modestissima rilevanza demografica, posta lungo la strada provinciale che corre sul fondovalle del fiume Savio, alternativa alla Superstrada Statale 3bis Tiberina, ex E-45.

Tale posizionamente rende sufficientemente comodo raggiungere il sito, ed anche gli svincoli della Superstrada non sono distanti circa 2 chilometri e mezzo, sia lato nord che lato sud.

I centri storicamente urbanizzati e serviti con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali si trovano ad circa 4 chilometri dalla zona e sono Mercato Saraceno e Gualdo di Roncofreddo/Bivio Montegelli Sogliano.

La lottizzazione cui appartiene la porzione di terreno è attualmente occupata da 4 capannoni ed una abitazione. L'area è libera, pianeggiante e pronta all'edificazione in quanto affacciata su una lottizzazione già collaudata e con opere di urbanizzazione cedute all'Amministrazione Comunale. E' attualmente inerbita e si rileva la presenza di un piccolo cumulo semicentrale caratterizzato da folta vegetazione arbustiva, probabilmente sorta intorno a un nucleo di manufatti, forse in legno, a suo tempo collocati sul sedime. La vegetazione molto fitta ha impedito ulteriori approfondimenti su tale cumulo.



*Foto 1: vista sulla via Bucci e la lottizzazione da ovest*



*Foto 2: vista sulla via Bucci e la lottizzazione da est*



*Foto 3: vista sul lotto pignorato da via Bucci verso est*



*Foto 4: vista sul lotto pignorato da via Bucci verso ovest*




*Foto 5-6: vista sul lotto pignorato dal confine esterno sud con viste verso via Bucci*



*Foto 7: cumulo con vegetazione arbustiva*



*Foto 8: dettaglio area ad ovest del cumulo*

Sono presenti a fregio della via Bucci allineamenti della recinzione con muretto basale in cemento armato, ormai piuttosto deteriorato, e colonnine in ferro zincato per sostenere le possibili cancellate. Corrugati ancora in parte visibili suggeriscono la presenza di predisposizioni ai collegamenti tra il lotto ed i sottoservizi correnti sotto strada.

La consistenza commerciale dell'area - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali – è così articolata:

Area fabbricabile 1.448,00 mq

## 2) PROPRIETÀ IN CAPO ALL'ESECUTATO E PROVENIENZA

### 2.1) PROPRIETA'

I beni pignorati risultano in piena proprietà della ditta esecutata e ad essa catastalmente correttamente intestati, conformemente a quanto indicato al precedente punto 2.2.

### 2.2) TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

Atto notarile pubblico di **Compravendita** a rogito Dott. Scotto Di Clemente Roberto, Notaio in Cesena, del 05/10/2001 rep.5535, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì il 09/10/2001 al n. 10453 di formalità.

**2.2.1) VINCOLI e\o PATTI INDICATI NELL'ATTO**

Dall'atto di compravendita, ed in particolare dagli articoli 2bis e 5, si evincono i seguenti vincoli gravanti sull'immobile:

---------- ARTICOLO 2 BIS ----------

La vendita è fatta nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova e comprende ogni diritto, accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù, attiva e passiva, di quanto in oggetto, quali risultano dalla legge, dai titoli di provenienza e dal possesso, anche dei danti causa.

In relazione alla sopra citata convenzione, che le parti vogliono come se qui integralmente riportata e trascritta, la parte acquirente, come sopra rappresentata, impegnandosi a rispettarla, dichiara di essere stata esplicitamente edotta dalla parte alienante degli oneri assunti nei riguardi del Comune di Mercato Saraceno e non ancora soddisfatti, volendo essa parte acquirente subentrare nella posizione giuridica della parte alienante per tutti i diritti ed obblighi che possano derivare dalla convenzione citata, rimanendo la parte alienante solidalmente obbligata con la parte acquirente per i suddetti oneri fino al momento in cui la parte acquirente subentri nelle fidejussioni prestate. ----------

Le parti, come sopra rappresentate, si danno reciprocamente atto e riconoscono che: ----------

- non sono comprese nella presente compravendita quelle aree sulle quali è prevista la realizzazione di Opere di Urbanizzazione, in quanto la società alienante, su di esse, ha assunto particolari impegni verso il Comune di Mercato Saraceno, al quale è riservato il diritto di assumere la proprietà direttamente dalla società alienante; ----------
- le concessioni edilizie per le costruzioni edili da erigersi nei singoli lotti saranno subordinate, oltre che al rispetto delle Norme del Piano Regolatore Generale e delle altre Leggi, anche alle particolari norme di attuazione ed alle tipologie di Piano Particolareggiato. ----------

*Immagine 5a: estratto dall'atto di compravendita – articolo 2bis*

---------- ARTICOLO 5 ----------
La parte alienante, come sopra rappresentata, garantisce: ----------
- proprietà, disponibilità, provenienza e libertà di quanto trasferito da persone, cose, vincoli, canoni, livelli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ---
(fatta eccezione per: ----------
- le servitù di passo costituite con gli atti per notar P. Giunchi di Cesena del 30 luglio 1981, repertorio 15.915/6.396, ivi registrato il 10 agosto 1981 al n. 3.140 e trascritto a Forlì il 25 agosto 1981 all'articolo 6.881 e del 12 febbraio 1982, repertorio 17.888/7.259, registrato a Cesena il 3 marzo 1982 al n. 716 e trascritto a Forlì l'11 marzo 1982 all'articolo 2.059;
- le servitù, a favore e contro, così come costituite con l'atto di compravendita per notar Porfiri di Cesena del 20 dicembre 1996, repertorio 115.706/20.077, più avanti citato; ----------
- le clausole, i patti, le condizioni, le destinazioni, i vincoli, gli oneri e le servitù scaturenti dalla Convenzione con il Comune di Mercato Saraceno, giusta atto per notar Porfiri di Cesena del 12 giugno 2000, repertorio 152.230/26.331, sopra citato), ----------
prestando le garanzie di legge per i casi di evizione e molestie; ----------
- di essere al corrente con il pagamento di qualsiasi onere, imposta diretta o indiretta e tassa comunque afferente quanto trasferito e s'impegna a corrispondere quelle eventualmente dovute fino ad oggi, anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva a questo contratto; ----------

*Immagine 5b: estratto dall'atto di compravendita – articolo 5*

La lottizzazione è stata collaudata e le aree relative ad urbanizzazioni cedute al comune quindi tutti i vincoli facenti riferimento ad obblighi relativi a tali aspetti sono da considerarsi riscontrati.

### 2.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

La ditta esecutata è proprietaria ultraventennale del terreno pignorato.

## 3) PLANIMETRIE CATASTALI

Trattasi di terreno privo di fabbricati – non sono presenti planimetrie catastali

## 4) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Visto la natura dell'immobile (terreno fabbricabile) richiamati l'atto di provenienza e la

attuale situazione risultante in Catasto, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

## 5) STATO DI POSSESSO

Il terreno pignorato, al momento della redazione della presente perizia, era non utilizzato ed in disponibilità della ditta proprietaria.

Non sussistono contratti di affitto e/o comodato relativi al complesso pignorato come risulta dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena il cui esito è riassunto nella certificazione del 12 gennaio 2026.

## 6) VINCOLI E/O ONERI AMBIENTALI O STORICO ARTISTICI

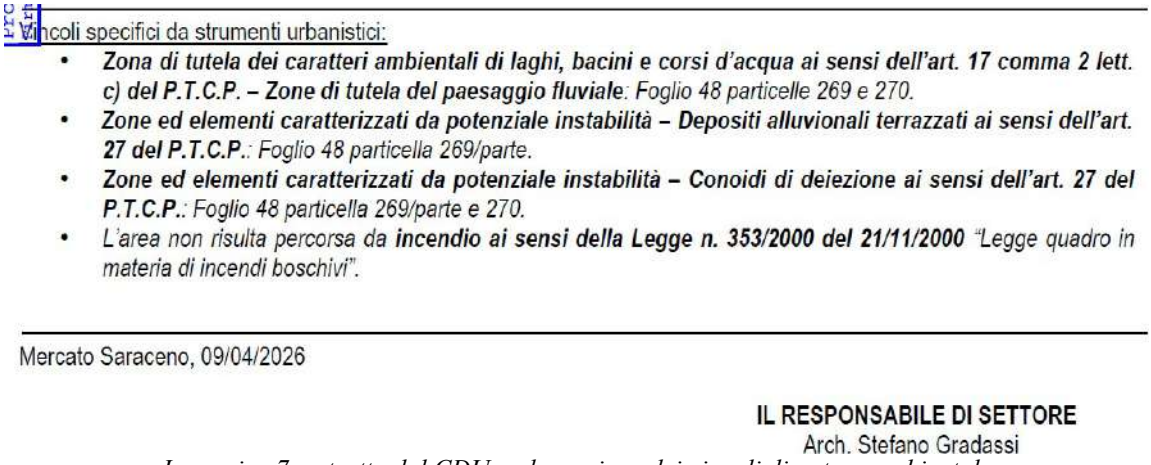
### 6.1) VINCOLI DERIVANTI DALL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Dall'atto di compravendita non risultano vincoli particolari che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente; si richiama comunque quanto illustrato al paragrafo 3.2.1.

### 6.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI

L'immobile non risulta assoggettato a vincoli di natura storico artistica né risultano diritti di prelazione legale trascritti.

Dal CDU, acquisito dal Comune di Mercato Saraceno e datato 9/4/2026, risultano gravare sul terreno pignorato i seguenti vincoli ambientali:



Vincoli specifici da strumenti urbanistici:

- ***Zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua ai sensi dell'art. 17 comma 2 lett. c) del P.T.C.P. – Zone di tutela del paesaggio fluviale**: Foglio 48 particelle 269 e 270.*
- ***Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – Depositi alluvionali terrazzati ai sensi dell'art. 27 del P.T.C.P.**: Foglio 48 particella 269/parte.*
- ***Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – Conoidi di deiezione ai sensi dell'art. 27 del P.T.C.P.**: Foglio 48 particella 269/parte e 270.*
- *L'area non risulta percorsa da **incendio ai sensi della Legge n. 353/2000 del 21/11/2000** "Legge quadro in materia di incendi boschivi".*

Mercato Saraceno, 09/04/2026

**IL RESPONSABILE DI SETTORE**
Arch. Stefano Gradassi

*Immagine 7: estratto dal CDU – elencazione dei vincoli di natura ambientale*

L'incidenza pratica dei vincoli proposti dallo strumento urbanistico, in ordine al terreno pignorato ed alle future potenzialità edificatorie è trascurabile.

### 6.3) VINCOLI ANCHE CONDOMINIALI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Terreno facente parte di una lottizzazione, ormai collaudata e ceduta al Comune, non si configurano situazioni condominiali.

## 7) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità che risultano gravare attualmente sull'immobile, sono quelle desumibili dai documenti in atti, già indicate al punto 4 e non opponibili.

## 8) SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI INSOLUTE

Si stima un onere complessivo annuo di 300,00 €/anno, per spese di pulizia e sfalci.

## 9) DESTINAZIONE URBANISTICA, NORME TECNICHE E CDU

Dal CDU, acquisito dal Comune di Mercato Saraceno e datato 9/4/2026, l'area risulta così classificata:

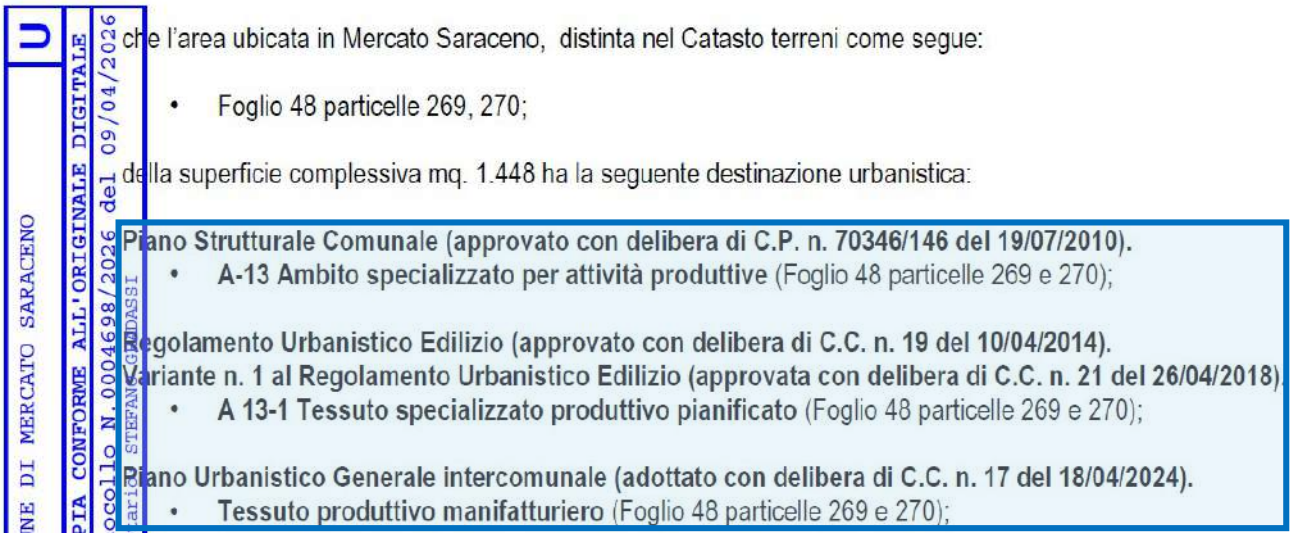



*Immagine 8: estratto dal CDU – classificazione urbanistica dell'area*

A tale classificazione corrisponde la cartografia di Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione dei Comuni della Valle del Savio, vigente anche per Mercato Saraceno e riportata nella sucessiva immagine 9.

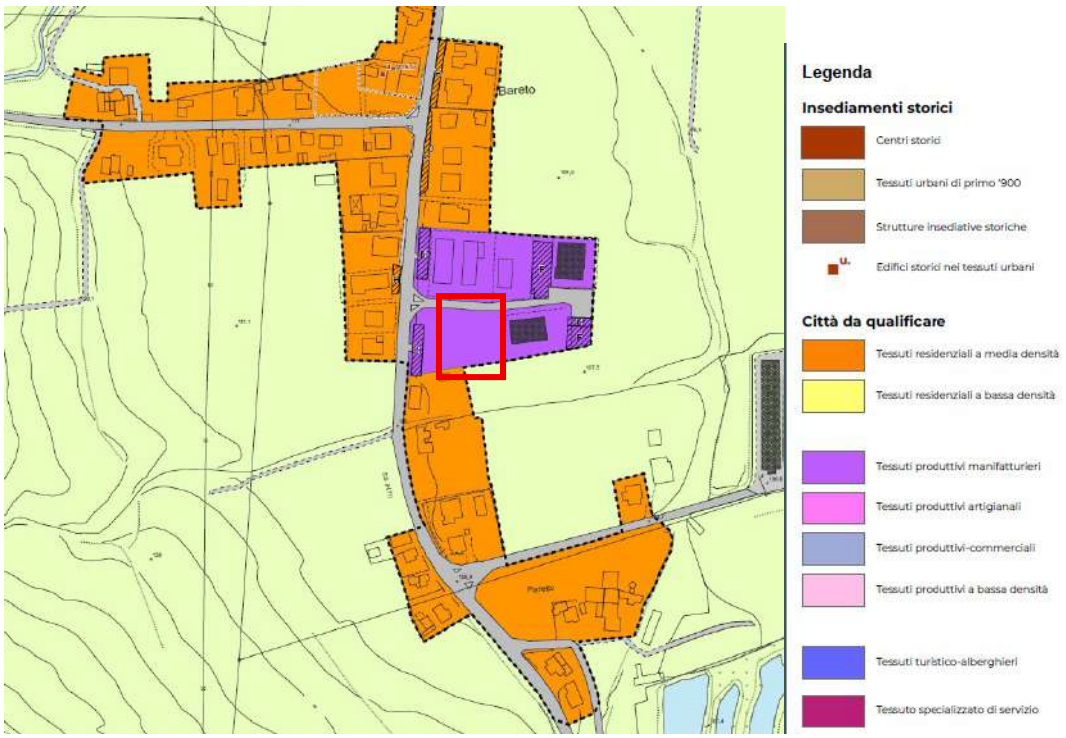



*Immagine 9: Stralcio della Tavola di Trasformabilità del PUG di Mercato Saraceno e legenda*

### Art. 3.10.1 Tessuti produttivi manifatturieri

STRATEGIE

1. Sono costituiti dai tessuti produttivi specializzati che presentano un elevato grado di impermeabilizzazione dei suoli e limitate aree libere permeabili. Sono inoltre presenti alcuni edifici residenziali.
2. Le strategie del PUG sono rivolte a promuovere:

*Immagine 10a: Stralcio delle NTA del PUG dell'Unione Valle Savio - Mercato Saraceno – art. 3.10.1 prima parte*

- interventi tendenti a convertire gli insediamenti produttivi in APEA: migliori prestazioni ecologico-ambientali, gestione del ciclo delle acque, contenimento dei consumi energetici, servizi, reti tecnologiche, ecc.
- la realizzazione di servizi alle imprese (mense, palestre, strutture per l'ospitalità, ecc.);
- il de-sealing, con il trasferimento, ad esempio, di attività (dismesse, ma anche in espansione) in aree idonee contigue e la rimozione delle impermeabilizzazioni;
- la qualificazione degli spazi pubblici, delle infrastrutture viarie, degli accessi e della segnaletica.

REGOLE

3. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 3.10 comma 3 limitatamente alle funzioni a, b, c, d, e1 (con esclusione dei tessuti nel Comune di Bagno di Romagna), e5, e6.
4. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
   1. per gli edifici a prevalente funzione c produttiva:
      - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
        - **H** (altezza dell'edificio) ≤ 13,30 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
        - la realizzazione di magazzini verticali di H superiore è subordinata alla presentazione di un piano aziendale ed è soggetta all'art. 53 della LR 24/2017
   2. per gli edifici a prevalente funzione d direzionale privata:
      - interventi di ristrutturazione edilizia f conservativa con:
        - **H** (altezza dell'edificio) ≤ 10,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
   3. per gli edifici a prevalente funzione c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi:
      - interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
        - **H** (altezza dell'edificio) ≤ 10,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
   4. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:
      - interventi di ristrutturazione edilizia f con:
        - **H** (altezza dell'edificio) ≤ quella dell'edificio esistente.
   5. nei lotti liberi:
      - mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali
      - interventi di nuova costruzione g per le funzioni c:
        - **H** (altezza dell'edificio) ≤ 13,30, m fatti salvi particolari corpi tecnici
      - interventi di nuova costruzione g per le funzioni b, d3, e5, e6:
        - **H** (altezza dell'edificio) ≤ 10,00 m

*Immagine 10b: Stralcio delle NTA del PUG dell'Unione Valle Savio - Mercato Saraceno – art. 3.10.1 seconda parte*

Il PUG di Unione dei Comuni Valle del Savio è in avanzatissima fase di definitiva approvazione e pertanto, ragionevolmente, al momento dalla udienza del 6 ottobre 2027 sarà cessato il regime di salvaguardia e la vigenza del PSC/RUE precedenti.

Ciò premesso si ritiene di fare privilegiato riferimento a tale strumento per determinare la potenzialità edificatoria assegnata al lotto oggetto di pignoramento.

REGOLE

3. Nei tessuti urbani a prevalente funzione produttiva, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti funzioni:

| | | |
|---|---|---|
| **a** | **funzione abitativa** | |
| | a1 | abitazioni, bed and breakfast (solo se presenti); |
| | **a5** | impianti sportivi scoperti a servizio delle funzioni insediate; |
| **b** | **funzioni turistico-ricettive** | |
| | **b1** | alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel (con esclusione dei tessuti nel Comune di Bagno di Romagna); |
| | **b6** | aree attrezzate per la sosta temporanea di camper; |
| | **b7** | impianti sportivi (con esclusione dei tessuti nel Comune di Bagno di Romagna); |
| **c** | **funzioni produttive** | |
| | **c1** | attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 $m^2$; |
| | **c2** | artigianato di servizio; |
| | **c3** | funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1; |
| | **c4** | attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi; |
| | **c5** | attività di deposito a cielo aperto; |
| | **c6** | insediamento di tipo agro-industriale; |
| | **c7** | attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica; |
| | **c9** | serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale; |
| | **c10** | attività di ricerca; |
| **d** | **funzioni direzionali** | |
| | **d1** | studi professionali; |
| | **d2** | funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; |
| | **d3** | funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, sportive: |
| | | **1** con affluenza fino a 100 persone; |
| | | **2** con affluenza superiore alle 100 persone; |
| | **d4** | autorimesse e parcheggi pubblici e privati; |
| | **d5** | rimessaggio camper; |
| **e** | **funzioni commerciali** | |
| | **e1** | commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato; |
| | **e2** | medie strutture di vendita: |
| | | **1** medio piccole strutture di vendita; |
| | **e5** | pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.); |
| | **e6** | impianti di distribuzione carburanti; |

*Immagine 10c: Stralcio delle NTA del PUG dell'Unione Valle Savio - Mercato Saraceno art. 3.10*

### 9.1.1) COMMENTI

I nuovi assetti normativi inerenti l'area prevedono una modalità estremamente complessa di stimare in modo analitico la potenzialità edificatoria effettiva in quanto non vengono forniti indici di fabbricabilità sono solo assegnati parametri edilizi/urbanistici da rispettare (Distanza dai confini, altezza massima, R.I.E., ecc). Di fatto occorrerebbe sviluppare un vero e proprio progetto semidefinitivo e poi verificarne la rispondenza sui singoli parametri.

Alla luce delle verifiche comunque sommarie effettuate si può assegnare una potenzialità edificatoria all'area pignorata comunque sufficientemente comparabile a quella già messa in campo negli adiacenti lotti, quindi, realisticamente, si ha la possibilità di insediare un piccolo capannone, da adibirsi ad attività artigianali/produttive ma anche per usi tipo depositi/magazzini.

### 9.2) ACQUISIZIONE CDU ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO DEL BENE

L'esperto ha acquisito presso il Comune di Mercato Saraceno il CDU relativo all'area pignarata datato 9 aprile 2026.

## 10) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

### 10.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Nessun immobile insediato nell'area.

### 10.2) ABITABILITA'

Nessun immobile insediato nell'area.

### 10.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Nessun immobile insediato nell'area.

## 11) SANABILITA' DI EVENTUALI OPERE ABUSIVE – CONDONI

Nessun immobile insediato nell'area.

## 12) PRESENZA DI CENSI O USI CIVICI GRAVANTI SUI BENI

Nulla

## 13) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nessun immobile insediato nell'area.

## 14) NECESSITA' DI AGGIORNAMENTI CATASTALI

Terreno. Non risulta necessario alcun aggiornamento.

## 15) CAMBI D'USO

Nulla, nessun immobile insediato nell'area.

# 16) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

## 16.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello della determinazione del cosiddetto " più probabile valore di mercato " eseguito per comparazione diretta. Per determinare il valore commerciale dell'area è stata svolta quindi una indagine allo scopo di individuare un valore di mercato unitario, praticato in tempi recenti, per immobili simili. La stima viene riferita all'usuale parametro della superficie commerciale determinato, come da prassi, attraverso le visure catastali.

## 16.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Si considera inizialmente il valore di 108.600.000 £ (pari a 56.087,51 €) attribuito al lotto nell'atto di compravendita del 5 ottobre 2001 (e corrispondente a 37,80 €/mq); già il fatto che in tale atto compaia ancora il prezzo in lire, attesta la vetustà del dato, in rapporto anche alla successive dinamiche di mercato.

Per le aree edificabili non sono disponibili quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Il comune di Mercato Saraceno ha un proprio documento di stima per aree edificabili risalente al 2010 e finalizzato a semplificare gli adempimenti legati alla fiscalità locale su tali areee. In tale testo, invero anch'esso piuttosto datato e legato anche a strumenti urbanistici non più vigenti per le stime delle potenzialità edificatorie, le aree produttive vengono stimate mediamente 60,00 €/mq.

Altri riferimenti sono stati desunti dall'analisi di proposte immobiliari per aree fabbricabili produttive, urbanizzate e non, similari per collocazione (media valle del Savio)




**valore unitario 98,00 €/mq circa** posizione correlabile, dimensione molto maggiore, parzialmente da urbanizzare.

*Immagine 11a: proposte immobiliari per terreni edificabili a destinazione produttiva in media Valle del Savio*




**valore unitario 59,00 €/mq circa** posizione correlabile, dimensione molto maggiore, parzialmente da urbanizzare.

*Immagine 11b: proposte immobiliari per terreni edificabili a destinazione produttiva in media Valle del Savio*

Si è infine provveduto alla consultazione di esperti del mercato immobiliare locale.

## 16.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La consistenza commerciale dell'area - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali – è così articolata:

Area fabbricabile 1.448,00 mq

## 16.4) STIMA DELL'IMMOBILE

Il prezzo di riferimento desumibile dall'atto di compravendita e quello desumibile dalle indicazioni comunali sono, come detto, molto datati, ma occorre riconoscere che, nello specifico segmento delle aree fabbricabili a destinazione produttiva, il mercato non è stato particolarmente vivace negli ultimi anni: a fronte della relativamente bassa domanda esiste infatti una presenza, puntiforme ma diffusa, di aree ancora disponibili in diverse lottizzazioni artigianali della zona.

Per il compendio in esame occorre poi considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento all'interno dei range analizzati:

- La zona di collocazione dell'area è un mix, potenzialmente interessante: la localizzazione è infatti decentrata, priva di problemi di congestioni da traffico o contesti critici ma, contemporaneamente, sufficientemente comoda, con affaccio sulla viabilità provinciale e rapida connessione, entro la distanza di un paio di chilometri, a due svincoli della Superstrada Statale 3bis Tiberina, ex E-45
- L'area è posta all'interno di una piccola zona artigianale con altri 4 capannoni insediati ormai da diverso tempo e attivi.
- Nelle vicinanza ci sono altre zone artigianali (Cella e Gualdo di Roncofreddo) con cui potrebbero crearsi comode sinergie.

- Il lotto è immediatamente utilizzabile all'edificazione previa richiesta di necessario Permesso di Costruire

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere un valore unitario di riferimento pari a 40,00 €/mq in ragione delle considerazioni suesposte.
Si ha quindi:
1.448,00 mq x 40,00 €/mq = 57,920,00 € arrotondato a **57.900,00 €**

## 17) COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Tutti gli immobili pignorati sono di piena proprieta della ditta esecutata pertanto non sono necessarie ipotesi di divisione con comproprietari.

## 18) DESCRIZIONE COMMERCIALE – VALORE LOCATIVO

L'unità pignorata consta di terreno edificabile sito a Mercato Saraceno, località Bareto, via Bucci, privo di numero civico. L'area di cui trattasi sorge in zona pedecollinare sub-pianeggiante ed è parte di una piccola lottizzazione artigianale sita in località Bareto, frazione di modestissima rilevanza demografica, posta lungo la strada provinciale che corre sul fondovalle del fiume Savio, alternativa alla Superstrada Statale 3bis Tiberina, ex E-45. Tale posizionamente rende sufficientemente comodo raggiungere il sito, ed anche gli svincoli della Superstrada non sono distanti circa 2 chilometri e mezzo, sia lato nord che lato sud.
I centri storicamente urbanizzati e serviti con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali si trovano ad circa 4 chilometri dalla zona e sono Mercato Saraceno e Gualdo di Roncofreddo/Bivio Montegelli Sogliano.
La lottizzazione cui appartiene la porzione di terreno è attualmente occupata da 4 capannoni ed una abitazione. L'area è libera, pianeggiante e pronta all'edificazione in quanto affacciata su una lottizzazione già collaudata e con opere di urbanizzazione cedute all'Amministrazione Comunale. E' attualmente inerbita e si rileva la presenza di un piccolo cumulo semicentrale caratterizzato da folta vegetazione arbustiva, probabilmente sorta intorno a un nucleo di manufatti, forse in legno, a suo tempo collocati sul sedime. La vegetazione molto fitta ha impedito ulteriori approfondimenti su tale cumulo.
Sono presenti a fregio della via Bucci allineamenti della recinzione con muretto basale in cemento armato, ormai piuttosto deteriorato, e colonnine in ferro zincato per sostenere le possibili cancellate. Corrugati ancora in parte visibili suggeriscono la presenza di

predisposizioni ai collegamenti tra il lotto ed i sottoservizi correnti sotto strada.

La consistenza commerciale dell'area - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali – è così articolata:

Area fabbricabile 1.448,00 mq

Relativamente all'immobile,è al momento ipotizzabile un affitto per solo utilizzo come deposito a cielo aperto di sostanza regolarmente stoccabili e privi di valore oppure per usi accessori (spazio giochi, orti, ecc). Si può ipotizzare un canone di 20,00 €/mese, per un totale di 240,00 €/anno.

## 19) DEFINIZIONE DEI LOTTI

Il compendio pignorato è stato organizzato su un unico lotto, stante la natura dello stesso e la evidente correlazione tra le due particelle che individuano l'area pignorata.

## 20) CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA

Terreno privo di fabbricati – nessun residente.

## 21) DOMANDE GIUDIZIALI TRASCRITTE SUGLI IMMOBILI

Nulla.

## 22) REGIME FISCALE DI VENDITA

Per gli immobili, essendo la proprietà esecutata una società, la vendita sarà da assoggettare a IVA in caso il cedente eserciti l'opzione per l'assoggettamento d'imposta, in caso contrario sarà esente e soggetta ad Imposta di Registro. Sarà cura degli interessati accertare con il Delegato alla Vendita il regime fiscale definitivo, prima della presentazione delle offerte.

## 23) NOTE CONCLUSIVE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;

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

L'Esperto Stimatore
Ing. Luca Scarpellini

Cesena, Luglio 2026