



“ Ubi Ictus Ibi Nos ”

Dott. Prof. Emilio Brandolini

Agronomo

Ex Docente di Ruolo con Cattedra in Scienze Agrarie, Estimo, Economia Agraria e Politica

Consulente Tecnico del Tribunale di Forlì

Stimatore Danni Avversità Atmosferiche

Tel. 3356367351

e-mail: [giarabubemilio@libero.it](mailto:giarabubemilio@libero.it)

P.E.C. [giarabubemilio@pec.epap.it](mailto:giarabubemilio@pec.epap.it)

Via Giarabub, 180 - 47522 Cesena

Viale Savio, 18 – 47042 Cesenatico

## TRIBUNALE DI FORLÌ

**Esecuzione Immobiliare n° 171/2021**

**promossa da**

**SPRNG SPV S.r.l.**

**Con sede legale in Conegliano Veneto, via Vittorio Alfieri 1**

**Contro**

\*\*\*\*\* \*\* \* \* \*\*\*\*\* \*\* \* \* \*

\*\*\*\*\* \*\* \* \* \*\*\*\*\* \*\* \* \* \*

\*\*\*\*\*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT: FABIO SANTORO**

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA CON ALLEGATI**

## SOMMARIO

|   |            |
|---|------------|
| 01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO .....   | .pag.4     |
| 02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA... ..            | .pag. 4    |
| 02.1) FORMAZIONE DEI LOTTI .....  | pag. 5     |
| 02.2) COMMENTI.....   | .pag. 6    |
| 02.3) DESCRIZIONE FABBRICATO.....   | .pag. 6    |
| 03) PROPRIETA' .....  | .pag. 20   |
| 04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....   | pag. 23    |
| 05) DATI CATASTALI ATTUALI .....  | pag. 25    |
| 06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI .....   | . pag. 25  |
| 07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....  | pag. 25    |
| 08) VINCOLI PAESISTICI, DI PRG, CONDOMINIALI ECC.....                                       | , .pag. 25 |
| 09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....                                    | ...pag. 26 |
| 10 ) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE .....                                      | . pag. 26  |
| 11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU .....                            | pag. 26    |
| 12) RICHIESTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA .....                                 | pag. 32    |
| 13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA .....  | . pag. 32  |
| 14) OPERE ABUSIVE .....   | .pag. 33   |
| 15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO .....   | pag.33     |
| 16) ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....                            | pag. 33    |
| 17) ESENZIONE DELL'OBBLIGO DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA ....                | ...pag.34  |
| 18) SITUAZIONE ACCATASTAMENTO .....   | ...pag.34  |
| 19) VARIAZIONI CATASTALI.....   | ...pag.35  |
| 20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI.....   | .pag. 35   |
| 20.1) CRITERI DI STIMA ADOTTATI .....   | pag. 35    |
| 20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA .....                                | pag. 36    |
| 20.3) DETERMINAZIONE DELLA SUP. COMMERCIALE E VALUTAZIONE LOTTI.....                        | pag. 37    |
| 21) NELL' IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE ACCERTAMENTO<br>COMPROPRIETARI..... | pag. 40    |
| 22) ELEMENTI UTILI ALLA VENDITA.....  | pag. 40    |
| 23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA .....  | pag. 43    |
| 24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO.....  | .pag. 43   |
| 25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO.....                             | .. pag. 43 |
| 26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO.....                 | pag. 44    |
| 27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE.....                            | pag. 44    |

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| 28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA..... | pag. 44 |
| 29) ISTANZE DI PROROGA.....           | pag. 44 |
| 30) INVIO PERIZIA – DEPOSITO .....    | pag. 45 |
| 31). NOTE FINALI DELL'ESPERTO.....    | pag. 45 |
| 32) PREDISPOSIZIONE CDU.....          | pag. 45 |

Il Giudice delle Esecuzioni Dott. Fabio Santoro nomina, il sottoscritto Dott.re Agronomo Emilio Brandolini con studio tecnico in Cesena, Via Giarabub n° 180, consulente tecnico per la stima dei beni pignorati situati nel Comune di Cesena (FC). Il quale si pregia di rispondere al quesito postogli, dopo aver eseguito le relative visure nei vari uffici e il sopralluogo in loco del 14/09/2022 e 13/07/2023.

**01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.**

l'inizio delle operazioni peritali sono state notificate mediante posta elettronica certificata al sig.re \*\*\*\*\* nella veste di Liquidatore della società debitrice.

Il sopralluogo degli immobili oggetto di esecuzione è avvenuto regolarmente in data 14/09/2022 alla presenza del liquidatore e del custode e in data 13/07/2023. (V.all. 01)

Il sopralluogo del mese di luglio è stato eseguito in affiancamento all' Ing. Fagioli Andrea, in qualità di esperto per gli accertamenti e la valutazione strutturale dell'immobile.

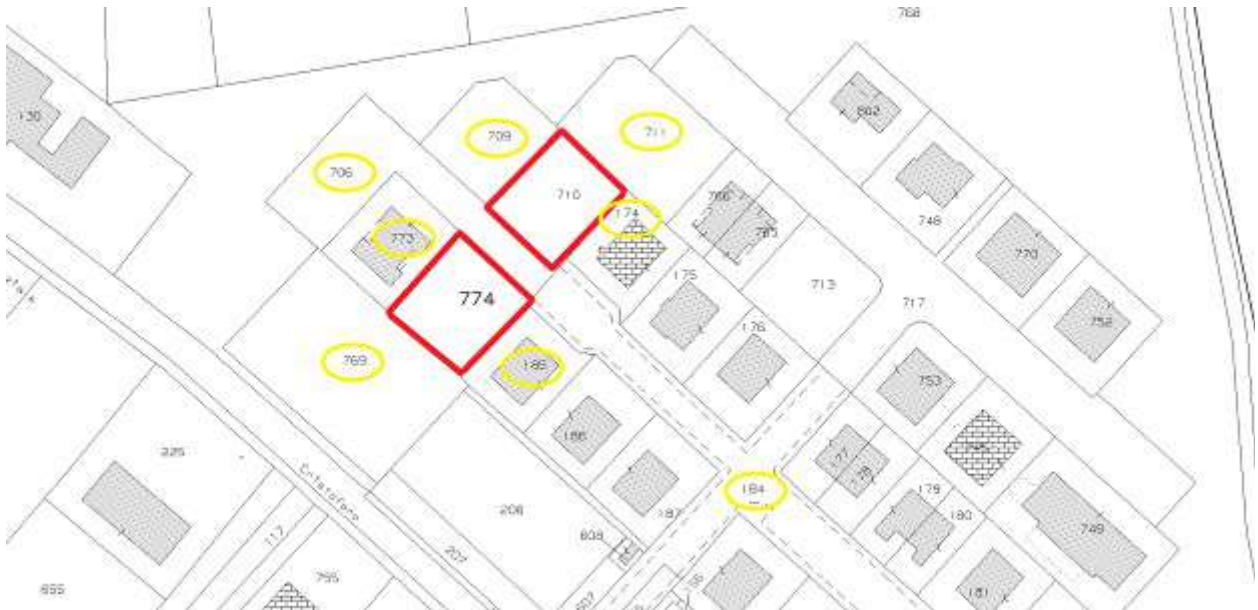
**02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:..."DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE....**

**INTERA PROPRIETA'**

I beni pignorati sono nella piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato, relativamente a un fabbricato in corso di costruzione e ad un appezzamento di terreno, ubicati nel Comune di Cesena (FC), in via dei \*\*\*\*\* SNC, all'interno di una area di trasformazione a destinazione residenziale denominata AT3/AT5 12/10 "\*\*\*\* \*\*\*\*\*" (V.all.14):

- Area urbana occupata da fabbricato in corso di costruzione in Cesena (FC), via via dei \*\*\*\*\* SNC, distinto al NCEU di detto comune al foglio 54, particella 774 **sub 2**, F/1;
- Terreno sito in comune di Cesena (FC), distinto al NCT di detto comune al foglio 54, particella 710, seminativo, cl. 3, sup. 621 mq, r.d. 3,77 € e r.a. € 3,2;
- Bene comune non censibile, sito in comune di Cesena (FC), distinto al NCEU di detto comune al foglio 54, particella 774 **sub 1**, BCNC.

Le particelle 774 e 710, del foglio 54, comune di Cesena confinano rispettivamente con le particelle 706, 773, 769, 185, 184 e 706, 709, 711, 174, 184 e via dei \*\*\*\*\*.



## **2.1) FORMAZIONE DEI LOTTI CON ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RILIEVO DEI CONFINANTI**

**LOTTO UNO:** costituito dall'intera proprietà 1/1 di un'area urbana sulla quale sorge una bifamiliare in corso di costruzione e relative parti comuni, su via dei \*\*\*\*\* , censiti al Catasto fabbricati del Comune di Cesena (FC):

- F. 54, part. 774, sub **1**, bene comune non censibile, via dei \*\*\*\*\* 201;
- F. 54, part. 774, sub **2**, cat F/1, sup. catastale 597 mq. (fabbricato parzialmente realizzato).

Al catasto terreni del comune di Cesena:

- F. 54, part. 774, ente urbano, sup. catastale 651 mq.

Confini: particelle 706, 773, 769, 185, 184 del foglio 54, via dei \*\*\*\*\*.

**LOTTO DUE:** costituito dall'intera proprietà 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno, in via dei \*\*\*\*\* SNC, censito al Catasto terreni del Comune di Cesena (FC):

- F. 54, part. 710, classe 3, qualità seminativo, sup. catastale 621 mq.

Al catasto fabbricati del comune di Cesena:

- Nessuna corrispondenza/ non censito.

Confini: particelle 706, 709, 711, 174, 184 del foglio 54, via dei \*\*\*\*\*.

Proprietà:

le unità immobiliari costituenti i lotti sopra elencati, dalle verifiche effettuate risultano essere interamente, per la quota di 1/1, di proprietà della società \*\*\*\*\* \*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \* \*, C.F. \*\*\*\*\* , con sede in Corso Giuseppe Mazzini \*\*, Forlì (FC) (visura del 26/09/2023).

**02.2.1) COMMENTI:**

I dati catastali corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile.  
Dalla visura Catastale alla data del 26/09/2023.

Si è riscontrata solamente un'unica differenza di poco conto, in visura catastale il sub. 1 part, 774 risulta in via dei \*\*\*\*\* 201, mentre nella restante doc. risulta in via dei \*\*\*\*\* SNC.  
(V.all.02)

\*\*\*

**02.3) DESCRIZIONE DEI LOTTI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**

**LOTTO UNO – FABBRICATO RESIDENZIALE PARZIALMENTE REALIZZATO E PARTI COMUNI, PER N. 2 VILLETTE CON CORTE PRIVATA E GARAGE.**

Il tutto ubicato in Via dei \*\*\*\*\* , e censito al Catasto fabbricati del Comune di Cesena

(FC):

- F. 54, part. 774, sub **1**, bene comune non censibile, via dei \*\*\*\*\* 201;
- F. 54, part. 774, sub **2**, cat F/1, sup. catastale 597 mq. (fabbricato parzialmente realizzato).

Al catasto terreni del comune di Cesena:

- F. 54, part. 774, ente urbano, sup. catastale 651 mq.

Piena ed esclusiva proprietà sull'intero fabbricato con futura destinazione a civile abitazione.

L'immobile è sito nella periferia del comune di Cesena, in località \*\*\* \*\*\*, in un'area residenziale molto tranquilla a ridosso delle campagne.

Questa località è logisticamente ben servita, in quanto si trova a pochissima distanza dall'ingresso della tangenziale di Cesena, dalla via Emilia e anche il casello autostradale "Cesena Nord" si trova a poca distanza. Tutti i servizi necessari sono facilmente raggiungibili con pochi minuti di auto.

Il lotto su cui sorge il fabbricato fa parte di una area di trasformazione a destinazione residenziale denominata AT3/AT5 12/10 "\*\*\*\* \*\*\*\*\*" approvato con delibera n.191 del 15/11/2007 diventata esecutiva dal 04/12/2007.



Trattasi di ampio fabbricato bifamiliare parzialmente realizzato di 597 mq, con corte esterna , parzialmente recintata, che si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra, piano primo e privo di piano interrato, con copertura a due falde inclinate, cornicione perimetrale piano su tutti i lati del fabbricato.





L'intera struttura è realizzata in legno, con tipologia a telaio (Platform Frame) per le pareti portanti verticali e con travi di legno lamellare e pannelli OSB di completamento per isolai del piano primo e della copertura.



Alla data dei sopralluoghi l'edificio si presenta in costruzione, con la struttura portante completata, privo di finiture interne e con una parziale realizzazione degli isolamenti e delle impermeabilizzazioni esterne. In particolare, si sono evidenziate:

1. la presenza di una guaina bituminosa impermeabilizzante a livello della copertura e dei cornicioni;
2. la presenza di una guaina bituminosa impermeabilizzante posta al di sopra della platea a terra ed a protezione della trave in legno d'appoggio delle pareti;
3. l'assenza di efficace impermeabilizzazione a livello dei balconi e del solaio di piano primo, coperti esclusivamente da un telo freno vapore nastrato.

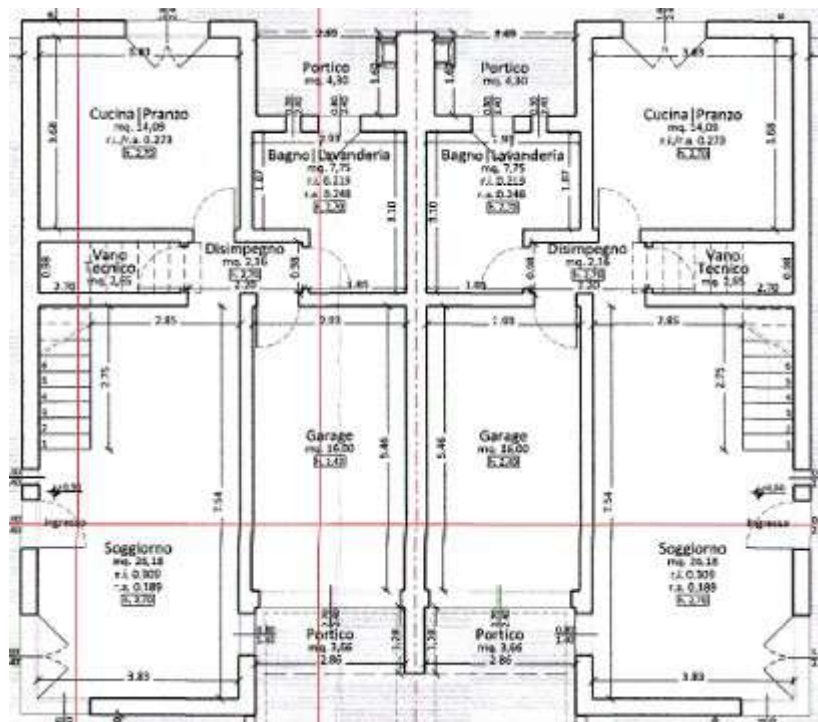


Il progetto approvato attraverso il rilascio del permesso di costruire n. 21 del 20/02/2015, ormai decaduto per superamento del termine ultimo di fine lavori, prevede la realizzazione di un edificio residenziale bifamiliare, con due unità abitative speculari servite da corte esterna privata.

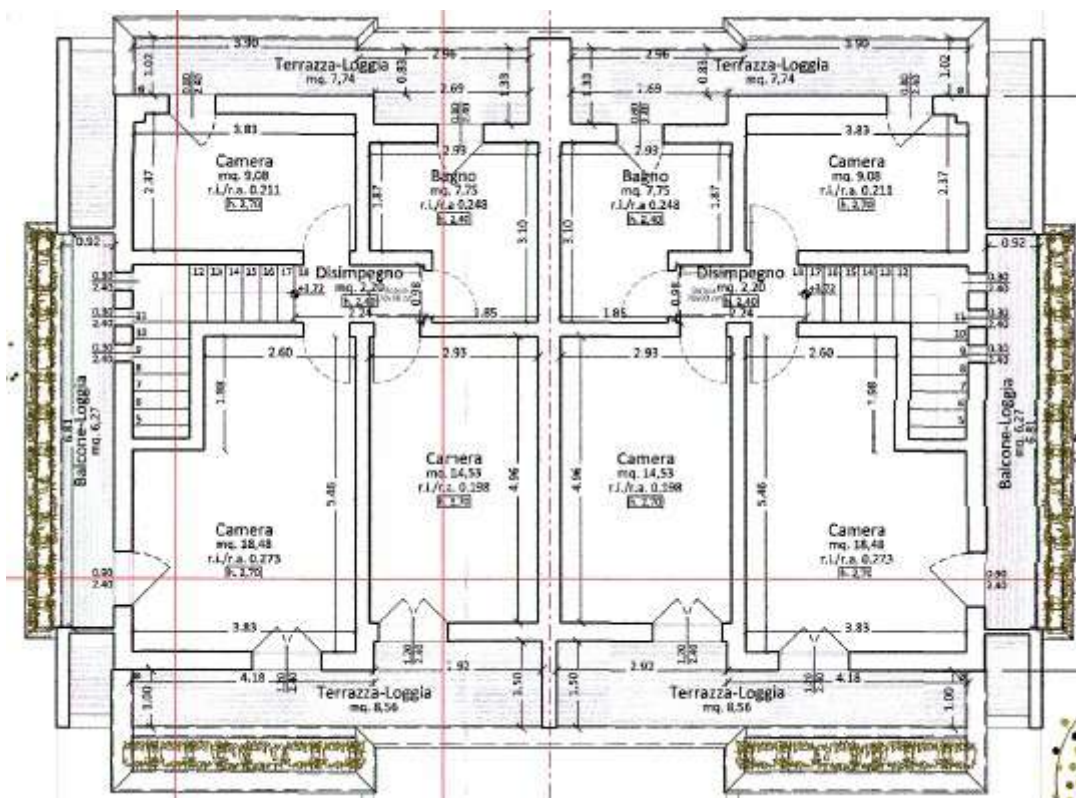


Trattasi di progetto di eco edilizia che prevede diversi accorgimenti e nuove tecnologie costruttive in ambito di risparmio e sostenibilità energetica e ambientale.

Internamente al fabbricato, per il piano terra è previsto che ciascuna unità sia provvista di soggiorno, cucina, bagno, vano tecnico, garage e due portici come da planimetria sotto:



Mentre al piano primo, raggiungibile mediante scala interna, sono previsti un bagno, tre camere da letto due terrazzi e un balcone, come meglio si evince dalla planimetria sotto:



Le abitazioni sono state progettate per poter usufruire di impianto fotovoltaico, riscaldamento a

pavimento e pompa di calore.

Il fabbricato essendo incompleto, per l'arresto dei lavori da ormai alcuni anni, è stato soggetto, a causa di una scarsa protezione ed impermeabilizzazione, agli effetti degli agenti atmosferici che l'hanno intaccato. Per tanto, proprio a seguito di questa situazione rilevata in occasione del primo sopralluogo, si è valutato di procedere ad un'indagine strutturale incaricando l'ing. Fagioli Andrea, di cui si allega il proprio elaborato tecnico. (V.all.13)

Dalla verifica strutturale è emerso quanto segue:

1. La trave-radice (elemento in legno di base per l'appoggio delle strutture sulla platea), non presenta stati di degrado strutturale e risulta idonea all'utilizzo strutturale di progetto;



2. Gli elementi lineari in legno delle pareti del piano terra e del piano primo

(montanti/colonne e traversi) non presentano stati di degrado strutturale, e risultano idonei all'utilizzo strutturale di progetto;



(Pareti Piano Terra)



(Pareti Piano Primo)

3. I pannelli OSB di controventamento delle pareti di piano terra e di piano primo (questi ultimi ove ispezionabili) risultano idonei all'utilizzo strutturale di progetto. Solo una piccola porzione a livello del piano terreno si evidenzia ammalorata e necessità di una più approfondita verifica o sostituzione;



(Pannello di controvento)

4. **I solai del piano primo e dei balconi risultano NON idonei all'utilizzo strutturale;** gli elementi presentano un evidente degrado e deterioramento causato dalla continua

infiltrazione d'acqua meteorica, con ristagno della stessa negli strati di isolamento e controsoffitto che impacchettano e intercludono le travi portanti dei solai. **L'intero solaio risulta INAGIBILE a causa dell' avanzamento del degrado;**





(Sondaggi solaio di piano primo – vista dal piano terra)

5. I solai di copertura risultano idonei all'utilizzo strutturale di progetto. Non è stato possibile eseguire un sondaggio causa inagibilità del solaio di piano primo; è stato possibile perlomeno affacciarsi dalla zona di sbarco del vano scala al piano primo, valutando così visivamente, oltre le strutture verticali di piano primo, anche l'intradosso dei solai di copertura;





6. I solai dei cornicioni non sono stati ispezionati per motivi di inagibilità dei balconi. Da un'indagine visiva, seppur limitata a causa dell'occlusione esterna con pannelli isolanti, i solai non risultano deformati, né evidentemente deteriorati.



A seguito dei due sopralluoghi e da quanto riportato nella relazione strutturale redatta dall' Ing.re Fagioli, prima di poter riprendere i lavori di completamento dell'immobile sarà necessario:

- eseguire una dettagliata indagine delle componenti strutturali costituenti il solaio del piano primo e dei balconi. per procedere correttamente alla sostituzione di tutte le parti ammalorate, ivi compresi gli strati di isolamento termico e/o acustico posti ad intradosso o in intercapedine dei suddetti solai;
- eseguire un'indagine approfondita degli elementi strutturali costituenti i cornicioni a livello della copertura, al fine confermare l'assenza di eventuali deterioramenti non riscontrati in fase di sopralluogo;

Solo successivamente alla corretta esecuzione delle operazioni sopra, sarà possibile procedere con gli interventi di completamento interno dell'edificio, mediante la realizzazione degli impianti di riscaldamento, idrosanitario, elettrico ecc... come da pratica edilizia, oggi interamente assenti; saranno da realizzare inoltre i massetti, pavimenti, i cartongessi e tutte altre le opere di finitura interne (tinteggiature, porte, sanitari, ecc.....). esternamente, invece, saranno da realizzare le

guaine ed impermeabilizzazioni dei balconi, il manto di copertura, le lattonerie, le rasature dei cappotti e/o la realizzazione dei relativi rivestimenti, come previsto dal progetto architettonico; saranno inoltre da installare tutti gli infissi esterni.

In ultimo, verranno effettuate le sistemazioni esterne dell'area cortilizia, quali a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: le pavimentazioni, i viali, le fognature e canalizzazioni interrato, ecc., il tutto come previsto dal progetto edilizio autorizzato.

### **LOTTO DUE – TERRENO EDIFICABILE**

Il tutto ubicato in dei \*\*\*\*\*, censito al Catasto terreni del Comune di Cesena (FC):

- F. 54, part. 710, classe 3, qualità seminativo, sup. catastale 621 mq.

Piena ed esclusiva proprietà sul terreno.

Trattasi di squadro di terreno edificabile della superficie di 621 mq, sito nella periferia del comune di Cesena, in località \*\*\* \*\*, in un'area residenziale molto tranquilla a ridosso delle campagne.

L'area risulta parzialmente recintata con rete metallica e al suo interno vi sono depositati materiali edili che dovranno essere smaltiti.

Attualmente una piccola porzione del lotto è adibita ad orto.

Il lotto fa parte di una area di trasformazione a destinazione residenziale denominata AT3/AT5 12/10 “\*\*\* \*\*” approvato con delibera n.191 del 15/11/2007 diventata esecutiva dal 04/12/2007.

Questa località è logisticamente ben servita, in quanto si trova a pochissima distanza dall'ingresso della tangenziale di Cesena, dalla via Emilia e anche il casello autostradale “Cesena Nord” si trova a poca distanza. Tutti i servizi necessari sono facilmente raggiungibili con pochi minuti di auto.



Questo terreno ha acquisito capacità edificatoria attraverso l'approvazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa privata del comparto 12/10 AT/3 – AT/5, \*\*\* \*\*\*\*\* , presentato dalla Sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*, da parte del consiglio comunale di Cesena con delibera 191 del 15/11/2007.

In funzione del nuovo piano urbanistico (PUG) adottato il lotto in oggetto è regolato dall' art. 4.14 AREE CON PIANI/PROGETTI “IN CORSO” ALLA DATA DI ASSUNZIONE DEL PUG.

L'attuazione del precedente PRG restituisce al PUG una situazione abbastanza diversificata, comunque riconducibile alle seguenti tipologie:

Per le aree interessate da piani attuativi della previgente pianificazione urbanistica in corso di validità alla data di assunzione del PUG, fino alla scadenza della convenzione, si applica la disciplina degli usi e degli interventi previsti dal PUA o piano particolareggiato ed è ammesso il rilascio dei relativi titoli abilitativi fino alla scadenza della convenzione medesima. Alla scadenza della convenzione dovrà essere verificato lo stato di avanzamento dell'attuazione del piano secondo quanto di seguito riportato: — qualora alla scadenza le opere di urbanizzazione risultino collaudate e cedute o in fase di cessione, per i lotti inedificati si applica la disciplina degli usi e degli interventi prevista dal PUG. mediante AO o PdC convenzionato in funzione

della complessità dell'intervento. – qualora alla scadenza le opere di urbanizzazione risultino totalmente realizzate ma non collaudate e cedute, sarà possibile disporre i procedimenti idonei al collaudo ed alla acquisizione delle aree al demanio/patrimonio comunale. Ad avvenuta cessione di tali opere, l'edificazione dei lotti sarà assoggettata alla disciplina del PUG, mediante AO o PdC convenzionato in funzione della complessità dell'intervento. – qualora alla scadenza del Piano l'attuazione non sia avviata, le aree assumeranno la destinazione: • del territorio rurale limitrofo; • di dotazione ecologico-ambientale; • del tessuto corrispondente nel caso di aree non marginali al territorio urbanizzato con le caratteristiche di aree di rigenerazione, dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione. Saranno attuate con le regole del PUG, previo AO o PdC convenzionato, in funzione della complessità dell'intervento. Il quadro completo dello stato di attuazione dei piani attuativi del PRG 2000 è rappresentato nella Tabella riportata di seguito.

| Area di trasformazione | Ubicazione | SCADENZA eventualemtne prorogata | Stato di avanzamento VALIDITA' | stato di ATTUAZIONE    |
|------------------------|------------|----------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| 12/10 - AT3-AT5        | * *****    | 21/02/25                         | convenzionato                  | Realizzazione in corso |

(stralcio di tabella estratta dalle Nome di disciplina di piano ART. 4.14 AREE CON PIANI/PROGETTI "IN CORSO" ALLA DATA DI ASSUNZIONE DEL PUG. )

**Nelle aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati del previgente strumento urbanistico (PRG 2000) resta valido quanto stabilito dalla convenzione urbanistica stipulata fino alla scadenza della stessa, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017.**



**3) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E LA LORO ESATTA PROVENIENZA.**

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame alla data del **12/10/2021**, si rilevano le seguenti provenienze: (V.all.04)

- Alla società esecutata, \*\*\*\*\* \*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili Cesena Sezione CESENA Foglio 54 Particella 707 e Particella 708 (che hanno originato la Particella 774 Subalterno I e 2), Particella 710, è pervenuta per atto di compravendita del 02/07/2014 Numero di repertorio 18149/9524 Notaio SCOTTO DI CLEMENTE ROBERTO Sede CESENA trascritto il 04/07/2014 nn. 8634/6063 da potere di \*\*\* \*\*\*\*\* S.R.L. Sede CESENA Codice fiscale \*\*\*\*\*;
- Alla società \*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili sopra indicati, è pervenuta per atto di conferimento in società del 10/12/2009 Numero di repertorio 14287/6936 Notaio SCOTTO DI CLEMENTE ROBERTO Sede CESENA trascritto il 24/12/2009 nn. 24598/13888 da potere di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\* Nata il

20/09/193\*\* a CESENA Codice fiscale \*\*\*\*\*;

- A \*\*\*\*\* \*\*\*, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili che hanno dato origine alle unità oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 28/03/2007 Numero di repertorio 11023/4834 Notaio SCOTTO DI CLEMENTE ROBERTO Sede CESENA trascritto il 10/04/2007 nn. 7135/4254 da potere di \*\*\*\*\* Nata il 25/05/19\*\* a RONCOFREDDO (FC) Codice fiscale \*\*\*\*\*;

- A \*\*\*\*\* \*\*, \*\*\*\*\* \*\*\*, la quota pari a 1/6 di piena proprietà ciascuno degli immobili che hanno dato origine alle unità oggetto di esecuzione, era pervenuta per successione in morte di \*\*\*\*\* Nata il 23/04/19\*\* a GATTEO (FC) Codice fiscale \*\*\*\*\* , deceduta il 25/10/20\*\* registrata il 28/06/2005 al Numero di repertorio 39/551 UFFICIO DEL REGISTRO di Imola, trascritta il 25/07/2005 ai NN. 15199/8844 devoluta per legge.

**N.B.:** accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\*\* in data 03/07/20\*\* ai nn. 9198/5979, da parte dell'erede sig. \*\*\*\*\* , nascente da atto Notaio Scotto Di Clemente Roberto Sede CESENA del 28/03/2007.

**N.B.:** accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\*\* in data 03/07/20\*\* ai nn. 9199/5980, da parte dell'erede sig. \*\*\*\*\* , nascente da atto Notaio Scotto Di Clemente Roberto Sede CESENA del 10/12/2009.

- A \*\*\*\*\* \*\*, \*\*\*\*\* \*\*, \*\*\*\*\* \*\*, la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuna, degli immobili che hanno dato origine alle unità oggetto di esecuzione, era pervenuta per successione in morte di \*\*\*\*\* Nato il 05/06/19\*\* a CESENA Codice fiscale \*\*\*\*\* , deceduto a Cesena il 30/04/19\*\* , den. n.20 vol.503 Ufficio Registro di Cesena, trascritta il 19/01/1984 ai NN. 986/780 devoluta per legge

N.B.: Alla data del 12/10/2021 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità;

**Si segnala:**

- atto di trasferimento sede sociale del 19/01/2021 Numero di repertorio 38210/25527 Notaio MALTONI MARCO Sede FORLI' trascritto il 08/02/2021 nn. 2085/1485 della società eseguita \*\*\*\*\* \*\*\*\* \* \* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \* \* \*, da CESENA a FORLI'.

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 12/10/2021, risulta essere censito:

- Catasto terreni di CESENA Sezione CESENA Foglio 54 Particella 710 Qualità Seminativo Classe 3 Superficie are 6 ca 21 Reddito dominicale euro 3,77 Reddito agrario euro 3,21.  
in ditta a: \*\*\*\*\* \*\* \* \* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \* FORLI' (FC) Codice fiscale \*\*\*\*\* piena proprietà 1/1.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 07/07/2008 protocollo n. FO0134635 in atti dal 07/07/2008 (n. 134635.1/2008).

EX:

- Catasto terreni di CESENA Sezione CESENA Foglio 54 Particella 28 Qualità Seminativo Classe 3 Superficie ha 4 are 84 ca 15 Reddito dominicale euro 293,93 Reddito agrario euro 250,04 Piano T.

Dati derivanti da: TABELLA DI VARIAZIONE del 04/07/2008 protocollo n. FO0134613 in atti dal 04/07/2008 MOD.26 N.134613/08 (n. 1917.1/2008).

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 22/08/1993 198600000000000000 (n. 904575.1/1991).

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 28/05/1988 in atti dal 09/08/1988 T.F. 68/88 (n. 68.1/1988).

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 13/08/1987 (n. 13884).

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 02/09/1975.

\* Catasto fabbricati di CESENA Foglio 54 Particella 774 Subalterno 1 Indirizzo VIA DEI  
\*\*\*\*\* n. 201 Bene comune non censibile.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 14/11/2017 protocollo n. FO0083570 in atti dal  
15/11/2017 COSTITUZIONE (n. 900.1/2017).

• Catasto fabbricati di CESENA Foglio 54 Particella 774 Subalterno 2 Natura Fl Consistenza  
597 mq Indirizzo VIA DEI \*\*\*\*\* piano T.

in ditta a: \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* FORLI' (FC) Codice fiscale \*\*\*\*\* piena  
proprietà 1/1.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 14/11/2017 protocollo n. FO0083570 in atti dal  
15/11/2017 COSTITUZIONE (n. 900.1/2017).

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 14/11/2017 in atti dal 15/11/2017 (n.000900/2017).

\*\*\*

#### **04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.**

##### **Iscrizioni – Trascrizioni**

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN. 8890/1997 del 12/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 07/05/2009  
Numero di repertorio 13669/6501 Notaio SCOTTO DI CLEMENTE ROBERTO  
Sede CESENA. A favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA,



SOCIETA' COOPERATIVA Sede MODENA Codice fiscale 01153230360 (Domicilio ipotecario eletto MODENA VIA S. CARLO 8/20), contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\* Nata il 20/09/19\*\* a CESENA Codice fiscale \*\*\*\*\* capitale € 1.000.000,00 Totale € 1.800.000,00 Durata 18 anni Grava su Cesena Sezione CESENA Foglio 54 Particella 707 Particella 708 Particella 710 Particella 716;

- ISCRIZIONE NN. 3356/559 del 28/02/2020 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 06/02/2020 Numero di repertorio 185/2020 emesso da TRIBUNALE DI FORLI' Sede FORLI' A favore di \*\* \*\*\*\*\* \*\*. Sede SAVIGNANO SUL RUBICONE (FC) Codice fiscale \*\*\*\*\* (Domicilio ipotecario eletto \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*), contro \*\*\*\* Sede CESENA Codice fiscale \*\*\*\*\* capitale € 70.896,80 Totale E 90.000,00 Grava su Cesena Foglio 54 Particella 774 Sub. 2, Cesena Sezione CESENA Foglio 54 Particella 710;

- ISCRIZIONE NN. 2119/367 de 09/02/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 21/12/2020 Numero di repertorio 1621 emesso da TRIBUNALE DI FORLI' Sede FORLI' A favore di \*\*\*\*\* Sede CESENA Codice fiscale \*\*\*\*\* contro SOCIETA'\*\*\*\*\* Sede CESENA Codice fiscale \*\*\*\*\* capitale€ 16.245,61 Totale€ 16.246,00 Grava su Cesena Foglio 54 Particella 774, Cesena Sezione CESENA Foglio 54 Particella 710;

- TRASCRIZIONE NN. 19547/13584 del 12/10/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/09/2021 Numero di repertorio 2483 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FORLI' Sede FORLI' A favore di SPRING SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05074030262 (Richiedente: SPRING SPV S.R.L. VIA V. ALFIERI 1 CONEGLIANO (TV)), contro \*\*\*\* \*. Sede CESENA Codice fiscale \*\*\*\*\* Grava sugli immobili oggetto di esecuzione.

(V.all.06)

\*\*\*

#### **05) SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO**

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto ad estrarre copie degli elaborati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento e precisamente: planimetrie catastali degli immobili, visure catastali attuali e storiche, mappa catastale, elenco subalterni.

**Nota: i dati catastali risultano conformi ai dati indicati nel pignoramento. (v.all.n.2)**

**Si è riscontrata solamente un'unica differenza di poco conto, in visura catastale il sub. 1 part, 774 risulta in via dei \*\*\*\*\* 201, mentre nella restante doc. risulta in via dei \*\*\*\*\* SNC.**

\*\*\*

#### **06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI EVENTUALI OMMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE ECC.**

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la certificazione notarile, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all' E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

\*\*\*

#### **07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO AGLI ESECUTATI.**

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni non risultano contratti di affitto.

\*\*\*

#### **08) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ**

**VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI 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;**

I lotto in oggetto è soggetto ai seguenti vincoli e alle **classificazioni non tematizzate** nello strumento urbanistico comunale:

- **Scenari di pericolosità nelle aree allagabili - M-P2: Alluvioni poco frequenti (Titolo II - PAI-PGRA) (art. 2.1) delle norme di PUG**

\*\*\*

**9) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI E CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

Non esistono vincoli.

\*\*\*

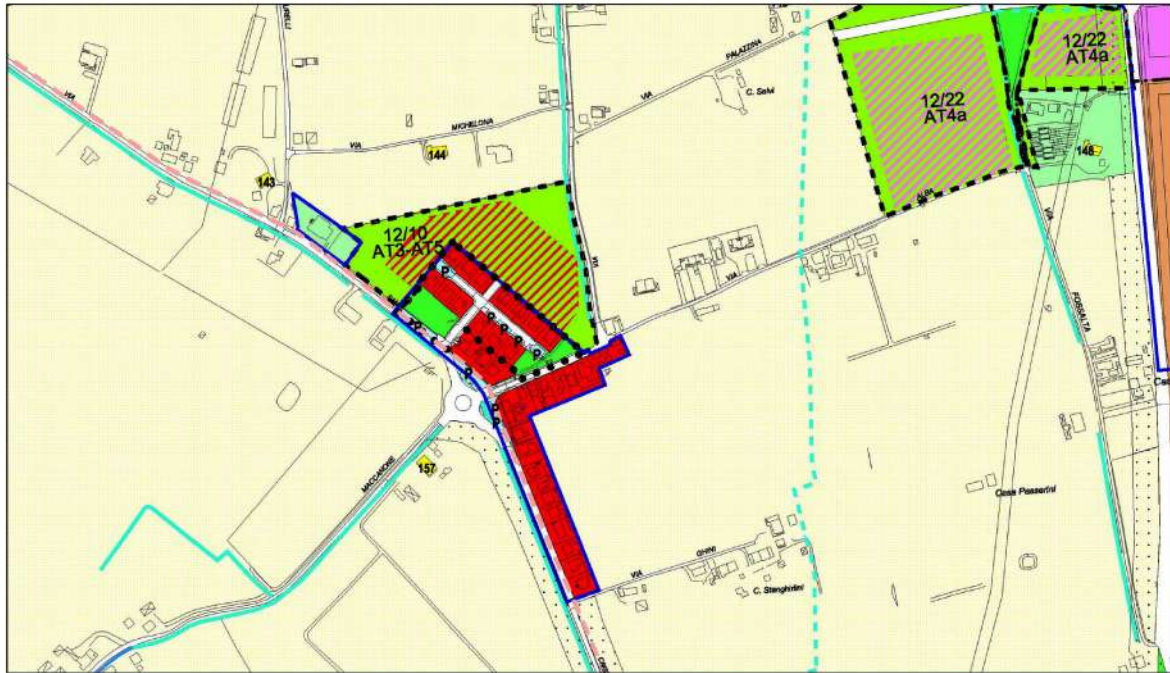
**10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE...**

Essendo il fabbricato in corso di costruzione non si possono definire spese di gestione e manutenzione prefissate

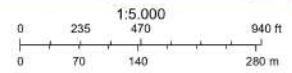
\*\*\*

**11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE**

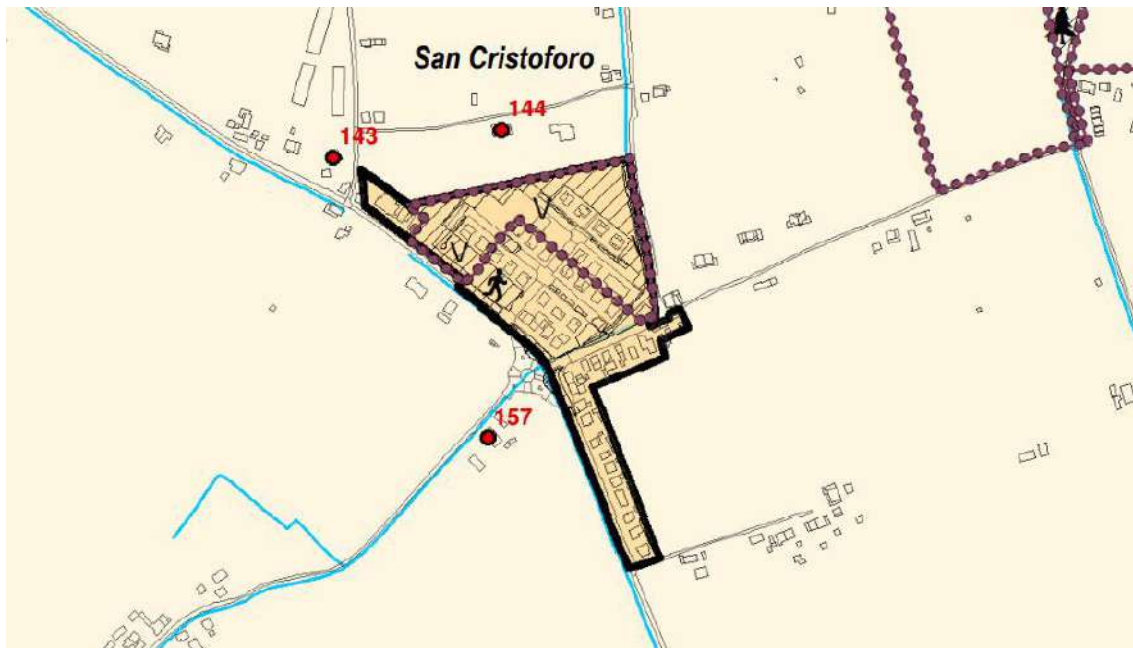
Stampa



24/9/2023, 21:00:35



Utenis Web  
Ufficio SIT - Unione Valle Savio



Il terreno distinto al Catasto del Comune di Cesena risulta avere la seguente **destinazione urbanistica**:

- **Territorio Urbanizzato (art. 1.2) delle norme di PUG**
- **- Aree con piani/progetti 'IN CORSO' alla data di assunzione del PUG (art. 4.14) delle norme di PUG**

–

1. L'attuazione del precedente PRG restituisce al PUG una situazione abbastanza diversificata, comunque riconducibile alle seguenti tipologie:

- **Piani in attuazione, con convenzioni in corso di validità, che potranno attuarsi secondo quanto definito nella convenzione sino alla sua scadenza. Alla scadenza della convenzione dovrà essere verificato lo stato di avanzamento dell'attuazione del piano secondo quanto riportato al successivo comma 2;**

Piani con convenzione scaduta: in gran parte attuati, che hanno realizzato e ceduto le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali, ma nei quali restano da edificare alcuni lotti privati; potranno, completare l'edificazione, secondo le regole del PUG per il tessuto corrispondente, previo AO o PdC convenzionato, in funzione della complessità dell'intervento;

Piani con convenzione scaduta: solo in parte attuati, che hanno realizzato ma non ceduto le opere di urbanizzazione primaria e/o le dotazioni territoriali potranno, per le parti non attuate, essere assoggettati ad AO o PdC convenzionato, in funzione della complessità dell'intervento secondo le regole del PUG;

Piani con convenzione da tempo scaduta: che hanno realizzato esclusivamente le opere di urbanizzazione primaria e/o le dotazioni territoriali ma non le hanno cedute, potranno essere assoggettate ad AO; Gli interventi di cui alle lettere b, c, d, dovranno essere attuati secondo le regole del PUG. Dovranno essere verificate le dotazioni territoriali. Le aree con Piani scaduti e non attuati alla data di approvazione del PUG, a seconda della loro localizzazione assumeranno la destinazione: - delle aree agricole limitrofe; - di dotazione ecologico-ambientale.

2 Per le aree interessate da piani attuativi della previgente pianificazione urbanistica in corso di validità alla data di assunzione del PUG, fino alla scadenza della convenzione, si applica la disciplina degli usi e degli interventi previsti dal PUA o piano particolareggiato ed è ammesso il rilascio dei relativi titoli abilitativi fino alla scadenza della convenzione medesima. Alla scadenza della convenzione dovrà essere verificato lo stato di avanzamento dell'attuazione del piano secondo quanto di seguito riportato: — qualora alla scadenza le opere di urbanizzazione

risultino collaudate e cedute o in fase di cessione, per i lotti ineditati si applica la disciplina degli usi e degli interventi prevista dal PUG. mediante AO o PdC convenzionato in funzione della complessità dell'intervento. — qualora alla scadenza le opere di urbanizzazione risultino totalmente realizzate ma non collaudate e cedute, sarà possibile disporre i procedimenti idonei al collaudo ed alla acquisizione delle aree al demanio/patrimonio comunale. Ad avvenuta cessione di tali opere, l'edificazione dei lotti sarà assoggettata alla disciplina del PUG, mediante AO o PdC convenzionato in funzione della complessità dell'intervento. 78 — qualora alla scadenza del Piano l'attuazione non sia avviata, le aree assumeranno la destinazione: • del territorio rurale limitrofo; • di dotazione ecologico-ambientale; • del tessuto corrispondente nel caso di aree non marginali al territorio urbanizzato con le caratteristiche di aree di rigenerazione, dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione. Saranno attuate con le regole del PUG, previo AO o PdC convenzionato, in funzione della complessità dell'intervento.

3 Su proposta dei soggetti attuatori potranno essere valutate eventuali modifiche, anche di carattere sostanziale, al progetto dei piani attuativi della previgente pianificazione urbanistica, in corso di validità alla data di approvazione del PUG. Saranno valutate le eventuali modifiche dei soli PUA effettivamente avviati all'attuazione e solo nel caso in cui le opere di urbanizzazione siano già realizzate e collaudate, o in subordine qualora le opere di urbanizzazione siano in fase avanzata di realizzazione. Le modifiche proposte dovranno essere coerenti con la disciplina del PUG, in particolare con riferimento a standard e dotazioni, funzioni ed usi insediabili, eventuale addensamento e misure compensative. Le modifiche a tali comparti già interessati da PUA in corso di attuazione sono assoggettate ad AO di cui all'art. 3.4.3. e dovranno concorrere al raggiungimento degli obiettivi definiti dalla strategia. 4 I PUA del PRG 2000, la cui convenzione era in corso di validità alla data di entrata in vigore della LR 24/2017 (01/01/2018), sono rappresentati nelle tavole della trasformabilità T1 con apposito perimetro compreso all'interno del Territorio urbanizzato (TU). I PUA che siano stati convenzionati, approvati o semplicemente avviati al procedimento per l'approvazione nella prima fase del periodo transitorio, ovvero fra il 01/01/2018 ed il 25/10/2021, sono rappresentati nelle tavole della trasformabilità T, con apposito perimetro, al di fuori del TU. La perimetrazione delle aree interessate dai PUA sopra specificati, con puntuale riferimento alla denominazione del previgente PRG 2000, è evidenziata anche nella tav. D2 - PUA presentati e/o approvati nel periodo transitorio (1.1.2018 - 25.10.2021). 5. Nel corso del periodo transitorio definito dall'art 4 della L.R. 24 /2017 fino alla data di esecutività della delibera di assunzione

del PUG (26.10.2021) sono stati presentati i seguenti Piani Urbanistici Attuativi previsti dal PRG 2000:

- Il quadro completo dello stato di attuazione dei piani attuativi del PRG 2000 è rappresentato nella Tabella riportata di seguito. I piani attuativi sono denominati secondo le sigle identificative del PRG 2000.

| Area di trasformazione | Ubicazione | SCADENZA eventualemtne prorogata | Stato di avanzamento VALIDITA' | stato di ATTUAZIONE    |
|------------------------|------------|----------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| 12/10 - AT3-AT5        | * *****    | 21/02/25                         | convenzionato                  | Realizzazione in corso |

- **- Tessuti residenziali a bassa densita' (art. 4.8.3) delle norme di PUG\*\*\***  
CITTA DA QUALIFICARE: Tessuti residenziale a bassa densita art. 4.8.3

- STRATEGIE
- Sono caratterizzati da edifici mono-bifamiliari di carattere popolare, posti al centro del lotto, di due massimo tre piani in fuori terra, presentano strade a sezione ridotta ed in genere scarse dotazioni di verde e parcheggi.
- Caratteristici tessuti dell'espansione diretta con lottizzazione su strada, sono realizzati dal primo dopoguerra fino agli anni '70, epoca di approvazione del primo PRG. Caratteristici gli insediamenti del Campino all'Oltresavio, della Fiorita, di Ponte Abbadesse e di parte di Case Finali cui si aggiungono quelli lungo le principali radiali e quelli delle frazioni.
- Si tratta di tessuti poveri anche dal punto di vista edilizio e soggetti a consistenti sostituzioni ed al conseguente aggravamento della carenza di servizi, in primo luogo dei parcheggi. Date le caratteristiche dell'insediamento, in particolare della rete stradale, risulta rischiosa la densificazione. Al tessuto a bassa densità sono stati aggregati alcuni interventi pianificati di limitata estensione; tali porzioni di tessuto non risentono di carenza di dotazioni di verde e parcheggio.
- REGOLE
- 1. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 4.8 comma
- Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), h), i), l) con le seguenti limitazioni:
- per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:
- - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con

- - H (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 7,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
- 2. per gli edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva, c produttiva, e commerciale, d direzionale privata: - interventi di ristrutturazione edilizia f, e di nuova costruzione g con: - H (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 7,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
- 3. nei lotti liberi interventi di nuova costruzione g per le funzioni insediabili con: - H (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 7,50
- 
- 
- Art. 4.8.2 Tessuti identitari pianificati
- STRATEGIE 1. Corrispondono ai tessuti dei quartieri INA casa delle Vigne e della Fiorita realizzati attorno agli anni '50 e '60 del secolo scorso, cui si aggiungono i PEEP pianificati dagli anni '70 ai giorni nostri e i **contigui comparti attuati mediante PUA privati, pianificati secondo principi analoghi**. Si tratta di tessuti residenziali dotati di servizi di prossimità quali centri sociali, negozi di vicinato, scuole del ciclo dell'obbligo e pre-obbligo, aree verdi giardino e sportive, servizi religiosi. Considerato che gli interventi sono oggetto di piani particolareggiati, alcuni dei quali molto recenti, non si è in presenza di significativi interventi sostitutivi. Si fa riferimento ai quartieri di S. Mauro in valle, Case Finali, Ex Zuccherificio e ad alcuni interventi nelle frazioni più importanti: Pievesestina, S. Carlo, Borello.
- Si tratta degli interventi attuativi di consistenze e morfologie rappresentative; gli insediamenti minori sono inclusi negli altri tessuti in funzione della relativa densità. L'area dell'ex zuccherificio contiene un mix funzionale che comprende residenza, centro commerciale e polo universitario ancora in costruzione (psicologia e uffici del polo).
- REGOLE 2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 4.8 comma 2 3.
- Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  - 
  - per gli edifici a prevalente funzione a abitativa: - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con: - H (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 11 o quella dell'edificio esistente - non possono essere privatizzati gli spazi comuni e i luoghi di aggregazione
  - per gli edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva, c produttiva, e commerciale, d direzionale privata: - interventi di ristrutturazione edilizia f, e di nuova costruzione g



con: - H (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 11 o quella dell'edificio esistente

- 3. nei lotti liberi interventi di nuova costruzione g per le funzioni insediabili con: - H (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 11,00

## **12. PROVVEDERA' AD INOLTARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Relativamente al lotto uno, trattandosi di fabbricato non è necessario CDU, mentre si provvederà ad inviare in merito al terreno del lotto due (CDU rilasciato dal Comune di Cesena in data 12/10/2023). (V.all.09)

\*\*\*

## **13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA. PER I TERRENI LA DESTINAZIONE URBANISTICA E PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'.**

Per il lotto uno è stata effettuata la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. agli uffici preposti del Comune di Cesena, dal quale sono risultati i seguenti precedenti autorizzativi:

**Permesso di Costruire 21/2015 per costruzione di fabbricato residenziale bifamiliare all'interno dell'AT3-AT5\_LOTTO P e successive SCIA in variante**

**Pratica sismica 59/Sism/2018 PG 30686 del 14/03/2018 e successive varianti**

**Le pratiche risultano entrambe scadute per cui sarà necessario che il nuovo acquirente proceda a SCIA DI COMPLETAMENTO per quanto riguarda la parte architettonica e a richiesta di nuova AUTORIZZAZIONE SISMICA nel rispetto delle normative vigenti previo incontro con i tecnici dello Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) relativamente al completamento delle opere strutturali.**

(V.all.08)

Per il lotto due è stata effettuata la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. agli uffici preposti del Comune di Cesena, dal quale risulta avere la seguente **destinazione urbanistica:**

- **Territorio Urbanizzato (art. 1.2) delle norme di PUG**
- **Aree con piani/progetti 'IN CORSO' alla data di assunzione del PUG (art. 4.14) delle norme di PUG**
- **Tessuti residenziali a bassa densita' (art. 4.8.3) delle norme di PUG**

e, inoltre, è soggetto ai seguenti **vincoli** e alle **classificazioni non tematizzate** nello strumento urbanistico comunale:

- **Scenari di pericolosità nelle aree allagabili - M-P2: Alluvioni poco frequenti (Titolo II - PAI-PGRA) (art. 2.1) delle norme di PUG**

\*\*\*

#### **14) OPERE ABUSIVE....**

Per il lotto numero uno, la parte attualmente realizzata corrisponde con il progetto depositato in fase di richiesta di permesso di costruire.

**NB: causa inagibilità di alcune parti non è stato possibile visionare l'intero fabbricato.**

Per il lotto numero due non risultano abusi.

\*\*\*

#### **15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO...**

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo

\*\*\*

### **16) ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA** **DEGLI EDIFICI**

#### **Lotto uno**

**Trattandosi di fabbricato residenziale di tipo bifamiliare in corso di costruzione è esente**

dalla dotazione di attestato di prestazione energetica .

### **Lotto due**

**Trattandosi di terreno** è esente dalla dotazione di attestato di prestazione energetica .

\*\*\*

**17. ESENZIONE OBBLIGO DI A.P.E. ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta , e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;**

L'immobile in corso di costruzione (stato al grezzo) ricade in causa di esenzione d'obbligo di A.P.E.

\*\*\*

**18) Gli immobili pignorati risultano regolarmente censiti al N.C.E.U e C.**

## **Terreni**

Dalla visura Catastale, gli immobili oggetto di pignoramento alla data del 26/09/2023 e del 09/10/2023, sono accatastati come segue:

**LOTTO UNO:** costituito dall'intera proprietà 1/1 di un'area urbana sulla quale sorge una bifamigliare in corso di costruzione e relative parti comuni, su via dei \*\*\*\*\*, censiti al Catasto fabbricati del Comune di Cesena (FC):

- F. 54, part. 774, sub 1, bene comune non censibile, via dei \*\*\*\*\* 201;
- F. 54, part. 774, sub 2, cat F/1, sup. catastale 597 mq. (fabbricato parz. realizzato).

Al catasto terreni del comune di Cesena:

- F. 54, part. 774, ente urbano, sup. catastale 651 mq.

**LOTTO DUE:** costituito dall'intera proprietà 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno, in via dei \*\*\*\*\* SNC, censito al Catasto terreni del Comune di Cesena (FC):

- F. 54, part. 710, classe 3, qualità seminativo, sup. catastale 621 mq.

Al catasto fabbricati del comune di Cesena:

- Nessuna corrispondenza/ non censito.

\*\*\*

## **19) VARIAZIONI COLTURALI.**

Non sono state rilevate variazioni colturali o cambi d'uso.

\*\*\*

## **20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI:**

### **20.1) CRITERI ADOTTATI**

**Il criterio seguito nella stima** del fabbricato e dell'area edificabile sarà quello del cosiddetto confronto (Stima Comparativa Diretta) rilevato da più fonti: dati OMI rilevati dai parametri Agenzia delle Entrate, e notizie acquisite dalle Agenzie Immobiliari. Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili aventi destinazione residenziale, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto, nonché dell'ubicazione. Mentre per il terreno vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad altri terreni edificabili.

Occorre tenere conto dello stato attuale dell'unità immobiliare, ovvero dello stato di avanzamento lavori in cui giace al momento della stima.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona, si valuteranno le caratteristiche dell'immobile in oggetto, e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità degli immobili simili finiti decurtando quanto necessario per ultimarlo).

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà determinato in riferimento alla superficie commerciale lorda, che di seguito viene calcolata.

Per il terreno edificabile andrà tenuta in considerazione la potenzialità edificatoria.

### **20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

L'Esperto al fine di approfondire e determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto dai parametri OMI stabiliti dall'Agenzia delle Entrate per zone e tipologia abitazioni simili. ( v. all. n. 12 )

Fonti informative, per trattazione d'immobili ad uso abitativo/villetta, con caratteristiche simili ai presenti immobili oggetto di stima, le informazioni sono state assunte dall'Esperto presso operatori del settore (Agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Le informazioni e i prezzi ottenuti, devono comunque intendersi da rapportare per analogia al caso specifico di volta in volta oggetto di trattazione.

In considerazione dello stato al grezzo degli immobili, alla necessità di procedere con pratica edilizia di completamento lavori, alla necessità di verificare gli impianti installati si valutano:

- *per abitazione di tipo “villa o villino” in stato normale in base ai parametri OMI di riferimento viene definito un valore di mercato €/mq pari a 1650,00*
- *da un indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari viene definito un valore (richiesta) di €/mq pari a 2150,00*
- *si ritiene pertanto di applicare un valore di mercato €/mq pari a 2000,00*

### **20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE**

Trattandosi di un immobile ad uso civile abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del valore di mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

Trattasi di unità a sé stante e ben definita;

per i vani abitabili con un'altezza dei solai a 2.70 m. è stata valutata la superficie al 100%,

Relativamente alle pareti, quelle esterne vengono conteggiate al 100%.

Per i terrazzi le logge e i balconi si è applicato un coefficiente pari al 25%

Per i portici si è applicato un coefficiente pari al 25% (n. 4 portici al PT)

Per l'autorimessa si è applicato un coefficiente pari al 50 % (n. 2 autorimesse al PT)

La corte pertinenziale al fabbricato verrà valutata in percentuale sul valore del fabbricato

Le misure risultano ricavate dalla planimetria del progetto.

## LOTTO UNO

- F. 54, part. 774, sub 1, bene comune non censibile, via dei \*\*\*\*\* 201;
- F. 54, part. 774, sub 2, cat F/1, sup. catastale 597 mq. (fabbricato parz. realizzato).

|                                    | Superficie commerciale immobile bifamiliare |                       |                             |
|------------------------------------|---|-----------------------|-----------------------------|
|                                    | Superficie lorda (mq)                       | Coeff. di valutazione | Superficie commerciale (mq) |
| Piano terra                        | 139,2                                       | 100 %                 | 139,2                       |
| Garage n. 2                        | 37,2  | 50,00%                | 18,6                        |
| Portico                            | 14,5  | 25,00%                | 3,62                        |
| Piano primo                        | 142,4                                       | 100,00%               | 142,4                       |
| Terrazzo-loggia-<br>balcone        | 50  | 25,00%                | 1,52                        |
|                                    |   |                       |                             |
| Superficie commerciale complessiva |   |                       | <b>305,34</b>               |

### **Valore Commerciale fabbricato**

**Superficie commerciale mq 305,34x Euro /mq. 2000 = Euro 610.680,00**

**arrotondato a Euro 610.000,00 (seicentodiecimila/00)**

**Corte pertinenziale valutata in percentuale 10% sul valore del fabbricato = € 61.000,00**

**Valore complessivo : 610.000,00+61.000,00= 671.000 arrotondato a 670.000,00**

**DEDUZIONI PER SPESE DI COMPLETAMENTO FABBRICATO** :coefficiente di riduzione pari al 60 % in considerazione che ad oggi il fabbricato si può considerare realizzato nella percentuale del 40%

**DEDUZIONI PER SPESE DI RIPRISTINO STRUTTURALE:**

coefficiente di riduzione pari al 40 % in considerazione dello stato di ammaloramento del fabbricato calcolato sul valore ottenuto detraendo le spese di completamento (lavori e pratiche necessarie)

| <b>DESCRIZIONE</b>   | <b>VALORE</b>       |
|--|---------------------|
| Valore dell'immobile finito  | € 670.000,00        |
| Deduzioni per spese di completamento pari al 60%   | € 402.000,00        |
| Valore dell'immobile allo stato grezzo   | € 268.000,00        |
| Deduzione per spese di ripristino sullo stato grezzo pari al 40% (sostituzioni e ripristino di parti ammalorate, , spese tecniche per nuove pratiche edilizie) | € 107.000,00        |
|  |                     |
| <b>VALORE FINALE</b>   | € 161.000,00        |
| Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni emendabili e non, eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale                 | € 16.100,00         |
| <b>VALORE FINALE DI STIMA</b>  | <b>€ 144.900,00</b> |

**VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO € 145.000,00**

**LOTTO DUE**

Fonti informative, per trattazione del terreno edificabile, con caratteristiche simili ai presenti immobili oggetto di stima, le informazioni sono state assunte dall'Esperto presso operatori del settore (Agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Le informazioni e i prezzi ottenuti, devono comunque intendersi da rapportare per analogia al caso specifico di volta in volta oggetto di trattazione.

In considerazione dello stato del lotto, della sua forma regolare, inserito in area urbanizzata dotata di tutti gli allacci ai pubblici servizi ***si ritiene di applicare un valore di mercato €/mq***



**pari a 180,00**

- F. 54, part. 710, classe 3, qualità seminativo, sup. catastale 621 mq.

|                      | Superficie commerciale |                       |                             |
|----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------|
|                      | Superficie lorda (mq)  | Coeff. di valutazione | Superficie commerciale (mq) |
| LOTTO<br>EDIFICABILE | 621                    | 100,00%               | 621                         |

**Valore Commerciale del lotto**

**Superficie commerciale mq 621 x Euro /mq. 180 = Euro 111.780,00**

**arrotondato a Euro 112.000,00 (centododicimila/00)**

| DESCRIZIONE  | VALORE              |
|--|---------------------|
| Valore dell'immobile finito  | € 112.000,00        |
| Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni emendabili e non, eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale | € 11.200,00         |
| <b>VALORE FINALE DI STIMA</b>  | <b>€ 100.800,00</b> |

**VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO € 100.000,00**

\*\*\*

**21) NELL' IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.....**

Il tutto intestato a:

\*\*\*\* \* . c.f. \*\*\*\*\* (visura del 26/09/2023)

\*\*\*

**22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA:**

**Lotto uno – fabbricato residenziale parzialmente realizzato e parti comuni, per n. 2 villette con corte privata e garage.**

Trattasi di ampio fabbricato parzialmente realizzato di 597 mq, con corte esterna che si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra, piano primo e privo di piano interrato, con copertura a due falde inclinate, cornicione perimetrale piano su tutti i lati del fabbricato.

Questo fabbricato è stato progettato al fine di ottenere una villetta bifamiliare, con ciascuna unità immobiliare indipendente e dotata di garage e propria corte privata.

L'intera struttura è realizzata in legno, con tipologia a telaio (Platform Frame) per le pareti portanti verticali e con travi di legno lamellare e pannelli OSB di completamento per isolai del piano primo e della copertura.

L'immobile è sito nella periferia del comune di Cesena, in località \*\*\* \*\*\*\*\*, in un'area residenziale molto tranquilla a ridosso delle campagne.

Questa località è logisticamente ben servita, in quanto si trova a pochissima distanza dall'ingresso della tangenziale di Cesena, dalla via Emilia e anche il casello autostradale "Cesena Nord" si trova a poca distanza. Tutti i servizi necessari sono facilmente raggiungibili con pochi minuti di auto.

Ad oggi si presenta in costruzione, con la struttura portante completata, privo di finiture interne e con una parziale realizzazione degli isolamenti e delle impermeabilizzazioni esterne.

Trattasi di progetto di eco edilizia che prevede diversi accorgimenti e nuove tecnologie costruttive in ambito di risparmio e sostenibilità energetica e ambientale.

Internamente al fabbricato, per il piano terra è previsto che ciascuna unità sia provvista di soggiorno, cucina, bagno, vano tecnico, garage e due portici, mentre al piano primo, raggiungibile mediante scala interna, sono previsti un bagno, tre camere da letto due terrazzi e un balcone.

Per completare il fabbricato sarà necessario:

- eseguire una dettagliata indagine delle componenti strutturali costituenti il solaio del piano primo e dei balconi. per procedere correttamente alla sostituzione di tutte le parti ammalorate, ivi compresi gli strati di isolamento termico e/o acustico posti ad intradosso o in intercapedine dei suddetti solai;

- eseguire un'indagine approfondita degli elementi strutturali costituenti i cornicioni a livello della copertura, al fine confermare l'assenza di eventuali deterioramenti non riscontrati in fase di sopralluogo;

Successivamente alla corretta esecuzione delle operazioni sopra, si potrà procedere con gli interventi di completamento interno dell'edificio, mediante la realizzazione degli impianti di riscaldamento, idrosanitario, elettrico ecc... come da pratica edilizia, oggi interamente assenti; saranno da realizzare inoltre i massetti, pavimenti, i cartongessi e tutte altre le opere di finitura interne (tinteggiature, porte, sanitari, ecc.....). esternamente, invece, saranno da realizzare le guaine ed impermeabilizzazioni dei balconi, il manto di copertura, le lattonerie, le rasature dei cappotti e/o la realizzazione dei relativi rivestimenti, come previsto dal progetto architettonico; saranno inoltre da installare tutti gli infissi esterni.

In ultimo, verranno effettuate le sistemazioni esterne dell'area cortilizia, quali a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: le pavimentazioni, i viali, le fognature e canalizzazioni interrato, ecc., il tutto come previsto dal progetto edilizio autorizzato.

### **Valore locativo del lotto**

#### **Lotto uno-fabbricato residenziale**

Premesso che lo stato attuale di realizzazione del fabbricato non ne consente la locazione. A seguito di completamento dei lavori è ipotizzabile la locazione singola delle due unità abitative. Tenendo conto di immobili posti in zona e con le medesime caratteristiche, sono determinati valori OMI, che variano da € 4,7 ad € 5,5

Per l'unità abitativa n. 1 con una **superficie commerciale di mq 153, si quantifica un canone annuo in Euro 9.600 (Euronovemilaseicento/00), pari ad un canone mensile di Euro 800,00**

Per l'unità abitativa n. 2 con una **superficie commerciale di mq 153, si quantifica un canone annuo in Euro 9.600 (Euronovemilaseicento/00), pari ad un canone mensile di Euro 800,00**

#### **Lotto due – terreno edificabile.**

Trattasi di squadro di terreno edificabile della superficie di 621 mq, sito nella periferia del comune di Cesena, in località \*\*\* \*\*\*, in un'area residenziale molto tranquilla a ridosso

delle campagne.

Questa località è logisticamente ben servita, in quanto si trova a pochissima distanza dall'ingresso della tangenziale di Cesena, dalla via Emilia e anche il casello autostradale "Cesena Nord" si trova a poca distanza. Tutti i servizi necessari sono facilmente raggiungibili con pochi minuti di auto.

Questo terreno ha acquisito capacità edificatoria , attraverso l'approvazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa privata del comparto 12/10 AT/3 – AT/5, \* \*\*\*\*\*, presentato dalla Sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, da parte del consiglio comunale di Cesena con delibera 191 del 15/11/2007

**Relativamente alla locazione, in considerazione della localizzazione del lotto all'interno del contesto urbano, è difficilmente ipotizzabile che questo possa essere affittato per la coltivazione o altri usi.**

### **23) VENDITA IN UNICO LOTTO O PIÙ LOTTI**

La vendita dovrà avvenire in numero due lotti:

- LOTTO UNO – fabbricato residenziale parzialmente realizzato (stato grezzo) e parti comuni, per n. 2 villette con corte privata e garage;
- LOTTO DUE – terreno edificabile.

\*\*\*

### **24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO.**

Il codice Fiscale del debitore esecutato, come Validato camera di commercio, desunto dalla visura camerale, è il seguente:

\*\*\*\* \* \* \* \* \*, C.F. \*\*\*\*\* (visura camerale del 07/10/2023)

(V.all.10)

\*\*\*

**25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI  
CONIUGATO .... ESTRATTO DI MATRIMONIO.**

Il tutto intestato a:

\*\*\*\* \*\* \* \*\*\*\*\* \*\* \*\* \* \*, C.F. \*\*\*\*\*, (visura del 26/09/2023)

\*\*\*

**26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI  
SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....**

I lotti risultano non occupati.

\*\*\*

**27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, L'ATTUALE  
PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCRITE  
RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO..... ACQUISENDONE COPIA.**

**Non risultano** a carico delle persone esegutate, pendenti procedimenti civili aventi ad oggetto controversie relativi ai beni immobili in cui siano parte in causa.

\*\*\*

**28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA  
SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....**

La proprietà dell'immobile è in capo ad una persona giuridica; l'immobile pignorato non può essere inteso quale bene strumentale.

La vendita è da ritenersi pertanto esente da I.V.A e soggetta all'imposta di registro

\*\*\*

**29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL  
TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;**

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, è stata chiesta proroga di sei mesi dall'iniziale scadenza.

\*\*\*

**30) PROVVEDA, ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER il 17.04.2022) L'UDIENZA DI DETERMINAZIONE DELLE MODALITÀ DELLA VENDITA ), AD INVIARE COPIA DELL'ELABORATO PERITALE AL CREDITORE PROCEDENTE, AI CREDITORI INTERVENUTI E AL DEBITORE....., NONCHÉ A DEPOSITARE ENTRO IL MEDESIMO TERMINE IN CANCELLERIA L'ORIGINALE DELL'ELABORATO + 1 COPIA, CORREDATI ENTRAMBI DA TUTTA LA DOCUMENTAZIONE.....**

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale, è stata inviata, entro il termine concesso, o a mezzo posta certificata, sia al liquidatore, sia al\ai creditore\i procedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e mail e\o postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì.

Entro il termine assegnato a seguito di proroga,( tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto) viene depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica

\*\*\*

**31)PROVVEDA A COMUNICARE AL CUSTODE, AI CREDITORI Già COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELAMATICO DELLA PERIZIA.....**

---

---

**32. IL CDU VERRA' PREDISPOSTO SOLTANTO ALL'ESITO ELLA EVENTUALE AGGIUDICAZIONE.**

## **NOTE**

---

- 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.

Il sottoscritto Consulente Tecnico ritiene, con la presente relazione che si compone di n° 47 pagine dattiloscritte, n° allegati , di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori approfondimenti e/o chiarimenti.

Cesena Lì, 20 Ottobre 2023

Il Tecnico Estimatore  
Dott. Agronomo Brandolini Emilio

## **ALLEGATI**

- 1. COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO**
- 2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE: VISURE, PLAN. ,TERRENI CONFINANTI ECC.**
- 2.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE STORICA**
  - 3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO**
  - 4. ATTO PROVENIENZA IMMOBILE**
- 4.2. ATTO DI SUCCESSIONE**
  - 5. RELAZIONE NOTARILE**
  - 6. ISPEZIONI IPOTECARIE**
  - 7. STRALCIO DEL PIANO REGOLATORE**
  - 8. CONCESSIONI EDILIZIE**
  - 9. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
  - 10. VISURA CAMERALE**
  - 11. PARAMETRI DI VALUTAZIONE OMI**
  - 12. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1- LOTTO 2**
  - 13. PERIZIA TECNICA STRUTTURALE**
  - 14. PUA LOTTIZZAZIONE 12/10AT3-AT5 \*\*\* \*\*\*\*\***