

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

G. E. Dr. Danilo Maffa

ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G. n° 103/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE EPURATA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Perito Estimatore **Canali p.a. Fabrizia** iscritta al Collegio dei Periti Agrari della Romagna al n. 412, con studio in Cesena, via Giordano Bruno n° 160.

e-mail: fabriziacanali66@gmail.com - pec: fabrizia.canali@peritiagrari.pro

- **Incarico del 11/08/2025**

- **Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Forlì e Cesena**

Canali p.a. Fabrizia con studio in Cesena, Via Giordano Bruno 160, tel. 0547/301344

1
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | |
|--|--------------|
| Premessa e Quesiti | Pag. 3 - 9 |
| Quesito 1) Comunicazione agli esecutati dell'incarico ricevuto | Pag. 9 - 10 |
| Quesito 2) Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale | Pag. 10 - 15 |
| Quesito 3) Provenienza del bene e storia ventennale | Pag. 15 - 17 |
| Quesito 4) Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico degli esecutati e dei proprietari nel ventennio | Pag. 18 |
| Quesito 5) Planimetria catastale | Pag. 18 |
| Quesito 6) Verifica omissioni fiscali | Pag. 18 |
| Quesito 7) Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate | Pag. 18 - 21 |
| Quesito 8) Vincoli amministrativi e/o di PRG | Pag. 21 |
| Quesito 9) Vincoli condominiali e/o altro genere | Pag. 21 |
| Quesito 10) Spese annue di gestione dell'immobile | Pag. 21 |
| Quesito 11) e 12) Destinazione Urbanistica del bene | Pag. 21 - 22 |
| Quesito 13) Titoli autorizzativi dell'immobile | Pag. 22 |
| Quesito 14) Conformità edilizia dell'immobile | Pag. 22 |
| Quesito 15) Verifica gravami di censo, livello, etc.. | Pag. 22 |
| Quesito 16) Certificazione Energetica dell'immobile | Pag. 23 |
| Quesito 17) Verifica catastale dell'immobile | Pag. 23 |
| Quesito 18) Variazione colturale | Pag. 23 |
| Quesito 19) Valutazione del bene immobile | Pag. 23 - 28 |
| Quesito 20) Verifica divisione immobile e nominativo proprietari | Pag. 28 |
| Quesito 21) Elementi utili per la vendita | Pag. 28 - 29 |
| Quesito 22) Formazione dei Lotti | Pag. 29 |
| Quesito 23) Codice fiscale degli esecutati | Pag. 29 |
| Quesito 24) Acquisisca certificato storico di residenza | Pag. 29 |
| Quesito 25) Cause pendenti a carico | Pag. 29 |
| Quesito 26) Regime fiscale del bene | Pag. 29 |
| Quesito 27) Istanza di proroga | Pag. 30 |
| Quesito 28) Deposito della relazione e allegati in Cancelleria | Pag. 30 |
| Quesito 29) Invio relazione agli eredi degli esecutati e intervenuti | Pag. 30 |
| Quesito 30) Conclusioni | Pag. 30 - 31 |

- QUESITI:

1. *Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione degli immobili stessi;*
2. *Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
3. *Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esecutata e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa; solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;*
4. *Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta; tali verifiche possono essere omesse qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, co. 2° ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; in ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti,*

copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati;

5. *Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;*
6. *Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);*
7. *Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutata, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, scioglimento e 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 giudiziari definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed allegli tutti i documenti rinvenuti;*
8. *Provveda a verificare, anche mediante controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n° 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 sui beni che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

10. Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati;
11. Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento, non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta aggiudicazione del compendio pignorato;
12. Per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.
13. In caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6° della l. 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46 co. 5° d.P.R. n° 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
14. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sui beni pignorati sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
15. Verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a

indicarne la classificazione; ove il fabbricato non risulti ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4 co. 1° d.l. n° 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n° 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25 giugno 2013 n° 12976, intitolata "Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici"), precisando sin d'ora che per la redazione dell'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

16. *Ove gli immobili pignorati o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3 co. 3° d.lgs. n° 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 giugno 2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a cura dell'esperto, che si limiterà a darne atto in perizia;*

17. *Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);*

18. *Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento; quale incaricato ed ausiliario del Giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. n° 701/1994 (presentando copia del presente quesito integrata con i dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);*

19. *Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale, salvo diverso e motivato avviso del perito);*

20. *Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o*

trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;

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 x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) 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, ecc.), indicando anche il valore locativo degli immobili;
22. Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc.;
23. Acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato, laddove non presente in atti;
24. Acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti degli immobili pignorati, ove diversi dalla società debitrice o soggetti della stessa riconducibili, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
25. Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sugli immobili oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);
26. 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;
27. Formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

28. *Provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. come sopra fissata) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia epurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata che con riferimento all'immobile nella sua interezza;*

29. *Provveda infine a comunicare – nel rispetto del medesimo termine – al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo Ufficio ed eventuali originali di A.P.E.*

Premessa:

Per espletare all'incarico sono state effettuate: le visure catastali e la mappa presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto; le ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare; le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per verificare eventuali Contratti di Locazione e/o Atti; le ricerche di atti amministrativi presso il Comune di Cesena per verificare la conformità degli immobili ai sensi delle Legge 47/85 e successive modificazioni e la richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica.

RISPOSTA AI QUESITI

- 1.0) *"Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno,.....omissis...";*

La scrivente contattava telefonicamente il Custode Giudiziale con il quale fissava per il giorno 15/10/2025, la data dell'inizio delle operazioni peritali e il sopralluogo presso le proprietà pignorata.

La data del sopralluogo veniva comunicata alla società esecutata tramite il legalea mezzo pec in data 19/09/2025.

In data 15/10/2025 alla presenza del Custode Giudiziale e del sig., socio della società esecutata, si è proceduto al sopralluogo in cui si è potuto visionare gli immobili (terreni) documentando con fotografie quanto visionato.

- 2.0) ***“Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confiniomissis... ”.***

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

* Verbale di Pignoramento Immobili del 30/06/2025 Rep. n° 2602/2025 a favore di e, contro , gravante:

- **la quota di 1/1 in piena proprietà di terreno identificata al Catasto Terreni del Comune di Cesena:**

* Foglio 170

Particella 25 di mq. 588, Particella 26 di mq. 74

oltre a

* Foglio 171

Particelle 5 di mq. 8.537, Particella 69 di mq. 1.152, Particella 70 di mq. 2.024, Particella 169 di mq. 1.047, Particella 1674 di mq. 8.316, Particella 1675 di mq. 575, Particella 1676 di mq. 503, Particella 1677 di mq. 3.750, Particella 1678 di mq. 503 e Particella 1679 di mq. 487.

Trascritto a Forlì il 22/07/2025 Art. 9.655.

N.B.: Si rileva che nell'Atto di Pignoramento viene indicato il numero della Particella 11675 anziché Particella 1675 (trattasi di errore di battitura), la relativa

Trascrizione riporta tutti i dati in modo corretto.

LOTTO UNICO

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure eseguite in data 12/09/2025.

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un appezzamento di terreno di complessivi mq. 27.556 catastali sito in Cesena, via Emilia Levante, via Madonna dell'Olivo, località Case Castagnoli., censito al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena,

al **Foglio 170**

Particella 25, seminativo di classe 3 di mq.588, Reddito Domenicale €. 3,80, Reddito Agrario €. 3,04;

Particella 26, seminativo di classe 3 di mq. 74, Reddito Domenicale €. 0,48, Reddito Agrario €. 0,38;

al **Foglio 171**

Particella 5, seminativo di classe 3 di mq. 8.537, Reddito Domenicale €. 53,97, Reddito Agrario €. 44,09;

Particella 69, seminativo di classe 3 di mq. 1.152, Reddito Domenicale €. 7,28, Reddito Agrario €. 5,95;

Particella 70, seminativo di classe 3 di mq. 2.024, Reddito Domenicale €. 12,80, Reddito Agrario €. 10,45;

Particella 169, seminativo di classe 3 di mq. 1.047, Reddito Domenicale €. 6,62, Reddito Agrario €. 5,41;

Particella 1674, seminativo di classe 3 di mq. 8.316, Reddito Domenicale €. 52,57, Reddito Agrario €. 42,95;

Particella 1675, seminativo di classe 3 di mq. 575, Reddito Domenicale €. 3,64, Reddito Agrario €. 2,97;

Particella 1676, seminativo di classe 3 di mq. 503, Reddito Domenicale €. 3,18, Reddito Agrario €. 2,60;

Particella 1677, seminativo di classe 3 di mq. 3.750, Reddito Domenicale €. 23,71,
Reddito Agrario €. 19,37;

Particella 1678, seminativo di classe 3 di mq. 503, Reddito Domenicale €. 3,18,
Reddito Agrario €. 2,60;

Particella 1679, seminativo di classe 3 di mq. 487, Reddito Domenicale €. 3,08,
Reddito Agrario €. 2,52;

il tutto in capo alla ditta catastale.

- Confini

L'immobile confina con la strada Provinciale Emilia, con la proprietà del sig.), con la proprietà della, con la proprietà della soc., con la proprietà dei sig., con la Madonna dell'Olivo, salvo altri.

- Descrizione della zona.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è ubicato nella periferia del Comune di Cesena. Si raggiunge percorrendo la Via Emilia in direzione Rimini e svoltando a destra sulla via Madonna dell'Olivo. Percorsi circa 100 mt. della via Madonna dell'Olivo, sul lato sinistro, vi è l'accesso alla proprietà pignorata con un viale/passo carraio.



La zona ha un tessuto urbanistico prevalentemente di tipo agricolo, con case sparse con servizi, capannoni, serre, ecc. e qualche insediamento artigianale. E' facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati ed è servita di tutti i servizi di prima necessità.

- Descrizione

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq 27.556 catastali. L'accesso al terreno avviene direttamente dalla via Madonna dell' Olivo tramite n. 2 stradelli che immettono sulla via Madonna dell'Olivo, con una parte (due piccole porzioni) che costituiscono la scarpata del Rio Donegalla.



L'appezzamento ha una forma regolare con un andamento plano-altimetrico di tipo pianeggiante, con scoli interpoderali laterali che delimitano i confini con altri terreni, mentre in aderenza ai lotti edificati, i confini sono materializzati con muretti con rete e/o elementi in metallo.



Sul lato nord, dove il terreno confina con la provinciale Emilia è presente un cordolo in cemento e la relativa pista ciclabile.

Da Google Maps



Il terreno ha una buona esposizione solare e una buona rimarginazione delle acque piovane. I fossi di scolo sono presenti anche all'interno dell'appezzamento.



Alla data del sopralluogo il terreno era arato e pronto per la semina.

Il terreno in oggetto fa parte di una area di trasformazione a destinazione residenziale denominata P.U.A AT3-AT5, approvato con Delibera della Giunta comunale n. 407 del 21 dicembre 2012 ed esecutivo dal 29 gennaio 2013.

Il P.U.A. è stato approvato con in allegato la Convenzione Edilizia del Notaio di Cesena del 17/05/2016 Rep.8133/5529.

N.B: si invita chiunque fosse interessato al bene ad eseguire preliminarmente un sopralluogo presso i luoghi poiché la descrizione fatta è riferita alla data del sopralluogo.

Trattandosi di terreno soggetto a PUA, in scadenza, si consiglia un esame del dettaglio dei documenti Tecnici Amministrativi con gli atti e le relative scadenze, poiché potrebbero variare entro in periodo breve (Vedi successivo quesito - punto 12).

-3.0) “Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esecutata e l’esatta loro provenienza.omissis..”.

Provenienza e Storia Ventennale della proprietà

*Con Atto di Compravendita del Notaio di Cesena del 11/03/1977 Rep. 2.405/876, la Sig.ra vende alla, l’appezzamento di terreno agricolo, sito in Cesena, località Madonna del Fuoco, distinto nel vigente Catasto Rustico di detto

Comune al Foglio 171 particelle 70, 72, 5, 69, 169, 71, 135 ed al Foglio 170 Particella 25 e 26, per la complessiva superficie di Ha. 2.75.74 catastali
Trascritto a Forlì il 07/04/2017 Art. 3.545.

* Con Atto di Mutazione di Denominazione o ragione sociale del Notaio di Cesena del 29/05/1992 Rep. 80891/Racc. 24554, la società, viene trasformata in
..... La società trasformata è proprietaria di terreno sito in Cesena, censito al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 170 Particelle 25 e 26 oltre al Foglio 171 Particelle 5, 69, 70, 71, 72 e 169.

Trascritto a Forlì il 09/06/1992 Art. 5.201.

* Con Atto di Modifiche Statutarie del Notaio di Cesena del 19/12/2008 Rep. 161.428 Racc. 56.863, la viene modificata in “..... con sede in Cesena..... La società trasformata mantiene fermi ed invariati i patti sociali costituiti con precedente atto.
Registrato a Cesena il 02/01//2009 n. 27 Mod. 1T.

Storia Catastale

- Le Particelle **25 e 26** del Foglio 170 del Comune di Cesena risultano in essere fin dall'impianto meccanografico del 02/09/1975;
- Le Particelle **5 – 69 e 169** del Foglio 171 del Comune di Cesena risultano in essere fin dall'impianto meccanografico del 02/09/1975;
- Con Frazionamento del 28/01/1980 n. 180 la Particella 70 di mq. 3.645, del Foglio 171 del Comune di Cesena, si divide creando la Particella **70 di mq. 2.024** e la particella 177 mq. 1.621, di altra proprietà.
- Con Frazionamento del 11/06/2010 Pratica n° FO00106827 la Particella 71 di mq. 9.394 si sopprime creando le **Particella 1674** di mq. 8.316, **la Particella 1675** di mq. 575 e **Particella 1676** di mq. 503 e la Particella 72 di mq. 4.740 si sopprime creando

le **Particella 1677** di mq. 3.750, la **Particella 1678** di mq. 503 e **Particella 1679** di mq. 487.

- **4.0) “Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami...omissis...”.**

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente in data 01/09/2025 a nome della societàe per immobili sono state accertate le seguenti formalità:

a) -Formalità pregiudizievoli a nome dell'esecutato:

Trascrizioni contro

– Trascrizione per Convenzione Edilizia del Notaio di Cesena del 17/03/2016 Rep. 8.133/5.529 a favore del Comune di Cesena contro la con sede in Cesena, P.I: avente ad oggetto, fra gli altri, gli immobili posti in Comune di Cesena e censiti al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 171 Particelle 5, 69, 70,169,1674,1675,1676,1677,1678,1679.

Trascritta a Forlì il 11/04/2016 Art. 3.797.

– Trascrizione contro per Verbale di Pignoramento immobili del 30/06/2025 Rep. n° 2.602/2025 a favore di, avente ad oggetto l'intera proprietà dei beni, identificati al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 170 Particelle 25 e 26 e al Foglio 171 Particelle 5, 69, 70, 169, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678,1679.

Trascritto a Forlì il 22/07/2025 Art. 9.655.

b) -Ispezioni per immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 170 Particella 25 e 26 e al Foglio 171 Particelle 5, 69, 70, 169, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678 e 1679, dalle quali risultano i seguenti titoli:

1) Trascrizione per Atto di Mutamento di Denominazione o ragione sociale del Notaio di Cesena del 29/05/1992 Rep. 80.891.

Trascritto a Forlì il 09/06/1992 Art. 5.201.

2) Trascrizione per Convenzione Edilizia del Notaio di Cesena del
17/03/2016 Rep. 8.133/5.529.

Trascritto a Forlì il 11/04/2016 Art. 3.797.

3) Trascrizione per Atto esecutivo o cautelare -Verbale di Pignoramento presso il
Tribunale di Forlì Rep. 2.602/2025 del 30/06/2025.

Trascritto a Forlì il 22/07/2025 Art. 9.655.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RIGUARDANTI I PRECEDENTI

PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Presso l' Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, non si è
provveduto ad eseguire le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio in
quanto la società esecutata risulta proprietaria dei beni in oggetto già del 1977.

**-5.0) "Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli
immobili....omissis"**

La scrivente ha provveduto a richiedere presso l' Agenzia del Territorio di Forlì -
Sezione Catasto Terreni l' Estratto di Mappa dei terreni oggetto di procedura.

- 6.0) "Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevantiomissis..."

Non sono emerse omissioni.

**- 7.0) "Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutata,
....omissis...."**

Presso l' Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita richiesta per la verifica
di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti l' immobile pignorato.

Dalla ricerca è emerso:

-Contratto di Affitto di Fondo Rustico registrato al n° 3.564 in data 25/05/1996 con
scadenza il 2002, tra la....., che comprende i beni
pignorati;

-Contratto di Affitto di Fondo Rustico registrato al n° 2.670 in data 12/04/2005 con scadenza il 31/12/2008, tra la e il sig., che comprende i beni pignorati.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della Società eseguita.

Canone di locazione annuo

Da ricerche eseguite presso associazioni di categorie (associazioni di coltivatori, coldiretti ecc.) e da ricerche online per i valori dei canoni di affitti ne è scaturito che *il canone di locazione per i terreni a seminativo non irriguo nella zona di Forlì-Cesena si aggira indicativamente tra i 400 e 600 euro a ettaro; questo valore può variare in base alla qualità del terreno, alla sua posizione (pianura o collina) e ad altre caratteristiche specifiche*

Tenuto conto che il terreno non è irrigato, si reputa equo attribuire un valore minimo di mercato per i contratti di locazione pari a €. 400,00 a Ha/annui;

Il valore locativo complessivo annuo per il terreno, nello stato in cui si trova, della complessiva superficie di Ha 2.75.56 *400,00 €/Ha annui è pari a €. 1.102,24 annui.

**-Valore di affitto stimato dei beni pignorati (terreni agricoli di Ha. 02.75.56) = €.
1.100,00 annui.**

-8.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, ...omissis... ”.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena in data 03/11/2025, Prot. Gen. n. 153496, risulta che il terreno risulta interessato dai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- Scenari di pericolosità nelle aree allagabili – H-P3: Alluvioni Frequenti (Titolo II – PAI-PGRA) (art..2.1) delle norme di PUG;
- Corpi idrici tutelati (art. 142, comma 1, lettera c e comma 3 D.Lgs. 42/2004) (art. 2.1) delle norme di PUG;

- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 19 PTPR – art.19 PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG;
- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua: Zona di espansione inondabili (art. 17 PTPR; art.17, comma 2, lettera a PTCP) (art.2.1) delle norme di PUG;
- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua: Zone di tutela del paesaggio fluviale (art. 17 PTPR; art.17, comma 2, lettera c PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG;
- Rispetto stradale (D.L.gs. 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;
- Art. 4 PAI – Aree a moderata probabilità di esondazione.

Vincoli derivanti dalla pianificazione:

sono riportati i vincoli desunti dalle tavole T1, Ap, V1, V2, V3, V4, V5, RIR, elaborati costitutivi del PUG.

Infrastrutture a rete.

Sono riportate le fasce di rispetto stradale e cimiteriale desunte alla tavola V 6.4. per le infrastrutture elettriche, desunte dalla tavola V6.2, sono riportati gli impianti radio tv e di telefonia mobile, le stazioni e le reti elettriche e relative DPA. Per le reti di distribuzione idrica e gas, desunte dalla tavola V6.3, sono riportate le infrastrutture principali dell’acquedotto della Romagna e della Snam. Fatte salve le imprecisioni delle tavole derivante dalle localizzazioni di dette infrastrutture comunicate dalla società proprietari, occorre fare riferimento alle stesse società in merito alle fasce di rispetto ed alle servitù. Oltre alle reti locali, non sono riportate le reti di depurazione delle acque della tavola V 6.1. Il CDU non può essere esaustivo di tutte le reti esistenti sul territorio data la loro notevole ramificazione rilevabile solo localmente in fase di progettazione degli interventi sul territorio.

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 alla scadenza della stessa, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017.

Piano Speciale Preliminare.

Piano Speciale Preliminare approvato con DSG 13 del 07/03/2025 (ex DSG 32 del 06/05/2024 e successivo DSG 105 del 30/12/2024).

Per le aree soggette alle norme di salvaguardia art. 7.1.4, 7.1.4.1, 7.1.4.2, 7.1.4.3 vige il Piano Speciale Preliminare degli interventi sulle situazioni di dissesto idrogeologico, ai sensi dell'art. 20 *octies* comma 2, lett. c), del DL 1.6.2023 n. 61, convertito, con modificazioni, nella L. 31.7.2023 n. 100, approvato con Determina del Commissario Straordinario della Ricostruzione nel Territorio delle Regioni Emilia Romagna, Toscana e Marche del 23 Aprile 2024 n. 82.

-9.0) “Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, ...omissis..”.

Non sono emerse formalità del tipo indicato, salvo quanto sopra indicato.

-10.0) “Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, ...omissis...”.

Le spese fisse di gestione della proprietà che comportano, le lavorazioni agrarie e il mantenimento della proprietà si possono quantificare in circa €.500,00 annue, al netto delle imposte.

-11.0) “Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, ... omissis...”;

Il terreno ha la seguente destinazione urbanistica (VEDI C.D.U. allegato):

-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 PUG;

-Territorio rurale di pianura (art. 6.2.2) delle norme di PUG (esclusivamente per i mappali 25-26 del foglio 170).

-12.0) **“Per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza dellaomissis”**

Presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Cesena si è provveduto a richiedere in data 24/10/2025 P.G.N. 153496 il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno oggetto del presente lotto, che è stato rilasciato in data 03/11/2025.

- 13.0) **“In caso di opere abusive, proceda al controllo della possibilità di sanatoria..omissis...”**

Trattandosi di un appezzamento di terreno ricompreso in un piano di urbanizzazione è stata eseguita una ricerca di titoli edilizi presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Cesena.

Dalla ricerca sono emersi i seguenti Titoli Edilizi, relativi alle opere di urbanizzazione:

- Pratica 37/PAES/2018, Autorizzazione Paesaggistica per opere di Urbanizzazione Primaria del PUA 08/01 AT3-AT5, 1° Stralcio, Case Castagnoli.

- 14.0) **“Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico....omissis...”**

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

- 15.0) **“Verifichi, per i fabbricati se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, ..omissis..”;**

- 16.0) **“Ove l’immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall’obbligo di dotazione dell’A.P.E.**

Trattandosi di un appezzamento di terreno, non è soggetto alla redazione di Attestazione Energetica.

-17.0) “Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all’accatamento. omissis..”;

Essendo il terreno pignorato privo di fabbricati non è stata necessaria alcuna pratica di accatamento.

-18.0) “Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d’uso, accerti se è già stata, omissis..”

Alla data del sopralluogo non sono state accertate variazioni colturali rispetto alla qualità catastale agli atti.

-19.0) “Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omissis..”

- Consistenza commerciale

La superficie del terreno è stata desunta dalle visure catastali:

Foglio 170

| | |
|---------------|-------------------|
| Particella 25 | Mq. 588 catastali |
| Particella 26 | Mq. 74 catastali |

Foglio 171

| | |
|------------------------|--------------------------|
| Particella 5 | Mq. 8.537 catastali |
| Particella 69 | Mq. 1.152 catastali |
| Particella 70 | Mq. 2.024 catastali |
| Particella 169 | Mq. 1.047 catastali |
| Particella 1674 | Mq. 8.316 catastali |
| Particella 1675 | Mq. 575 catastali |
| Particella 1676 | Mq. 503 catastali |
| Particella 1677 | Mq. 3.750 catastali |
| Particella 1678 | Mq. 503 catastali |
| <u>Particella 1679</u> | <u>Mq. 487 catastali</u> |

Complessivi Mq. 27.556 catastali

-Criterio di Stima.

La stima del più probabile valore del terreno viene eseguito con n. 3 metodi. Il primo con riferimento al valore di tassazione IMU richiesto dal Comune di Cesena, per tale zona, il secondo in base ai valori di mercato per terreni edificabili ad uso residenziale nel comprensorio comunale e il terzo metodo per decadenza della convenzione.

- 1° Stima in riferimento al valore di tassazione IMU-

Il terreno in oggetto fa parte di un'unica area di trasformazione a destinazione residenziale denominata P.U.A. AT3 - AT5, approvato con Delibera della Giunta comunale n. 407 del 21 dicembre 2012 ed esecutivo dal 29 gennaio 2013 e con allegato la Convenzione Edilizia del Notaio di Cesena del 17/05/2016 Rep.8133/5529; ai fini della tassazione I.M.U., ha un valore dell'area **da urbanizzare** convenzionata pari a €50,00 al mq. di superficie territoriale.



DEFINIZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) A SEGUITO DELL'ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

Aree edificabili nella "Città da ripianificare" (cfr. PUG, Tavole T1.1, T1.2, T1.3) (*)

PUA residenziali

| Area di trasformazione | Ubicazione | DESTINAZIONE RESIDENZIALE | | |
|------------------------|---|---|--|--|
| | | Valore dell'area da urbanizzare inserita nel PUG euro/mq Superficie Territoriale | Valore dell'area da urbanizzare convenzionata euro/mq Superficie Territoriale | Valore dell'area convenzionata e urbanizzata euro/mq Superficie Edificabile |
| 23 06/08 - AT3 | S. Vittore - comparto adiacente il cimitero | 30,00 | 33,00 | 137,00 |
| 24 06/09 - AT5 | S. Vittore - via Montecchio | 39,00 | 42,00 | 280,00 |
| 25 06/12 - AT3 | S. Carlo, S. Vittore | 39,00 | 42,00 | 176,00 |
| 26 06/14 - AT3 | S. Carlo | 38,00 | 41,00 | 174,00 |
| 27 07/02 - AT3 | Borello - Gallo, comparto sud | 39,00 | 42,00 | 176,00 |
| 28 08/01 - AT3-AT5 | Case Castagnoli - via Mad. dell'Olivo comparto nord | 46,00 | 50,00 | 277,00 |
| 29 08/02 - AT3 | Case Castagnoli - via Mad. dell'Olivo comparto sud | 39,00 | 42,00 | 176,00 |
| 30 08/07 - AT3-AT5 | Case Missiroli - via Osimo | 39,00 | 42,00 | 235,00 |
| 31 08/08 - AT5 | Calisese - via Cavecchia | 39,00 | 42,00 | 282,00 |
| 32 08/10 - AT2 | Calisese - via Malanotte, comparto ovest | 114,00 | 123,00 | 343,00 |
| 33 09/03 - AT3 | Ponte Pietra - via Mantova | 39,00 | 42,00 | 176,00 |

Si tratta di un dato oggettivo stabilito dal Comune di Cesena, sulla base di proprie indagini.

Applicando tale valore unitario avremo:

Valore di stima = mq. 26.894 (Al netto di mq. 662, che costituiscono le scarpate)

* €/mq. 50,00 = **€. 1.344.700,00.**

- 2° Stima per comparazione ai valori di mercato di terreni edificabili simili, non urbanizzati.

Da una ricerca presso gli operatori del settore emerge che il mercato immobiliare nella prima periferia urbana è poco dinamico, questo porta tendenzialmente in ribasso il valore degli immobili già finiti e il dato determina di conseguenza una forte riduzione del valore dei terreni edificabili (in quanto è sempre più difficile trovare qualcuno disposto ad intervenire per costruire nuovi appartamenti ai costi odierni), va inoltre tenuto conto dell'impossibilità di costruire, da parte dei singoli proprietari, separatamente.

L'indice di P.R.G. previsto per il P.U.A. (0,15 mq./mq. di St) che consente una edificazione per il nostro terreno di mq. 4.034,10 di SUL (mq. 26.894 * 0,15).

Sulla base di indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare sono stati reperiti i seguenti valori unitari al metroquadrato di SUL, che si riportano (Zone limitrofe):

- Terreno Ponte Pietra € 780.000 per mq. 7300 = € 106,85/mq.
- Terreno Case Missiroli € 250.000,00 per mq. 5.000 = € 50,00/mq.
- Terreno (in asta) via Emilia Ponente € 344.250,00 per mq. 32.435 = € 10,61/mq.
- Terreno Case Missiroli € 1.250.000,00 per mq. 6.955 = € 179,72/mq.
- Terreno Case Missiroli € 140.000,00 per mq. 2.782 = € 39,54/mq.
- Terreno Cervese € 195.000,00 per mq. 1.424 = € 136,93/mq.
- Terreno Case Missiroli € 200.000,00 per mq. 1750 = € 114,28/mq.

Come è di facile intuizione, esaminando i valori di mercato, molto dipende dalla zona, dall'ampiezza dell'area, dallo stato fisico dello stesso, dall'accessibilità, con differenze importanti fra i vari valori, per questi motivi si ritiene di utilizzare la media dei valori:

(€. 106,85 + €. 50,00 + €. 10,61 + €. 179,72 + €. 39,54 + €. 136,93 + €. 114,28): 7 = €. **91.13/mq.**

Mq. 26.894 x €. **91,13/mq.** = €. **2.450.850,20.**

Valore del terreno in caso di edificabilità, senza tenere conto del vincolo di convenzione (Impossibilità di edificare autonomamente).

Ai fini di avere un valore che tenga conto di vari aspetti, si ritiene di applicare la media fra il valore IMU e il valore medio di mercato:

Media dei valori (€. 1.344.700,00 + €. 2.450.850,20): 2 = €. **1.897.775,10.**

- **3° stima metodo per decadenza della Convenzione.**

Qualora non vengano realizzate e completate tutte le opere di urbanizzazione primaria, oltre a tutte le opere esterne al fine di completare l'area da urbanizzare, (come previsto in convenzione), cessione delle aree, inizio delle costruzioni, il tutto entro i termini previsti, scadenza del PUA (19/Gennaio/2029), il terreno compreso nel comparto ritornerà allo stato precedente la Convenzione Edilizia sopra richiamata, (terreno agricolo).

- **Stima con indicate le Fonti delle informazioni utilizzate.**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri della Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Sono stati acquisiti alcuni valori di terreni agricoli nell'area del Comune di Cesena.

| DESCRIZIONE | SUP COMMERCIALE (mq) | VALORE | QUOTAZIONE AL MQ. |
|---|----------------------|--------------|-------------------|
| Vendiamo a Bagnile di Cesena, appezzamenti di circa 6 ettari di terreno agricolo con accesso da strada principale. | 57000 | € 195.000,00 | € 3,42 |
| Sulla prima collina Cesenate, si trova un terreno agricolo di 40.000 mq, ideale per chi desidera investire nel settore o avviare un'attività legata alla terra. | 40000 | € 140.000,00 | € 3,50 |
| Cesena, località Capannaguzzo, vediamo area di terreno agricolo di circa 34.000 mq con accesso dalla strada principale. | 34000 | € 90.000,00 | € 2,65 |
| CESENA - CALABRINA, Si propone in vendita, appezzamento di terreno a seminativo con pozzo. | 40000 | € 120.000,00 | € 3,00 |
| VALORE MEDIO | | | € 3,14 |

Considerata l'ubicazione della proprietà, l'accessibilità, la conformazione planimetrica e le dimensioni, la quotazione media di terreni agricoli simili è assestata su un valore pari a € 3,14/mq.

Per cui avremo:

V. terreno agricolo mq. 27.556 *€/mq. 3,14= € 86.525,84.

A conforto del valore sopra espresso si ritiene di acquisire anche la valutazione in base ai Valori VAM (Valori Agricoli Medi) che per la zona di Cesena a seminativo risulta pari a €/mq. 3.30.

Per cui avremo:

V. terreno agricolo mq. 27.556 * €/mq. 3,30 = € 90.934,80

Media delle due stime:

(€ 86.525,84 + € 90.934,80) / 2 = € 88.730,32.

(valore del terreno se considerato agricolo).

Si evidenzia l'impossibilità da parte della scrivente di stabilire un unico valore venale del terreno, in quanto il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) approvato prevede l'attuazione tramite due stralci funzionali autonomi e coerenti con le previsioni e gli assetti dell'intero comparto, **puntualizzando che l'edificazione sulle singole particelle di terreno in forma autonoma non può avvenire, in quanto il lotto di terreno è ricompreso in un'unica area definita P.U.A.**, edificabilità legata alla Convenzione stipulata, con scadenza il 19/01/2029.

Tutto ciò esposto, si espongono i seguenti valori del terreno:

- 1°) Valore del terreno alle attuali condizioni previste dalla Convenzione Edilizia ancora valida, ma con scadenza al 19/01/2029, **€. 1.897.775,10.**
- 2°) Valore del terreno allo scadere del PUA previsto con la Convenzione (19/01/2029), qualora tutte le opere previste nella Convenzione Edilizia non siano state realizzate, pertanto con destinazione agricola, **€. 88.730,32.**

-20.0) "Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti ...omissis..;

I beni oggetto di procedura esecutiva sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà in capo alla società, pertanto non si pone il problema della divisione.

-21.0) "evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ...omissis...;

Intera proprietà di appezzamento di terreno di complessivi mq. 27.556 (Ha 2.75.56) catastali, sito nel Comune di Cesena, Località Case Castagnoli, in Emilia Levante e Via Madonna dell'Olivo, facente parte di un'area di trasformazione a destinazione residenziale denominata P.U.A. AT3-AT5, con Convenzione Edilizia con scadenza in data 19/01/2029.

Sull'area del PUA è già stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica per Opere di Urbanizzazione Primaria.

Il terreno ha una forma regolare ed un andamento plano-altimetrico pianeggiante con la presenza di scoli interpoderali laterali e interni.

Alla data del sopralluogo il terreno era arato e pronto per la semina.

La vendita dell'intero immobile pignorato è soggetta a Tassa di Registro.

- 22.0) "Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in unico lotto... .omissis.;

L'immobile (terreno) pignorato è vendibile in un unico lotto come identificato e descritto nei paragrafi precedenti, ed in dettaglio:

intera proprietà di terreno di complessivi mq. 27.556 (catastali), censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 170, Particelle 25 e 26 e al Foglio 171 Particelle 5, 69, 70, 169,1674, 1675, 1676,1677,1678 e 1679.

-23.0) "Acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato... omissis;

Trattandosi di una società si è provveduto ad eseguire la visura camerale presso la Camera di Commercio della Romagna -Forlì- Cesena e Rimini, dalla quale si evince:

"....."

-24.0) "Acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti degli immobili pignorati, oveomissis".

Il Certificato storico di residenza non è stato acquisito in quanto trattasi di una società proprietaria di un appezzamento di terreno privo di fabbricati.

-25.0) "Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali omissis"

Dall'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, non sono emerse pendenze di cause trascritte.

26.0) "Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile ...omissis.;

La vendita dei beni oggetto di procedura esecutiva è soggetta a Tassa di Registro.

- 27.0) "Formuli tempestivamente istanza di proroga...omissis.;

Non è stata richiesta istanza di proroga in quanto la relazione è stata consegnata nei termini concessi.

-28.0) “Provveda a depositare per via telematica, nel rispetto ..omissis... ”

Si è provveduto ad inviare telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Forlì, la relazione peritale completa di tutti gli allegati; relazione depurata priva di nomi e/o dati sensibili; Allegato “A” e documentazione fotografica.

-29.0) “Pprovveda infine a comunicare - nel rispetto del medesimo termine - al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l’avvenuto deposito telematico omissis....”

In data 13/12/2023 si è provveduto ad inviare relazione comprensiva di allegati e fotografie alla società esecutata, domiciliata presso l’ Avv., tramite PEC all’indirizzo: in pari data è stato comunicato il deposito della relazione al Custode Giudiziale, per pec: e ai creditori procedenti, sigg.presso l’Avv. a mezzo pec:.....

- 30.0) Conclusioni riepilogative.

Intera proprietà di un appezzamento di terreno di Ha 2.57.76, sito in Comune di Cesena, località Case Castagnoli con accesso da via Madonna dell’Olivo e da Via Emilia Levante, censito al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena al **Foglio 170,**

Particella 25, seminativo di classe 2 di mq. 28.461, Reddito Domenicale €. 214,13,

Particella 26, seminativo di classe 3 di mq. 74, Reddito Domenicale €. 0,48, Reddito Agrario €. 0,38;

al **Foglio 171**

Particella 5, seminativo di classe 3 di mq. 8.537, Reddito Domenicale €. 53,97,

Reddito Agrario €. 44,09; **Particella 69**, seminativo di classe 3 di mq. 1.152, Reddito Domenicale €. 7,28, Reddito Agrario €. 5,95; **Particella 70**, seminativo di classe 3 di mq. 2.024, Reddito Domenicale €. 12,80, Reddito Agrario €. 10,45; **Particella 169**,

seminativo di classe 3 di mq. 1.047, Reddito Domenicale €. 6,62, Reddito Agrario €.

5,41; **Particella 1674**, seminativo di classe 3 di mq. 8.316, Reddito Domenicale €. 52,57, Reddito Agrario €. 42,95; **Particella 1675**, seminativo di classe 3 di mq. 575, Reddito Domenicale €. 3,64, Reddito Agrario €. 2,97; **Particella 1676**, seminativo di classe 3 di mq. 503, Reddito Domenicale €. 3,18, Reddito Agrario €. 2,60; **Particella 1677**, seminativo di classe 3 di mq. 3.750, Reddito Domenicale €. 23,71, Reddito Agrario €. 19,37; **Particella 1678**, seminativo di classe 3 di mq. 503, Reddito Domenicale €. 3,18, Reddito Agrario €. 2,60; **Particella 1679**, seminativo di classe 3 di mq. 487, Reddito Domenicale €. 3,08, Reddito Agrario €. 2,52; il tutto in capo alla ditta catastale con proprietà per 1/1.

Il terreno ha un valore locativo annuo stimato in €. 1.102,24.

La vendita è soggetta a Tassa di Registro.

Valore dell'intero Lotto alla data della relazione:

- 1°) Valore del terreno alle attuali condizioni previste dalla Convenzione Edilizia ancora valida, ma con scadenza al 19/01/2029, è pari a **€. 1.897.775,10.**
- 2°) Valore del terreno allo scadere del P.U.A. previsto con la Convenzione (19/01/2029), qualora tutte le opere previste nella Convenzione non siano state realizzate, pertanto con destinazione agricola, è pari a **€. 88.730,32.**

**** Note.**

- * Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- * Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- * Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare 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.

* Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.

*Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo, e, a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie poiché 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.

Cesena, li 04/02/2026

Il Perito Stimatore

(P.a. Canali Fabrizia)