TRIBUNALE DI FORLI'

GIUDICE: Dott.ssa MARIA CECILIA BRANCA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG N° 29/2026

.....

e del socio accomandatario

.....

Curatore: Dott. Simone Brandinelli

RELAZIONE PERITALE DI STIMA IMMOBILI EPURATA "LOTTO TERZO"

Giampiero Galassi **Fabio Fontemaggi** **Giulia Ricci**

Il sottoscritto Galassi geom. Giampiero, nato a Cesena il 09/02/1979, con studio in Cesena Via Giordano Bruno n° 160, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°2009, e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Forlì, facendo seguito all'incarico conferitogli dal Curatore Dott. Simone Brandinelli con studio in Cesena, via C. Lugaresi n° 8, in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale RG 29/2026 …….., e del socio accomandatario …….., per determinare il valore venale degli immobili all'attivo, fornendo una descrizione delle caratteristiche dei beni, ed eventuali difformità edilizie, onde dar corso alla successiva vendita degli stessi, espone il suo operato.

- **<u>QUESITI nelle procedure liquidatorie Artt. 173-bis Disp.Att.C.P.C.</u>**

Il perito stimatore:

1) identifichi esattamente i beni immobili ricompresi nella massa attiva, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali,

2) descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale, inserendo quelle più rappresentative nel copro della perizia;

3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a liquidazione e l'esatta loro provenienza;

*4) verifichi **lo stato di possesso degli immobili**, con indicazione (se occupato da terzi), del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratto di locazione, 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);

5) accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità (anteriorità rispetto alla procedura liquidatoria), controllando direttamente i registri immobiliari ed acquisendo la relativa documentazione;

6) prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nella procedura;

7) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc);

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 appresi alla procedura, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o 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 e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, ***provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale*** *(salva successiva richiesta di acquisire il c.d.u. aggiornato*

da allegare al decreto di trasferimento al momento della vendita, ove quello precedente avesse perso validità;

11) 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;

12) 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 si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2011, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

13) verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del fallito sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno sui suddetti titoli;

14) verifichi e indichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie

già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile;

15) accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche e se rientrino nell'ambito di applicazione di cui all'art. 1, commi 376-378, 1. 178/2020, fornendo informazioni sulla tipologia di edilizia convenzionata ed agevolata riscontrata nel caso di specie ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti provvedendo all'integrazione in caso di carenze;

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;

17) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, previa richiesta di specifica autorizzazione;

18) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti la domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento;

19) proceda alla stima dei singoli beni appresi alla procedura, 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,

*20) **nell'ipotesi in cui la procedura sia proprietaria solo di una quota,**, 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;*

21) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di "n" 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;

22) precisi se gli immobili appresi alla procedura 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, etc;

23) 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.

//

- OPERAZIONI PERITALI SVOLTE:

Per espletare all'incarico ricevuto sono state effettuate le seguenti operazioni:

- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Pubblicità

Immobiliare;

- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Forlì-Cesena;

- richiesta dell'atto di provenienza presso il Notaio …….;

-ricerche presso il Comune di Cesena al fine di verificare gli atti amministrativi riguardanti i beni oggetto di procedura;

- richiesta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cesena del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) della proprietà oggetto di procedura;

- Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per verifica contratti di locazione e/o altro genere attivi e registrati per le proprietà della presente relazione.

- Ricerca presso il Catasto Energetico Regionale per la proprietà, al fine di verificare l'esistenza di Attestati Prestazione Energetica registrati e in corso di validità per la medesima proprietà, con estrapolazione di copia ove presente.

-Sopralluogo eseguito dallo scrivente unitamente al collega Fabio Fontemaggi nelle giornate del 22/06/2026 e 09/10/2026 presso le proprietà oggetto di procedura documentando con fotografie lo stato dei luoghi e rilevando le proprietà con strumentazione laser ai fini della conformità urbanistico-edilizia e catastale, salvo il rilievo dei terreni che non risultano delimitati in loco.

PREMESSA

Prima di procedere con la stesura della relazione peritale si intende fare presente che la ……. catastalmente risulta proprietaria di beni immobili (terreni) per i quali non risulta proprietaria da storia degli atti. Per dette particelle di terreno che sono state intestate catastalmente alla …….. con voltura

catastale richiamando atti che di fatto non avevano ad oggetto la Società suddetta.

Nello specifico le particelle di terreno intestate catastalmente alla ….. , come da visure storiche che si producono, che di fatto mai acquistate dalla stessa né per l'intera proprietà né in quota sono le seguenti particelle del Foglio 75 di Cesena:

Particella 604, seminativo di classe 2, di mq. 1.978, Reddito Dominicale €. 19,92, Reddito Agrario €. 12,77.

Particella 609, seminativo di classe 2, di mq. 2.830, Reddito Dominicale €. 28,50, Reddito Agrario €. 18,27.

Particella 582, seminativo di classe 2, di mq. 3.383, Reddito Dominicale €. 34,07, Reddito Agrario €. 21,84.

Particella 584, seminativo di classe 2, di mq. 2.107, Reddito Dominicale €. 21,22, Reddito Agrario €. 13,60.

Particella 171, seminativo di classe 2, di mq. 1.799 Reddito Dominicale €. 18,12, Reddito Agrario €. 11,61.

Particella 296, seminativo di classe 2, di mq. 1.320 Reddito Dominicale €. 12,65, Reddito Agrario €. 8,52.

Particella 586, seminativo di classe 2, di mq. 20.176 Reddito Dominicale €. 193,40, Reddito Agrario €. 130,25.

Particella 589, seminativo di classe 2, di mq. 111 Reddito Dominicale €. 1,06, Reddito Agrario €. 0,72.

Per tali particelle 604, 609, 582, 584, 171, 296, 586 e 589 del Foglio 75 Di cesena. Per tali particelle di seguito si riporta la storia degli atti di provenienza dalla quale è desumibile che le stesse sono di altre proprietà estranee alla ……

Particelle 604 e 609

le stesse risultano, come da atti di proprietà per la quota di ½ ciascuno della Società …… con sede a Cesena e della Società ……. con sede a Rimini, in virtù degli atti di cui sotto riportati che ricostruiscono la storia della proprietà:

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio ….. di Cesena del 28/02/2011 rep. 217.754/50.180 **la società …….. acquistava** dalla società ……. con sede in Cesena **la quota ½ di proprietà indivisa** dell'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 75, Particelle 106, 186, 188, 581, 587, 588, 590, **604**, 606, **609**, 611, 613, 615 e 617

Trascritto a Forlì il 08/03/2011 Art. 2.583.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio …… di Cesena del 26/04/2010 rep. 214.058/48.237 la società ….. con sede in Cesena acquistava dalla società …….con sede in Forlì la quota ½ di proprietà indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 60 Particelle 209, 591 e 594 e al Foglio 75, Particelle 58, 106, 171, 186, 188, 296, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 601, 603, **604**, 606, 608, **609**, 611, 613, 615 e 617

Trascritto a Forlì il 13/05/2010 Art. 5.132.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio …… di Cesena del 01/03/2007 rep. 155841/53135 la società …… con sede in Forlì acquistava dalla società …….., la quota ½ di proprietà indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 60 Particelle 209, 591 e 594 e al Foglio 75, Particelle 58, 106,

171, 186, 188, 296, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 601, 603, **604**, 606, 608, **609**, 611, 613, 615 e 617

Trascritto a Forlì il 24/03/2007 Art. 3.597.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio …… di Cesena del 20/11/2003 rep. 141018/46264 le **società …. con sede in Cesena** e ……. con sede a Faenza acquistavano dalle signore ……., l'intera proprietà per **la quota ½** ciascuno **di proprietà indivisa** dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 75, Particelle 603, **604**, 606, 608 e **609**

Trascritto a Forlì il 29/11/2003 Art. 14.671.

Particelle 582 e 584

le stesse risultano, come da atti di proprietà per la quota di ½ ciascuno della Società ….. con sede a Cesena …… e della Società ……. con sede a Rimini ….., in virtù degli atti di cui sotto riportati che ricostruiscono la storia della proprietà in virtù degli atti di cui sotto riportati che ricostruiscono la storia della proprietà:

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio ……. di Cesena del 16/12/2010 rep. 216.874/49.690 **la società ……. acquistava** dalla società ……. con sede in Cesena **la quota ½ di proprietà indivisa** dell'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 75, Particelle 58, **582**,583,**584**,585,603

Trascritto a Forlì il 21/12/2010 Art. 13.347.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio …….. di Cesena del 26/04/2010 rep. 214.058/48.237 la società …. con sede in Cesena acquistava dalla società ….. con sede in Forlì la quota ½ di proprietà indivisa

dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 60 Particelle 209, 591 e 594 e al Foglio 75, Particelle 58, 106, 171, 186, 188, 296, 581, **582**, 583, **584**, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 601, 603, 604, 606, 608, 609, 611, 613, 615 e 617

Trascritto a Forlì il 13/05/2010 Art. 5.132.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio ……. di Cesena del 01/03/2007 rep. 155841/53135 la società …… con sede in Forlì acquistava dalla società ……., la quota ½ di proprietà indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 60 Particelle 209, 591 e 594 e al Foglio 75, Particelle 58, 106, 171, 186, 188, 296, 581, **582**, 583, **584**, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 601, 603, 604, 606, 608, 609, 611, 613, 615 e 617

Trascritto a Forlì il 24/03/2007 Art. 3.597.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio ……. di Cesena del 27/06/2003 rep. 139177/45499 le **società ……..con sede in Cesena** e ……. con sede a Faenza **acquistava**no dai signori ……., l'intera proprietà per **la quota ½ ciascuno** di proprietà indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 75, Particelle **57**/parte, 106, **285** e **286**

Trascritto a Forlì il 11/07/2003 Art. 8.964.

N.B. successivamente con atto di identificazione catastale a rogito del Dott. Notaio ……. di Cesena del 20/11/2003 rep. 141015/46261 a seguito di regolare voltura e la trascrizione nel competente Ufficio del Territorio procedono all'identificazione dell'immobile citato nel suddetto atto dichiarando che la

descrizione esatta è appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 75, Particelle 581, 106, **582**, 583, **584** e 585.

Trascritto a Forlì il 29/11/2003 Art. 14.668.

Particelle 171, 296, 586 e 589

le stesse risultano, come da atti di proprietà per la quota di ½ ciascuno della Società ……. e della Società …..con sede Forlì, P. Iva 04057080402, in virtù degli atti di cui sotto riportati che ricostruiscono la storia della proprietà:

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio …… di Forlì del 29/12/2014 rep. 26308/17010 **la società …...** acquistava dalla società …….. **la quota ½ di proprietà indivisa** dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 60 Particelle 209, 591 e 594 e al Foglio 75, Particelle **171**, **296**, **586**, **589**, 601, 608 e 591.

Trascritto a Forlì il 21/01/2015 Art. 711.

N.B. L'atto veniva successivamente rettificato con atto del 26/05/2016 rep. 28883/18879 poiché nel suddetto atto veniva indicata la Particella 171 del Foglio 75 che in realtà non era oggetto di cessione. Pertanto la Particella 171 rimane per la quota di ½ in capo alla ……..

Trascritto a Forlì il 06/06/2016 Art. 5.912.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio ….. di Forlì del 16/01/2014 rep. 24438/15738 la società …… acquistava dalla società ……. con sede in Cesena la quota ½ di proprietà indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 60 Particelle 209, 591 e 594 e al Foglio 75, Particelle **171**, **296**, **586**, **589**, 601, 608 e 591.

Trascritto a Forlì il 12/02/2014 Art. 1.206.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio …… di Cesena del 26/04/2010 rep. 214.058/48.237 la società ……. con sede in Cesena acquistava dalla società ……con sede in Forlì la quota ½ di proprietà indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 60 Particelle 209, 591 e 594 e al Foglio 75, Particelle 58, 106, **171**, 186, 188, **296**, 581, 582, 583, 584, 585, **586**, 587, **588**, 589, 590, 591, 592, 601, 603, 604, 606, 608, 609, 611, 613, 615 e 617

Trascritto a Forlì il 13/05/2010 Art. 5.132.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio ….. di Cesena del 01/03/2007 rep. 155841/53135 la società …… con sede in Forlì acquistava dalla società …..., la quota ½ di proprietà indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 60 Particelle 209, 591 e 594 e al Foglio 75, Particelle 58, 106, **171**, 186, 188, **296**, 581, 582, 583, 584, 585, **586**, 587, 588, **589**, 590, 591, 592, 601, 603, 604, 606, 608, 609, 611, 613, 615 e 617

Trascritto a Forlì il 24/03/2007 Art. 3.597.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio …… di Cesena del 27/06/2003 rep. 139180/45502 le **società …..** con sede in Cesena e ….. con sede a Faenza acquistavano dai signori ….., l'intera proprietà per **la quota ½** ciascuno **di proprietà** indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 75, Particelle **171, 294, 295 e 296**

Trascritto a Forlì il 25/07/2003 Art. 9.533.

N.B. Al Catasto Terreni con FRAZIONAMENTO del 11/07/2003 Pratica n. 138469 in atti dal 11/07/2003 (n. 2780.1/2003) le Particelle 294 e 295 venivano soppresse originando fra le altre la Particella 586 e 589.

RISPOSTA AI QUESITI:

-1.0) Identifichi esattamente i beni ricompresi nella massa attiva, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali.

-Beni ricompresi nella massa attiva

- Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale del 01/06/2026, in corso di trascrizione, a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della Società ……. nonché in proprio del Sig. …. contro la Società ……. nonché in proprio del Sig. …, nella quale risultano ricompresi i beni immobili oggetto e rientranti nella presente relazione.

Prima di procedere con l'identificazione dei beni si intende precisare che la stessa così come il resto della relazione peritale verrà strutturata in n° 5 Lotti, poiché diversi fra loro per tipologia, quote di appartenenza e commerciabilità

LOTTO TERZO

-Identificazione catastale della proprietà immobiliare in base alle visure eseguite dallo scrivente.

Quota di 7/40 di proprietà indivisa di terreno a destinazione urbanistica "agricola" di mq. 90.839 catastali sito in Comune di Cesena, via San Crispino, identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena,

al **Foglio 60**,

Particella 209, seminativo di classe 2, di mq. 5.750, Reddito Dominicale €.

55,12, Reddito Agrario €.37,12;

Particella 591, seminativo di classe 2, di mq. 1.209 Reddito Dominicale €. 12,18, Reddito Agrario €.7,80;

Particella 594, seminativo di classe 2, di mq. 9.006 Reddito Dominicale €. 90,70, Reddito Agrario €.58,14;

e al **Foglio 75**,

Particella 58, seminativo di classe 2, di mq. 13.007, Reddito Dominicale €. 124,68, Reddito Agrario €. 83,97;

Particella 106, seminativo di classe 2, di mq. 900, Reddito Dominicale €. 8,63, Reddito Agrario €. 5,81;

Particella 186, frutteto di classe 1, di mq. 72, Reddito Dominicale €. 2,30, Reddito Agrario €. 0,86;

Particella 188, frutteto di classe 1, di mq. 16, Reddito Dominicale €. 0,51, Reddito Agrario €. 0,19;

Particella 581, seminativo di classe 2, di mq. 511, Reddito Dominicale €. 4,90, Reddito Agrario €. 3,30;

Particella 583, seminativo di classe 2, di mq. 3.717, Reddito Dominicale €. 37,43, Reddito Agrario €. 24,00;

Particella 585, seminativo di classe 2, di mq. 2.552, Reddito Dominicale €. 25,70, Reddito Agrario €. 16,47;

Particella 587, seminativo di classe 2, di mq. 17.701, Reddito Dominicale €. 169,67, Reddito Agrario €. 114,27;

Particella 588, seminativo di classe 2, di mq. 629, Reddito Dominicale €. 6,03, Reddito Agrario €. 4,06;

Particella 590, seminativo di classe 2, di mq. 1.119, Reddito Dominicale €.

10,73, Reddito Agrario €. 7,22;

Particella 592, seminativo di classe 2, di mq. 14.779 Reddito Dominicale €. 141,66, Reddito Agrario €. 95,41;

Particella 601, seminativo di classe 2, di mq. 1.286 Reddito Dominicale €. 12,33, Reddito Agrario €. 8,30;

Particella 603, seminativo di classe 2, di mq. 3.458, Reddito Dominicale €. 34,83, Reddito Agrario €. 22,32;

Particella 606, seminativo di classe 2, di mq. 172, Reddito Dominicale €. 1,65, Reddito Agrario €. 1,11;

Particella 608, seminativo di classe 2, di mq. 5.101 Reddito Dominicale €. 51,37, Reddito Agrario €. 32,93;

Particella 611, frutteto di classe 2, di mq. 3.725, Reddito Dominicale €. 98,88, Reddito Agrario €. 40,40;

Particella 613, seminativo di classe 2, di mq. 2.852, Reddito Dominicale €. 27,34, Reddito Agrario €. 18,41;

Particella 615, seminativo di classe 2, di mq. 1.881, Reddito Dominicale €. 18,03, Reddito Agrario €. 12,14;

Particella 617, seminativo di classe 2, di mq. 1.396, Reddito Dominicale €. 38,93, Reddito Agrario €. 15,14;

Il tutto in capo alla ditta catastale fra gli altri:

……..……, proprietaria per 7/40.

CONFINI

Il blocco terreno identificato al Foglio 60, Particelle 209-594, confina con terreni di proprietà della società ……. (Part. 628), con proprietà della società ……. (Part. 93), con proprietà …….. (Part. 582), con proprietà ….. . salvo altri

Il blocco terreno identificato al Foglio 60 Particella 591, confina con terreni di proprietà dei signori …….. (Part. 691 e 692), con proprietà …… (Part. 708); salvo altri

Il blocco terreno identificato al Foglio 75, Particelle 186, 188 611, 613,615 e 617, confina con terreni di proprietà ……. (Part. 743,741 e 738) con proprietà …. (Part. 1), con proprietà ….. (Part. 2); salvo altri.

Il blocco terreno identificato al Foglio 75, Particelle 58, 106, 581, 583, 585, 587, 588, 590, 592, 601, 603, 606, 608, confina con via San Crispino, con proprietà dei signori ……. (Part. 580, 600), con proprietà della sig.ra …… (Part. 695); salvo altri.

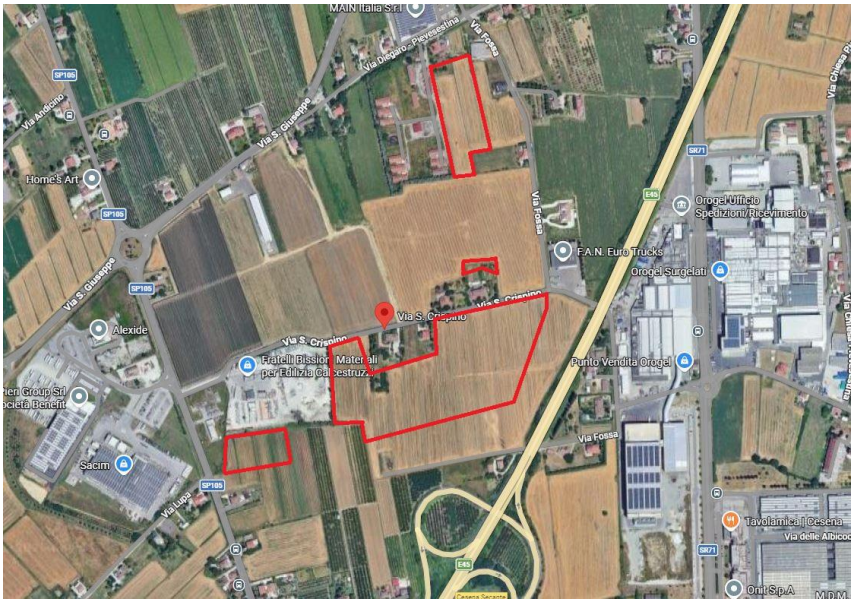
°°°°°°°°°°°°°°°

- 2.0) descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale, inserendo quelle più rappresentative nel corpo della perizia

Descrizione della zona

Il terreno, diviso in più blocchi, è ubicato in San Cristoforo di Cesena in un contesto prettamente agricolo costituito da campi coltivati e abitazioni sparse ed in parte in prossimità del centro agrifoltaico della Società ……. Risultano accessibili e raggiungibile per mezzo di strade asfaltate di medie dimensioni

Nella zona non sono presenti servizi di alcun genere.



Descrizione

Il terreno oggetto di procedura, per la sola quota di proprietà pari a 7/40 avente una superficie catastale complessiva di 90.839 non è costituito da un unico blocco ma da quattro blocchi.

Il primo blocco di mq. 14.756 costituito dalle particelle 209 e 594 del Foglio 60, è accessibile da aree cortilizie di proprietà estranee alla procedura aventi accesso dalla via Diegaro di Pievesestina. Detto blocco risulta privo di recinzioni e alla data del sopralluogo risultava inerbito con erba medica.







Il <u>secondo blocco</u> di mq. 1.209 costituito dalla particella 591 del Foglio 60, è accessibile da proprietà estranee alla procedura aventi accesso dalla via San Crispino. Detto blocco alla data del sopralluogo risultava adibito e utilizzato a orto, senza titolo, dai proprietari dell'immobile antistante (part. 691 e 692) nelle persone dei signori Calanchi Donatella, Garattoni Giuseppe, Garattoni Stefano e Scaioli Angela.












Il <u>terzo blocco</u> di mq. 9.942 costituito dalle particelle 186, 188, 611, 613, 615 e 617 del Foglio 75, posto in prossimità dell'attività ……. risulta solo in parte delimitato da rete. In merito a tale posizione della rete accertata in loco, senza

aver eseguito rilievi topografici il posizionamento della rete non appare corretto rispetto alla delimitazione dei confini catastali rilevabili dalla mappa catastale.







Il quarto blocco di mq 64.932 è accessibile dalla via San Crispino. Lo stesso al suo interno risulta interrotto da fossi di scolo. Alla data del sopralluogo il terreno era arato e pronto per la fresatura e successiva semina.













E' stato accertato che sulla particella 592 in loco è presente un pozzo artesiano coperto e protetto da manufatto in muratura. Altresì sulle particelle 106, 581 e 585 è stata accertata la presenza di manufatti e/o serre in materiale precario utilizzati come ricovero di materiale vario e animali, privi di titolo autorizzativo pertanto da rimuovere e smaltire.











In sede di sopralluogo, senza eseguire rilievo topografico ma solo visivamente da raffronto dello stato dei luoghi e la delimitazione catastale dei confini, sono state accertate delle difformità per le quali si renderà necessario un rilievo topografico e riconfinamento. In loco è stato accertato che parte del terreno oggetto di procedura risulta inglobato nell'area cortilizia e proprietà dei signori …….. (Part. 580 e 600) che di fatto lo stanno utilizzando.

Tutti i blocchi di terreno hanno una bona esposizione solare, un andamento plano-altimetrico di tipo pianeggiante e una buona regimazione delle acque.

°°°°°°°°°°°°°°°

- 3.0) ***verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a liquidazione e l'esatta loro provenienza;***

PROVENIENZA

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio …… di Cesena del 29/12/2006 rep. 155348/52793 la società ……con sede in Cesena acquistava dalla società ……. la **quota di 7/40 di proprietà indivisa**, del terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 60 Particelle 209, 591 e 594 e al Foglio 75, Particelle 58, 106, 16, 188, 581, 583, 585, 587, 588, 590, 592, 601, 603, 606, 608, 611, 613, 615, 617

Trascritto a Forlì il 27/01/2007 Art. 1.337.

N.B. Nella nota di trascrizione veniva indicata anche la Particella 186 del Foglio 60. Tale inserimento è da considerarsi un refuso in quanto nel titolo tale particella non viene mai menzionata. La particella 186 pertanto non è mai stata di proprietà della Società …… né per l'intera proprietà né in quota.

STORIA VENTENNALE

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio …… di Cesena del 27/06/2003 rep. 139179/45501 le società …… con sede in Cesena e …… con sede a Faenza acquistavano dai signori ……., l'intera proprietà per la quota ½ ciascuno di proprietà indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 60, Particelle 209 e 517/parte della superficie complessiva di mq. 14.756.

Trascritto a Forlì il 11/07/2003 Art. 8.966.

N.B. successivamente con atto di identificazione catastale a rogito del Dott. Notaio …… di Cesena del 20/11/2003 rep. 141014/46260 a seguito di voltura e la trascrizione nel competente Ufficio del Territorio procedono all'identificazione dell'immobile citato nel suddetto atto dichiarando che la descrizione esatta è appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto

al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 60, Particelle 209 e 594 di mq. 14.756.

Trascritto a Forlì il 29/11/2003 Art. 14.667.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio ……. di Cesena del 27/06/2003 rep. 139182/45504 le società ……. con sede in Cesena e ……. con sede a Faenza acquistavano dai signori ……., l'intera proprietà per la quota ½ ciascuno di proprietà indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 60, Particella 531/parte della superficie complessiva di mq. 1.209

Trascritto a Forlì il 11/07/2003 Art. 8.967.

N.B. successivamente con atto di identificazione catastale a rogito del Dott. Notaio ……. di Cesena del 20/11/2003 rep. 141019/46265 a seguito di voltura e la trascrizione nel competente Ufficio del Territorio procedono all'identificazione dell'immobile citato nel suddetto atto dichiarando che la descrizione esatta è appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 60, Particella 591 di mq. 1.209.

Trascritto a Forlì il 29/11/2003 Art. 14.672.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio …… di Cesena del 27/06/2003 rep. 139175/45497 le società …….. con sede in Cesena e …….. con sede a Faenza acquistavano dai signori ……., l'intera proprietà per la quota ½ ciascuno di proprietà indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 75, Particella 58 e59/parte della superficie complessiva di mq. 14.293

Trascritto a Forlì il 11/07/2003 Art. 8.962.

N.B. successivamente con atto di identificazione catastale a rogito del Dott. Notaio ……..di Cesena del 20/11/2003 rep. 141016/46262 a seguito di regolare voltura e la trascrizione nel competente Ufficio del Territorio procedono all'identificazione dell'immobile citato nel suddetto atto dichiarando che la descrizione esatta è appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 75, Particella 58 e 601 di mq. 14.293.

Trascritto a Forlì il 29/11/2003 Art. 14.669.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio ….. di Cesena del 27/06/2003 rep. 139177/45499 le società …….. con sede in Cesena e …… con sede a Faenza acquistavano dai signori …, l'intera proprietà per la quota ½ ciascuno di proprietà indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 75, Particella 57/parte, 106, 285 e 286 della superficie complessiva di mq. 13.170.

Trascritto a Forlì il 11/07/2003 Art. 8.964.

N.B. successivamente con atto di identificazione catastale a rogito del Dott. Notaio Paolo Giunchi di Cesena del 20/11/2003 rep. 141015/46261 a seguito di regolare voltura e la trascrizione nel competente Ufficio del Territorio procedono all'identificazione dell'immobile citato nel suddetto atto dichiarando che la descrizione esatta è appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 75, Particelle 581, 106, 582, 583, 584 e 585 di mq. 13.170.

Trascritto a Forlì il 29/11/2003 Art. 14.668.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio …… di Cesena del 27/06/2003 rep. 139176/45498 le società ……. con sede in Cesena e …….

con sede a Faenza acquistavano dai signori ……, l'intera proprietà per la quota ½ ciascuno di proprietà indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 75, Particella 186, 188, della superficie complessiva di mq. 13.170.

Trascritto a Forlì il 11/07/2003 Art. 8.963.

N.B. successivamente con atto di identificazione catastale a rogito del Dott. Notaio …… di Cesena del 20/11/2003 rep. 141017/46263 a seguito di regolare voltura e la trascrizione nel competente Ufficio del Territorio procedono all'identificazione dell'immobile citato nel suddetto atto dichiarando che la descrizione esatta è appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 75, Particelle 186, 188, 611, 613, 615 e 617 di mq. 9.942.

Trascritto a Forlì il 29/11/2003 Art. 14.670.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio …….. di Cesena del 27/06/2003 rep. 139180/45502 le società ……. con sede in Cesena e ……. con sede a Faenza acquistavano dai signori ……., l'intera proprietà per la quota ½ ciascuno di proprietà indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 75, Particella 171,294,295 e 296, della superficie complessiva di mq. 42.855

Trascritto a Forlì il 25/07/2003 Art. 9.533.

N.B. Al Catasto Terreni con FRAZIONAMENTO del 11/07/2003 Pratica n. 138469 in atti dal 11/07/2003 (n. 2780.1/2003) le Particelle 294 e 295 venivano soppresse originando fra le altre la Particella 587,588 e 590.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio ……. di Cesena del 27/06/2003 rep. 139181/45503 le società ……. con sede in Cesena e …… con

sede a Faenza acquistavano dai signori …….., l'intera proprietà per la quota ½ ciascuno di proprietà indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 75, Particella 197 della superficie complessiva di mq. 20.549

Trascritto a Forlì il 25/07/2003 Art. 9.534.

N.B. Al Catasto Terreni con FRAZIONAMENTO del 11/07/2003 Pratica n. 138469 in atti dal 11/07/2003 (n. 2780.1/2003) la Particella 197 veniva soppressa originando fra le altre la Particella 592 di mq. 14.779.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio …… di Cesena del 27/06/2003 rep. 139178/45500 le società ……con sede in Cesena e …….. con sede a Faenza acquistavano dalle signore ……, l'intera proprietà per la quota ½ ciascuno di proprietà indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 75, Particelle 9/parte, 105/parte e 212/parte della superficie complessiva di mq. 13.539

Trascritto a Forlì il 11/07/2003 Art. 8.965.

N.B. successivamente con atto di identificazione catastale a rogito del Dott. Notaio ……. di Cesena del 20/11/2003 rep. 141018/46264 a seguito di regolare voltura e la trascrizione nel competente Ufficio del Territorio procedono all'identificazione dell'immobile citato nel suddetto atto dichiarando che la descrizione esatta è appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 75, Particelle 603,604, 606, 608, 609 di mq. 13.539.

Trascritto a Forlì il 29/11/2003 Art. 14.671.

°°°°°°°°°°°°°°°

- 4.0) verifichi lo stato di possesso degli immobili, con indicazione (se occupato da terzi), del titolo in base al quale l'immobile è occupato

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, lo scrivente con Pec del 29/09/2026 richiedeva verifica dell'esistenza o meno di contratti di locazione e/o altro genere per i beni oggetto di relazione.

In risposta, l'Ufficio preposto, con pec del 02/10/2026 comunicava che per il terreno risultavano registrati n. 3 contratti di comodato.

In dettaglio:

** Contratto di comodato del 01/12/2020, registrato il 22/12/2020 n. 3286 Serie 3T con il quale la società …….., e la **Soc. ……** concedevano in comodato al sig. …….. il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 75, Particella 171 e al Foglio 60, Particelle 209, 591 e 594, con decorrenza dal 01/12/2020. Nel contratto veniva indicato che il comodato si intenderà immediatamente risolto solo quando verrà inviata disdetta tramite raccomandata da una delle 5 parti contraenti.

** Contratto di comodato del 01/12/2020, registrato il 22/12/2020 n. 3287 Serie 3T con il quale la Soc. …….., e la ……. concedevano in comodato al sig.. …… il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 75, Particelle 589, 586, 296, 608 e 601, con decorrenza dal 01/12/2020. Nel contratto veniva indicato che il comodato si intenderà immediatamente risolto solo quando verrà inviata disdetta tramite raccomandata da una delle 5 parti contraenti.

** Contratto di comodato del 01/12/2020, registrato il 30/12/2020 n. 3332 Serie 3T con il quale la società ……. concedevano in comodato al sig.. …….. il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 75,

Particelle 588, 590, 587, 58, 581, 106,606, 583, 585, 603, 582, 584, 604 e 609, con decorrenza dal 01/12/2020.

Nel contratto veniva indicato che il comodato si intenderà immediatamente risolto solo quando verrà inviata disdetta tramite raccomandata da una delle 5 parti contraenti.

** Contratto di comodato del 23/06/2025, registrato il 05/03/2026 n. 267 Serie 3X con il quale la società ……. concedevano in comodato al sig. …… il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 75, Particelle 186, 188, 611, 613, 615 e 617, con decorrenza dal 01/01/2025.

STATO OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo i terreni per i quali la Soc. ……. è proprietaria per la sola quota di 7/40 sono in parte in uso e utilizzati dal Sig. ….. e in parte del Sig. …… in virtù di contratto di comodato. Altresì è stato accertato che:

** la particella 591 del Foglio 60 era in uso e utilizzata a orto, senza titolo, dai signori …… (proprietari della proprietà confinante)

** parte della 601 del Foglio 75 era in parte inglobata e quindi utilizzata a giardino nella proprietà dei signori ….. (Part. 580 e 600).

I terreni salvo le particelle 209, 594 e 591 del Foglio 60 e la Particella 601 del Foglio 75 (in parte) erano arati e pronti per la fresatura e la successiva semina.

VALORE LOCATIVO

Considerato l'ubicazione del bene, la dimensione, la coltivazione in essere sul terreno, l'accessibilità, la dislocazione in più blocchi divisi fra di loro, si ritiene congruo un canone di affitto annui pari a €. 600,00 annui (€./mensili 50,00), per cui per la quota di 7/40 di proprietà indivisa in capo alla società è di €. 33,33 annui.

°°°°°°°°°°°°°°°

- 5.0) <u>accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri … ecc</u>

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome della società …… e per identificativo catastale attuale dell'immobile accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

<u>TRASCRIZIONI CONTRO</u>

* Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale del 01/06/2026, in corso di trascrizione, a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della …..... nonché in proprio del Sig. …… contro la Società della …….. nonché in proprio del Sig. ……., avente ad oggetto, fra gli altri beni, la quota di 7/40 di proprietà indivisa del terreno rientrante nel presente Lotto.

<u>ISCRIZIONI</u>

-Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo del 06/10/2022 Rep. n° 2199/4522 dell'importo totale di €. 371.739,96 a fronte di capitale €. 185.869,98 favore dell'…….. con sede a Roma contro la società …….. con sede in Cesena gravante la quota di 7/40 di proprietà indivisa del terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 60, Particella 209, 591 e 594 e al Foglio 75, Particelle 58, 106, 583, 585, 587, 590, 592, 601, 603, 608, 611, 613, 615 e 617.

Iscritta a Forlì il 07/10/2022 Art. 3.471.

<u>NB:</u> <u>Nell'ipoteca non vengono indicate le Particelle 186, 188, 581, 588, 606 pertanto le stesse sono d considerarsi libere da iscrizione ipotecaria.</u>

<u>SERVITU'</u>

* Contratto di costituzione di servitù metanodotto “Derivazione per Mercato Saraceno D8” del Dott. Notaio …….. del 28/04/1992 rep. 80504/24422, tra la ditta …….. e la ……. il quale veniva costituita in favore della ……. sui fondi siti in Comune di Cesena identificati al Foglio 75, Particella 58 servitù di metanodotto avente ad oggetto lo scavo e l’interramento alla profondità di circa metri 1,50, misurata al momento della posa, di una tubazione trasportante idrocarburi secondo il tracciato conosciuto ed accettato;

Trascritto a Forlì il 25/05/1992 Art. 4.861.

ACCERTAMENTI a nome dei precedenti proprietari nel ventennio

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì, Sezione Pubblicità Immobiliare, sono state eseguite le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio: 32

……..

Dalla ricerca eseguita per nominativo ……. sono state accertate n° 2 servitù riguardanti parte del terreno oggetto di procedura, ed un atto unilaterale d’obbligo edilizio, ed in dettaglio:

* Contratto di costituzione di servitù metanodotto “Derivazione per Mercato Saraceno D8” del Dott. Notaio …….. del 20/03/1990 rep. 67.795/20.447, con il quale i signori …….. istituivano a favore della …….. servitù di metanodotto avente ad oggetto lo scavo e l’interramento alla profondità di circa metri 1,50, misurata al momento della posa, di una tubazione trasportante idrocarburi secondo il tracciato conosciuto ed accettato riguardante il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 75, Particella 11 (oggi, a seguito di frazionamenti diventata attuale particella 592)

Trascritto a Forlì il 20/04/1990 Art. 3.288.

* Atto di costituzione diritti reali redatto dal Dott. Notaio ……. di Cesena del

25/02/1982 Rep. n° 147.990 con il quale i signori ……. istituivano a favore dell'…… - veniva costituita servitù di elettrodotto relativa ad una linea a 15 Kw di tensione nominale riguardante il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 75, Particella 11 (oggi, a seguito di frazionamenti diventata attuale particella 592)

Trascritta a Forlì il 26/03/1982 Art. 2.404, variata il 17/03/2010.

* Atto unilaterale d'obbligo Edilizio redatto dal rogante Dott. ……. del 04/03/1999 Rep. n° 114791 a favore del Comune di Cesena contro i signori ……

Trascritto a Forlì il 20/03/1999 Art. 2739.

NB: l'atto di cui sopra è stato successivamente oggetto di rettifica, e nello specifico:

*Atto di rettifica di atto unilaterale d'obbligo del Dott. Notaio ….. del 15/11/2002 rep. 135831/44079 a favore del …… contro i signori ……..

Trascritto a Forlì il 23/11/2002 Art. 12.874.

Dalla ricerca eseguita per nominativo …….. è stata accertata una servitù riguardante parte del terreno oggetto di procedura, ed in dettaglio:

* Contratto di costituzione di servitù metanodotto "Derivazione per Mercato Saraceno D8" del Dott. Notaio …… del 21/06/1990 rep. 69.754/20.886, con il quale la ditta …. costituiva in favore della ……. servitù di metanodotto avente ad oggetto lo scavo e l'interramento alla profondità di circa metri 1,50, misurata al momento della posa, di una tubazione trasportante idrocarburi secondo il tracciato conosciuto ed accettato, riguardante il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 75, Particella 197,oggi fra le altre particella 592 a seguito di pratiche di aggiornamento / frazionamento catastale: frazionamento del 11/07/2003 Pratica n. 138479 in atti dal 11/07/2003.

Trascritto a Forlì il 20/07/1990 Art. 5.856.

Dalla ricerca eseguita per nominativo ….. sono state accertate n° 2 servitù riguardanti parte del terreno oggetto di procedura, ed in dettaglio:

* Contratto di costituzione di servitù metanodotto "Derivazione per Mercato Saraceno D8" a rogito del Dott. Notaio …….. del 21/06/1990 Rep. 69.736/20.868, il sig. ……. costituiva in favore della ……. servitù di metanodotto avente ad oggetto lo scavo e l'interramento alla profondità di circa metri 1,50, misurata al momento della posa, di una tubazione trasportante idrocarburi secondo il tracciato conosciuto ed accettato riguardante il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 75, Particelle 9 e 109 (oggi, fra le altre, particelle 603 e 608 a seguito di pratiche di aggiornamento catastale/frazionamenti e altro)

Trascritto a Forlì il 18/07/1990 Art. 5.778.

* Atto di costituzione diritti reali redatto dal Dott. Notaio ……. di Cesena del 27/07/1981 Rep. n° 14703 con il quale il sig. …… istituiva a favore ……- veniva costituita servitù di elettrodotto relativa ad una linea a 15 Kw di tensione nominale riguardante il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 75, Particelle 9 e 109 (oggi, a seguito di frazionamenti diventata attuale particella 603 e 608)

Trascritta a Forlì il 12/08/1981 Art. 6661, variata il 31/03/2010.

Dalla ricerca eseguita per nominativo …. sono state accertate n° 2 servitù riguardanti parte del terreno oggetto di procedura ed in dettaglio:

* Contratto di costituzione di servitù metanodotto "Derivazione per Mercato Saraceno D8" a rogito del Dott. Notaio …. del 09/01/1990 Rep. 66674, il sig. ….. costituiva in favore della …….. servitù di metanodotto avente ad oggetto lo scavo

e l'interramento alla profondità di circa metri 1,50, misurata al momento della posa, di una tubazione trasportante idrocarburi secondo il tracciato conosciuto ed accettato riguardante il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 75, Particella 4 (oggi, fra le altre, particelle 611, 613, 615 e 617 a seguito di pratiche di aggiornamento catastale/frazionamenti e altro)
Trascritto a Forlì il 19/04/1990 Art. 3.248.

* Atto di costituzione diritti reali redatto dal Dott. Notaio ….. di Cesena del 27/07/1981 Rep. n° 14702 con il quale il sig. …. istituiva a favore ……. veniva costituita servitù di elettrodotto relativa ad una linea a 15 Kw di tensione nominale riguardante il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 75, Particella 4 (oggi, a seguito di frazionamenti diventata attuale particella 611, 613, 615 e 617)
Trascritta a Forlì il 12/08/1981 Art. 6660, variata il 31/03/2010.

Dalla ricerca eseguita per nominativo …. sono state accertate n° 2 servitù riguardanti parte del terreno oggetto di procedura ed in dettaglio:

* Atto di costituzione di servitù metanodotto "Derivazione per Mercato Saraceno D8" del Dott. Notaio ….. del 21/06/1990 rep. 69.729/20.861, con il quale i signori …. costituivano a favore della …… servitù di metanodotto avente ad oggetto lo scavo e l'interramento alla profondità di circa metri 1,50, misurata al momento della posa, di una tubazione trasportante idrocarburi secondo il tracciato conosciuto ed accettato riguardante il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 75, Particella 107.
Trascritto a Forlì il 17/07/1990 Art. 5.735.

* Atto di costituzione diritti reali redatto dal Dott. Notaio ….. di Cesena del 20/07/1981 Rep. n° 14499 con il quale i signori .. istituivano a favore ……-

veniva costituita servitù di elettrodotto relativa ad una linea a 15 Kw di tensione nominale riguardante il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 75, Particella 107.

Trascritta a Forlì il 05/08/1981 Art. 6503, variata il 17/03/2010.

Dalla ricerca eseguita per nominativo ……. è stato accertato n° 1 atto unilaterale d'obbligo ed in dettaglio:

* Atto unilaterale d'obbligo Edilizio redatto dal rogante Dott. ….. del 14/06/1984 Rep. n° 29404/10820 a favore del … contro i signori …….

Trascritto a Forlì il 20/06/1984 Art. 4683 variato il 20/08/2009.

ACCERTAMENTI a nome degli attuali comproprietari

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, Sezione Pubblicità Immobiliare, sono state eseguite le ricerche a nome degli attuali comproprietari del terreno: …….. Dalla ricerca eseguita per nominativo non sono state accertate formalità pregiudizievoli attive/iscrizioni e/o altro gravanti/riguardanti il terreno rientrante nel presente Lotto.

°°°°°°°°°°°°°°°

- 6.0) *Prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nella procedura*

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì:

* Sezione Catasto Terreni, è stato richiesto l'estratto di mappa del terreno.

°°°°°°°°°°°°°°°

- 7.0) *Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ec…)*

Dalle ricerche effettuate non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti quali mancate successioni, etc.. riguardanti il bene oggetto di procedura.

Si intende precisare che la Società …… catastalmente risulta erroneamente intestataria di altre particelle di terreno, non ricomprese nel presente Lotto, in modo errato dal momento che dalla ricostruzione degli atti pubblici relativamente a tali terreni la Società …. non né è mai stata proprietaria (mai acquistati).

°°°°°°°°°°°°°°°°

- 8.0) *Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, ecc..*

Presso gli Uffici Amministrativi del Comune di Cesena Servizio Pianificazione Urbanistica sono state eseguite ricerche per la verifica di eventuali vincoli presenti sulla proprietà immobiliare oggetto di stima dalla quale è emerso che la stessa è soggetta ai seguenti vincoli di pianificazione indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio del Comune di Cesena in data 15/10/2026 che di seguito si riportano:

- Scenari di pericolosita' nelle aree allagabili - M-P2: Alluvioni poco frequenti (Titolo II - PAI-PGRA) (art. 2.1) delle norme di PUG- Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilita': Depositi alluvionali terrazzati (art.27 PTPR - art.27 PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG- Scenari di pericolosita' nelle aree allagabili - H-P3: Alluvioni Frequenti (Titolo II - PAI-PGRA) (art. 2.1) delle norme di PUG- ZONA 2004 DI TRANSIZIONE, caratterizzata da terreni limoso sabbiosi e granulari (art.2.3) delle norme di PUG- ZA LQ - Zona di Attenzione per Liquefazione. ZONA 2009 DI TRANSIZIONE soggetta ad attenzione per LIQUEFAZIONE in quanto caratterizzata da depositi limosi SATURI (art.2.3) delle norme di PUG- Siepi PTCP (art.10 PTCP) (art.2.1) delle norme di PUG-

Rispetto stradale (D.Lgs.285/1992 e s.m.i.; D.P.R.495/1992 e s.m.i.; D.Interm.1404/1968) (art. 2.1) delle norme di PUG- Rete di distribuzione dell'energia elettrica (DPA- Distanza di Prima Approssimazione) (D.M. 29/05/2008) (art. 2.1) delle norme di PUG- Rete nazionale GAS SNAM esistente (2.1) delle norme di PUG- Aree allagabili del Reticolo Secondario di Pianura RSP - Pericolosita' M - P2 - Adozione Variante al PAI Po con Deliberazione del CIP n. 13 del 18/12/2025- Aree allagabili del Reticolo Secondario di Pianura RSP - Pericolosita' H - P3 - Adozione Variante al PAI Po con Deliberazione del CIP n. 13 del 18/12/2025- Aree allagabili del Reticolo Secondario di Pianura RSP dentro Territorio Urbanizzato - Pericolosita' H - P3 - Adozione Variante al PAI Po con Deliberazione del CIP n. 13 del 18/12/2025, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

°°°°°°°°°°°°°°°°

- 9.0) <u>provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale ecc…</u>

Considerato che il bene rientrante nel presente Lotto è costituito da terreni, sullo stesso non vi sono e non è soggetto a vincoli del tipo indicato.

°°°°°°°°°°°°°°°°

- 10.0) <u>verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale ecc..</u>

Presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Cesena è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno, rilasciato dall'Ufficio Preposto in data 15/10/2026 dal quale risulta che il terreno ha una

destinazione “agricola”: Territorio rurale di pianura (art. 6.2.2) delle norme di PUG.

°°°°°°°°°°°°°°°°

- 11.0) <u>per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso …. Ecc</u>

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cesena è stata eseguita ricerca di atti edilizi al fine di accertare e reperire titoli autorizzativi riguardanti il terreno non reperendo alcune titolo autorizzativo/abilitativo rilasciato per il terreno medesimo.

In loco su parte dello stesso sono stati accertati dei manufatti in materiale precario che conseguente sono da ritenersi realizzati senza titolo autorizzativo. Di tale aspetto verrà dato conto nel quesito specifico della presente relazione “abusi” e ne verrà tenuto conto nella valutazione.

°°°°°°°°°°°°°°°°

- 12.0) <u>in caso di opere abusive, proceda l’esperto al controllo della possibilità di sanatoria ecc…</u>

In occasione del sopralluogo su parte del terreno sono stati accertati dei manufatti precari utilizzati come ricovero animali e/o altri che, in base alle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cesena sono risultati privi di titolo edilizio. Tali manufatti per carenza di requisiti strutturali e/o altro non risultano regolarizzabili (sanabili) pertanto dovranno essere demoliti con onere di spesa stimato a corpo in €. 9.000,00 che verranno decurtati dal valore dell’immobile nel paragrafo specifico alla valutazione

°°°°°°°°°°°°°°°

- 13.0) <u>verifichi se i beni siano gravati da censo ecc….</u>

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La quota di 7/40 di proprietà indivisa in capo alla società …… deriva da atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio ……. di Cesena del 29/12/2006 rep. 155348/52793, trascritto a Forlì il 27/01/2007 Art. 1.337.

°°°°°°°°°°°°°°°°

- 14.0) verifichi e indichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'immobile ecc …

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del terreno e alla pulizia, etc.. che si può quantificare forfettariamente in complessivi €. 2.000,00 annue, al netto di imposte, per cui per la quota di 7/40 da imputare e in capo alla Società Residence €. 350,00 annui.

°°°°°°°°°°°°°°°°

15.0) accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ecc…

Per il terreno rientrante nel presente Lotto non si pone il problema dal momento che è libero da costruzioni autorizzate.

°°°°°°°°°°°°°°°°

- 16.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica ecc…

Per la porzione immobiliare essendo costituita da un terreno, non vi è l'obbligo del Certificato di Prestazione Energetica APE.

°°°°°°°°°°°°°°°°

- 17.0) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU……..

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena e rappresentato nella mappa catastale dei Terreni del medesimo Comune, pertanto non si rende necessario alcun accatastamento considerando anche che si tratta di un terreno libero da costruzioni, eccezion fatta per alcuni manufatti ad uso precario presenti su due particelle che sono abusivi e da rimuovere. Per tale motivo (abusivi e da rimuovere) non si è ritenuto di eseguire alcuna pratica di accatastamento al Catasto Fabbricati e inserimento in mappa catastale dei Terreni. Oltretutto non si è provveduto alla redazione di accatastamento né al Catasto Fabbricati né al Catasto Terreni dal momento che la Società oggetto di procedura è proprietaria per la sola quota di 7/40 quindi servirebbe autorizzazione anche degli altri comproprietari del terreno. Qualora comunque, ai fini del trasferimento si rendesse necessario l'accatastamento lo scrivente si rende sin da ora disponibile.

°°°°°°°°°°°°°°°

- 18.0) <u>qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso ecc…</u>

Per il terreno non sono state accertate variazioni colturali o cambi d'uso della proprietà, pertanto non si rende necessaria la presentazione e redazione di alcuna pratica di variazione e/o aggiornamento.

Si intende precisare che in loco, sulle particelle 106 e 581 del Foglio 75 di Cesena sono stati accertati manufatti ad uso precario che a livello edilizio-urbanistico sono abusivi e da rimuovere. Per tale motivo (abusivi e da rimuovere) non si è ritenuto di eseguire alcuna pratica di accatastamento al Catasto Fabbricati e inserimento in mappa catastale dei Terreni. Oltretutto non si è provveduto alla redazione di accatastamento né al Catasto Fabbricati né al Catasto Terreni dal momento che la Società oggetto di procedura è proprietaria

per la sola quota di 7/40 quindi servirebbe autorizzazione anche degli altri comproprietari del terreno. Qualora comunque, ai fini del trasferimento si rendesse necessario l'accatastamento lo scrivente si rende sin da ora disponibile.

°°°°°°°°°°°°°°°

- 19.0) proceda alla stima dei singoli beni ecc…

- Consistenza.

La superficie del terreno è stata desunta dalle visure catastali. Si intende precisare che non è stato eseguito alcun rilievo topografico di ricognizione in merito ai confini e di verifica superficie.

BLOCCHI	FOGLIO	PARTICELLA	COLTURA	MQ catastali
1	60	209	Seminativo	5.750
		594	Seminativo	9.006
			Tot. Parziale	**14.756**
2	60	591	Seminativo	1.209
			Tot. Parziale	**1.209**
3	75	186	Frutteto	72
		188	Frutteto	16
		611	Frutteto	3.725
		613	Seminativo	2.852
		615	Seminativo	1.881
		617	Seminativo	1.396
			Tot. Parziale	**9.942**
4	75	58	Seminativo	13.007
		106	Seminativo	900
		581	Seminativo	511
		583	Seminativo	3.717
		585	Seminativo	2.552
		587	Seminativo	17.701
		588	Seminativo	629
		590	Seminativo	1.119
		592	Seminativo	14.779

		601	Seminativo	1.286
		603	Seminativo	3.458
		606	Seminativo	172
		608	Seminativo	5.101
			Tot. Parziale	**64.932**
			Complessivamente	**90.839**

- **Criterio di stima**

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2],corrispondente secondo la classificazione classica al metodo sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo Edagricole ISBN 88- 206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977].

- Valutazione

-Fonti delle informazioni utilizzate

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: Agenzie immobiliari e operatori del settore costruttori, verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate

Valori di avvenute compravendite

Presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì è stata eseguita ricerca di atti notarili pubblici trascritti per terreni agricoli nelle vicinanze della proprietà non reperendo alcun comprabile recente.

Valori di terreni simili in vendita

Presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata eseguita ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al mq. per terreni in vendita a Cesena

e frazioni limitrofe, reperendo i seguenti annunci.

DESCRIZIONE	MQ.	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Terreno agricolo in Vendita in via Ravennate di Cesena, a destinazione agricola e da urbanizzare	20000	55.000,00	€ 2,75
Terreno agricolo in Vendita a Cesena in zona Pievesestina a destinazione agricola	4210	20.000,00	€ 4,75
		valore medio	€ 3,75

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Considerato che alla data della presente relazione il terreno ha una destinazione agricola, si ritiene di applicare per la determinazione venale del terreno ad oggi il valore medio reperito sul mercato immobiliare pari a €. 3,75 al mq.

Per cui avremo:

V. = mq. 90.839* €./mq. 3,75 = €. 340.646,25

A tale valore si ritiene di procedere con l'adeguamento effettuando delle detrazioni e/o degli incrementi dovuti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

- **Adeguamento della stima alle condizioni specifiche delle porzioni immobiliari**

-*Servitù:* considerato che alcune particelle di terreno sono gravate da servitù si ritiene ai fini commerciali applicare al valore del terreno in condizioni di normalità una percentuale di deprezzamento del 10%, pari quindi a (€. 340.646,25 * 10%) - €. 34.064,62

-*Conformazione del terreno:* considerato che il terreno è diviso in 4 lotti distanti fra di loro e inglobati d fatto ad altri terreni agricoli circostanti, si ritiene corretto ai fini commerciale applicare una percentuale di deprezzamento del

10%, pari quindi a (€. 340.646,25 * 10%) - €. 34.064,62

-*Spese di demolizione manufatti abusivi accertati e per riconfinamenti da eseguirsi:* considerato che in loco su parte del terreno sono stati accertati dei manufatti abusivi che si dovranno rimuovere e demolire e considerato che è stata accertata la necessità di esecuzione di riconfinamenti per porzioni di terreno inglobate a altre proprietà, per tale aspetto si ritiene di decurtare un onere di spesa stimato a corpo in - €. 15.000,00

-*Vizi occulti:* per eventuali vizi occulti non accertati e/o verificati in sede di sopralluogo e per mancanza di garanzia considerato anche il fatto che non sono stati eseguiti rilievi topografici di rilievo metrico e oltretutto non sono stati eseguiti sondaggi sul terreno di alcun tipo per accertate eventuali materiali interrati e/o altro, lo scrivente ritiene equo e giusto applicare al valore della proprietà determinata in condizioni di normalità una percentuale di deprezzamento del 10%, pari quindi a (€. 340.646,25 * 10%) - €. 34.064,62

Valore dell'intera proprietà al netto degli adeguamenti €. 223.452,39

arrotondato per effetto commerciale in ……€. 223.000,00

(valore dell'intera proprietà del terreno alla data della presente, alle condizioni accertate e verificate in sede di sopralluogo e con la attuale destinazione urbanistica)

per cui:

V. quota di 7/40 in capo alla Residence sas (€. 223.000,00 * 7/40) = €. 39.025,00 arr.to a …… €. 39.000,00

°°°°°°°°°°°°°°°

-20.0) nell'ipotesi in cui la procedura sia proprietaria solo di una quota,, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, ecc ……..

La proprietà oggetto di liquidazione giudiziale oggetto della presente relazione è costituita dalla quota di 7/40 in capo alla …….

-- Parte del terreno rientrante nel presente Lotto e per il quale la Soc. ……. è proprietaria per 7/40 identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 75, Particelle 58, 106, 186, 188, 581, 583, 585, 587, 588, 590, 603, 606, 611, 613, 615, 617, 603 è in capo a:

……, nella sua qualità di proprietaria per 7/40;

……, nella sua qualità di proprietaria per 6/40;

……, nella sua qualità di proprietaria per 1/2

-- Parte del terreno rientrante nel presente Lotto e per il quale la ……. è proprietaria per 7/40 identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 60, Particelle 209, 591 e 594 è in capo a:

……. nella sua qualità di proprietaria per 7/40;

……, nella sua qualità di proprietaria per 6/40;

……, nella sua qualità di proprietaria per 1/2

-- Parte del terreno rientrante nel presente Lotto e per il quale la Soc. …….. è proprietaria per 7/40 identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 75, Particelle 601 e 608 è in capo a:

……, nella sua qualità di proprietaria per 7/40;

……, nella sua qualità di proprietaria per 6/40;

……, nella sua qualità di proprietaria per ½.

POSSIBILITA' DI DIVISIONE

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 c.c., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero

godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Nel caso in questione considerata la dislocazione e conformazione del terreno in 4 blocchi, le dimensioni di ciascun blocco, la sua conformazione planimetrica, la sua ubicazione **una comoda divisione del terreno** in più parti secondo le quote di rispettiva proprietà dei comproprietari **non è attuabile e consigliata secondo i criteri di comoda divisione e oltretutto si verrebbero a creare delle servitù di passo e/o altro che porterebbero a uno svilimento economico del bene stesso.**

°°°°°°°°°°°°°°°

- 21.0) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni ecc…

Quota di 7/40 di proprietà indivisa di terreno a destinazione urbanistica "agricola" di mq. 90.839 catastali sito in Comune di Cesena, via San Crispino, identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 60, Particelle 209, 591, 594, e al Foglio 75, Particelle 58, 106, 186, 188, 581, 583, 585, 587, 588, 590, 592, 601, 603, 606, 608, 611, 613, 615, 617.

Il terreno, diviso in più blocchi, è ubicato in San Cristoforo di Cesena in un contesto prettamente agricolo costituito da campi coltivati e abitazioni sparse ed in parte in prossimità del centro agrifoltaico della Società ….

Il primo blocco di mq. 14.756 costituito dalle particelle 209 e 594 del Foglio 60,

è accessibile da aree cortilizie di proprietà estranee alla procedura aventi accesso dalla via Diegaro di Pievesestina. Risulta privo di recinzioni e alla data del sopralluogo risultava inerbito con erba medica.

Il secondo blocco di mq. 1.209 costituito dalla particella 591 del Foglio 60, è accessibile da proprietà estranee alla procedura aventi accesso dalla via San Crispino, e, alla data del sopralluogo risultava adibito e utilizzato a orto, senza titolo, dai proprietari dell'immobile antistante (part. 691 e 692) nelle persone dei signori …….

Il terzo blocco di mq. 9.942 costituito dalle particelle 186, 188, 611, 613, 615 e 617 del Foglio 75, posto in prossimità dell'attività …… risulta solo in parte delimitato da rete. In merito a tale posizione della rete accertata in loco, senza aver eseguito rilievi topografici il posizionamento della rete non appare corretto rispetto alla delimitazione dei confini catastali rilevabili dalla mappa catastale.

Il quarto blocco di mq 64.932 è accessibile dalla via San Crispino. Lo stesso al suo interno risulta interrotto da fossi di scolo.

E' stato accertato che sulla particella 592 in loco è presente un pozzo artesiano coperto e protetto da manufatto in muratura. Altresì sulle particelle 106, 581 e 585 è stata accertata la presenza di manufatti e/o serre in materiale precario utilizzati come ricovero di materiale vario e animali, privi di titolo autorizzativo pertanto da rimuovere e smaltire.

In sede di sopralluogo, senza eseguire rilievo topografico ma solo visivamente da raffronto dello stato dei luoghi e la delimitazione catastale dei confini, sono state accertate delle difformità per le quali si renderà necessario un rilievo topografico e riconfinamento. In loco è stato accertato che parte del terreno oggetto di procedura risulta inglobato nell'area cortilizia e proprietà dei signori

…… che di fatto lo stanno utilizzando.

Il terreno risulta essere concesso in comodato in parte al Sig. ….. ed in parte al Sig. …… in virtù di contratti di comodato registrati all'Agenzia delle Entrate. Alla data del sopralluogo i terreni per i quali la ……. è proprietaria per la sola quota di 7/40 sono in parte in uso e utilizzati dal Sig. … e in parte del Sig. ….. in virtù di contratto di comodato. Altresì è stato accertato che:

** la particella 591 del Foglio 60 era in uso e utilizzata a orto, senza titolo, dai signori …… (proprietari della proprietà confinante)

** parte della 601 del Foglio 75 era in parte inglobata e quindi utilizzata a giardino nella proprietà dei signori ……. (Part. 580 e 600).

I terreni salvo le particelle 209, 594 e 591 del Foglio 60 e la Particella 601 del Foglio 75 (in parte) erano arati e pronti per la fresatura e la successiva semina.

Considerato l'ubicazione del bene, la dimensione, la coltivazione in essere sul terreno, l'accessibilità, la dislocazione in più blocchi divisi fra di loro, si ritiene congruo un canone di affitto annui pari a €. 600,00 annui (€./mensili 50,00), per cui per la quota di 7/40 di proprietà indivisa in capo alla società è di €. 33,33 annui.

Il terreno e/o parte di esso è gravato/interessato da servitù trascritte sia di metanodotto a favore della ……. sia di elettrodotto a favore ……..

Sul bene non sono state accertate omissioni fiscalmente rilevanti (omesse denunce di successione e/o altro).

Si intende precisare che la Società …….& C. catastalmente risulta erroneamente intestataria di altre particelle di terreno, non ricomprese nel presente Lotto, in modo errato dal momento che dalla ricostruzione degli atti pubblici relativamente a tali terreni la …….. non né è mai stata proprietaria (mai

acquistati).

Il terreno è soggetto a vincoli di piano e/o comunali derivanti alla zona di ubicazione ed in dettaglio: Scenari di pericolosita' nelle aree allagabili - M-P2: Alluvioni poco frequenti (Titolo II - PAI-PGRA) (art. 2.1) delle norme di PUG- Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilita': Depositi alluvionali terrazzati (art.27 PTPR - art.27 PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG- Scenari di pericolosita' nelle aree allagabili - H-P3: Alluvioni Frequenti (Titolo II - PAI-PGRA) (art. 2.1) delle norme di PUG- ZONA 2004 DI TRANSIZIONE, caratterizzata da terreni limoso sabbiosi e granulari (art.2.3) delle norme di PUG- ZA LQ - Zona di Attenzione per Liquefazione. ZONA 2009 DI TRANSIZIONE soggetta ad attenzione per LIQUEFAZIONE in quanto caratterizzata da depositi limosi SATURI (art.2.3) delle norme di PUG- Siepi PTCP (art.10 PTCP) (art.2.1) delle norme di PUG- Rispetto stradale (D.Lgs.285/1992 e s.m.i.; D.P.R.495/1992 e s.m.i.; D.Interm.1404/1968) (art. 2.1) delle norme di PUG- Rete di distribuzione dell'energia elettrica (DPA-Distanza di Prima Approssimazione) (D.M. 29/05/2008) (art. 2.1) delle norme di PUG- Rete nazionale GAS SNAM esistente (2.1) delle norme di PUG- Aree allagabili del Reticolo Secondario di Pianura RSP - Pericolosita' M - P2 - Adozione Variante al PAI Po con Deliberazione del CIP n. 13 del 18/12/2025- Aree allagabili del Reticolo Secondario di Pianura RSP - Pericolosita' H - P3 - Adozione Variante al PAI Po con Deliberazione del CIP n. 13 del 18/12/2025- Aree allagabili del Reticolo Secondario di Pianura RSP dentro Territorio Urbanizzato - Pericolosita' H - P3 - Adozione Variante al PAI Po con Deliberazione del CIP n. 13 del 18/12/2025, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

In occasione del sopralluogo su parte del terreno sono stati accertati dei manufatti precari utilizzati come ricovero animali e/o altri che, in base alle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cesena sono risultati privi di titolo edilizio. Tali manufatti per carenza di requisiti strutturali e/o altro non risultano regolarizzabili (sanabili) pertanto dovranno essere demoliti.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del terreno e alla pulizia, etc.. che si può quantificare forfettariamente in complessivi €. 2.000,00 annue, al netto di imposte, per cui per la quota di 7/40 da imputare e in capo alla Società Residence €. 350,00 annui.

°°°°°°°°°°°°°°°

- 22.0) precisi se gi immobili siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti ecc….

La proprietà immobiliare oggetto di procedura di liquidazione giudiziale in capo alla società …….. e del socio accomandatario ….. è vendibile in 5 lotti come prospettato nella relazione.

°°°°°°°°°°°°°°°

- 23.0) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.);

Il regime fiscale verrà definito solo successivamente all'assegnazione.

°°°°°°°°°°°°°°°

CONCLUSIONI

Quota di 7/40 di proprietà indivisa di terreno a destinazione urbanistica "agricola" di mq. 90.839 catastali sito in Comune di Cesena, via San Crispino,

identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 60, Particella 209, seminativo di classe 2, di mq. 5.750, Reddito Dominicale €. 55,12, Reddito Agrario €.37,12; Particella 591, seminativo di classe 2, di mq. 1.209 Reddito Dominicale €. 12,18, Reddito Agrario €.7,80; Particella 594, seminativo di classe 2, di mq. 9.006 Reddito Dominicale €. 90,70, Reddito Agrario €.58,14; e al Foglio 75, Particella 58, seminativo di classe 2, di mq. 13.007, Reddito Dominicale €. 124,68, Reddito Agrario €. 83,97; Particella 106, seminativo di classe 2, di mq. 900, Reddito Dominicale €. 8,63, Reddito Agrario €. 5,81; Particella 186, frutteto di classe 1, di mq. 72, Reddito Dominicale €. 2,30, Reddito Agrario €. 0,86; Particella 188, frutteto di classe 1, di mq. 16, Reddito Dominicale €. 0,51, Reddito Agrario €. 0,19; Particella 581, seminativo di classe 2, di mq. 511, Reddito Dominicale €. 4,90, Reddito Agrario €. 3,30; Particella 583, seminativo di classe 2, di mq. 3.717, Reddito Dominicale €. 37,43, Reddito Agrario €. 24,00; Particella 585, seminativo di classe 2, di mq. 2.552, Reddito Dominicale €. 25,70, Reddito Agrario €. 16,47; Particella 587, seminativo di classe 2, di mq. 17.701, Reddito Dominicale €. 169,67, Reddito Agrario €. 114,27; Particella 588, seminativo di classe 2, di mq. 629, Reddito Dominicale €. 6,03, Reddito Agrario €. 4,06; Particella 590, seminativo di classe 2, di mq. 1.119, Reddito Dominicale €. 10,73, Reddito Agrario €. 7,22; Particella 592, seminativo di classe 2, di mq. 14.779 Reddito Dominicale €. 141,66, Reddito Agrario €. 95,41; Particella 601, seminativo di classe 2, di mq. 1.286 Reddito Dominicale €. 12,33, Reddito Agrario €. 8,30; Particella 603, seminativo di classe 2, di mq. 3.458, Reddito Dominicale €. 34,83, Reddito Agrario €. 22,32; Particella 606, seminativo di classe 2, di mq. 172, Reddito Dominicale €. 1,65, Reddito Agrario €. 1,11; Particella 608, seminativo di classe 2, di mq. 5.101

Reddito Dominicale €. 51,37, Reddito Agrario €. 32,93; Particella 611, frutteto di classe 2, di mq. 3.725, Reddito Dominicale €. 98,88, Reddito Agrario €. 40,40; Particella 613, seminativo di classe 2, di mq. 2.852, Reddito Dominicale €. 27,34, Reddito Agrario €. 18,41; Particella 615, seminativo di classe 2, di mq. 1.881, Reddito Dominicale €. 18,03, Reddito Agrario €. 12,14; Particella 617, seminativo di classe 2, di mq. 1.396, Reddito Dominicale €. 38,93, Reddito Agrario €. 15,14; in capo alla ditta catastale fra gli altri ……., proprietaria per 7/40.

Il terreno, diviso in più blocchi, è ubicato in San Cristoforo di Cesena in un contesto prettamente agricolo costituito da campi coltivati e abitazioni sparse ed in parte in prossimità del centro agrifoltaico della Società …….

Il primo blocco di mq. 14.756 costituito dalle particelle 209 e 594 del Foglio 60, è accessibile da aree cortilizie di proprietà estranee alla procedura aventi accesso dalla via Diegaro di Pievesestina. Risulta privo di recinzioni e alla data del sopralluogo risultava inerbito con erba medica.

Il secondo blocco di mq. 1.209 costituito dalla particella 591 del Foglio 60, è accessibile da proprietà estranee alla procedura aventi accesso dalla via San Crispino, e, alla data del sopralluogo risultava adibito e utilizzato a orto, senza titolo, dai proprietari dell'immobile antistante (part. 691 e 692) nelle persone dei signori …….

Il terzo blocco di mq. 9.942 costituito dalle particelle 186, 188, 611, 613, 615 e 617 del Foglio 75, posto in prossimità dell'attività …….. risulta solo in parte delimitato da rete. In merito a tale posizione della rete accertata in loco, senza aver eseguito rilievi topografici il posizionamento della rete non appare corretto rispetto alla delimitazione dei confini catastali rilevabili dalla mappa catastale.

Il quarto blocco di mq 64.932 è accessibile dalla via San Crispino. Lo stesso al suo interno risulta interrotto da fossi di scolo.

E' stato accertato che sulla particella 592 in loco è presente un pozzo artesiano coperto e protetto da manufatto in muratura. Altresì sulle particelle 106, 581 e 585 è stata accertata la presenza di manufatti e/o serre in materiale precario utilizzati come ricovero di materiale vario e animali, privi di titolo autorizzativo pertanto da rimuovere e smaltire.

In sede di sopralluogo, senza eseguire rilievo topografico ma solo visivamente da raffronto dello stato dei luoghi e la delimitazione catastale dei confini, sono state accertate delle difformità per le quali si renderà necessario un rilievo topografico e riconfinamento. In loco è stato accertato che parte del terreno oggetto di procedura risulta inglobato nell'area cortilizia e proprietà dei signori ……. (Part. 580 e 600) che di fatto lo stanno utilizzando.

Il terreno risulta essere concesso in comodato in parte al Sig. …… ed in parte al Sig. …… in virtù di contratti di comodato registrati all'Agenzia delle Entrate. Alla data del sopralluogo i terreni per i quali la Soc. ……. è proprietaria per la sola quota di 7/40 sono in parte in uso e utilizzati dal Sig. …… e in parte del Sig. ……. in virtù di contratto di comodato. Altresì è stato accertato che:

** la particella 591 del Foglio 60 era in uso e utilizzata a orto, senza titolo, dai signori …….. (proprietari della proprietà confinante)

** parte della 601 del Foglio 75 era in parte inglobata e quindi utilizzata a giardino nella proprietà dei signori …. (Part. 580 e 600).

I terreni salvo le particelle 209, 594 e 591 del Foglio 60 e la Particella 601 del Foglio 75 (in parte) erano arati e pronti per la fresatura e la successiva semina.

Considerato l'ubicazione del bene, la dimensione, la coltivazione in essere sul

terreno, l'accessibilità, la dislocazione in più blocchi divisi fra di loro, si ritiene congruo un canone di affitto annui pari a €. 600,00 annui (€./mensili 50,00), per cui per la quota di 7/40 di proprietà indivisa in capo alla società è di €. 33,33 annui.

Il terreno e/o parte di esso è gravato/interessato da servitù trascritte sia di metanodotto a favore della …… sia di elettrodotto a favore …….

Sul bene non sono state accertate omissioni fiscalmente rilevanti (omesse denunce di successione e/o altro).

Si intende precisare che la Società ……. catastalmente risulta erroneamente intestataria di altre particelle di terreno, non ricomprese nel presente Lotto, in modo errato dal momento che dalla ricostruzione degli atti pubblici relativamente a tali terreni la Società …….. non né è mai stata proprietaria (mai acquistati).

Il terreno è soggetto a vincoli di piano e/o comunali derivanti alla zona di ubicazione ed in dettaglio: Scenari di pericolosita' nelle aree allagabili - M-P2: Alluvioni poco frequenti (Titolo II - PAI-PGRA) (art. 2.1) delle norme di PUG- Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilita': Depositi alluvionali terrazzati (art.27 PTPR - art.27 PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG- Scenari di pericolosita' nelle aree allagabili - H-P3: Alluvioni Frequenti (Titolo II - PAI-PGRA) (art. 2.1) delle norme di PUG- ZONA 2004 DI TRANSIZIONE, caratterizzata da terreni limoso sabbiosi e granulari (art.2.3) delle norme di PUG- ZA LQ - Zona di Attenzione per Liquefazione. ZONA 2009 DI TRANSIZIONE soggetta ad attenzione per LIQUEFAZIONE in quanto caratterizzata da depositi limosi SATURI (art.2.3) delle norme di PUG- Siepi PTCP (art.10 PTCP) (art.2.1) delle norme di PUG- Rispetto stradale

(D.Lgs.285/1992 e s.m.i.; D.P.R.495/1992 e s.m.i.; D.Interm.1404/1968) (art. 2.1) delle norme di PUG- Rete di distribuzione dell'energia elettrica (DPA-Distanza di Prima Approssimazione) (D.M. 29/05/2008) (art. 2.1) delle norme di PUG- Rete nazionale GAS SNAM esistente (2.1) delle norme di PUG- Aree allagabili del Reticolo Secondario di Pianura RSP - Pericolosita' M - P2 - Adozione Variante al PAI Po con Deliberazione del CIP n. 13 del 18/12/2025- Aree allagabili del Reticolo Secondario di Pianura RSP - Pericolosita' H - P3 - Adozione Variante al PAI Po con Deliberazione del CIP n. 13 del 18/12/2025- Aree allagabili del Reticolo Secondario di Pianura RSP dentro Territorio Urbanizzato - Pericolosita' H - P3 - Adozione Variante al PAI Po con Deliberazione del CIP n. 13 del 18/12/2025, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

In occasione del sopralluogo su parte del terreno sono stati accertati dei manufatti precari utilizzati come ricovero animali e/o altri che, in base alle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cesena sono risultati privi di titolo edilizio. Tali manufatti per carenza di requisiti strutturali e/o altro non risultano regolarizzabili (sanabili) pertanto dovranno essere demoliti.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del terreno e alla pulizia, etc.. che si può quantificare forfettariamente in complessivi €. 2.000,00 annue, al netto di imposte, per cui per la quota di 7/40 da imputare e in capo alla Società Residence €. 350,00 annui.

Valore della quota di 7/40 proprietà indivisa in capo alla Società …….

alla data della presente relazione e alle condizioni descritte e accertate in occasione del sopralluogo nonché in virtù dell’attuale destinazione urbanistica

pari a …… **€. 39.000,00**

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

**** Note.**

* Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno e sondaggi/campionamenti/analisi di alcun genere;

* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;

* Le indagini di mercato effettuate attraverso gli operatori economici immobiliari sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;

* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.

* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.

* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.

* Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato del bene, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo ed a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie, in quanto, quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena lì 26/10/2026

