

Ing. LUCA SCARPELLINI

C.F. SCRLCU63T13C573X

Cesena - Via Veneto 196 - tel/fax 0547300428

e-mail l.scarpellini@tin.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare n° 115/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA (privacy)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. DANILO MAFFA

ESPERTO DESIGNATO: Ing. Luca Scarpellini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto, Ingegnere Luca Scarpellini, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Forlì Cesena al nr. 1432 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì, domiciliato a Cesena, via Veneto, 196, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 26/7/2024 dal G.E. Dott. Danilo Maffa, contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso i competenti Settori Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Longiano ed anagrafe del Comune di Longiano, l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate, il primo sopralluogo in loco in data 27 settembre 2024, descrivo quanto segue:

DUE LOTTI

1) IDENTIFICAZIONE, CONFINI, CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO E NOTA, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

1.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' in capo all'esecutata, di edificio rurale in corso di ristrutturazione e terreno agricolo afferente, sito in comune di Longiano, via Roncolo, 1260.

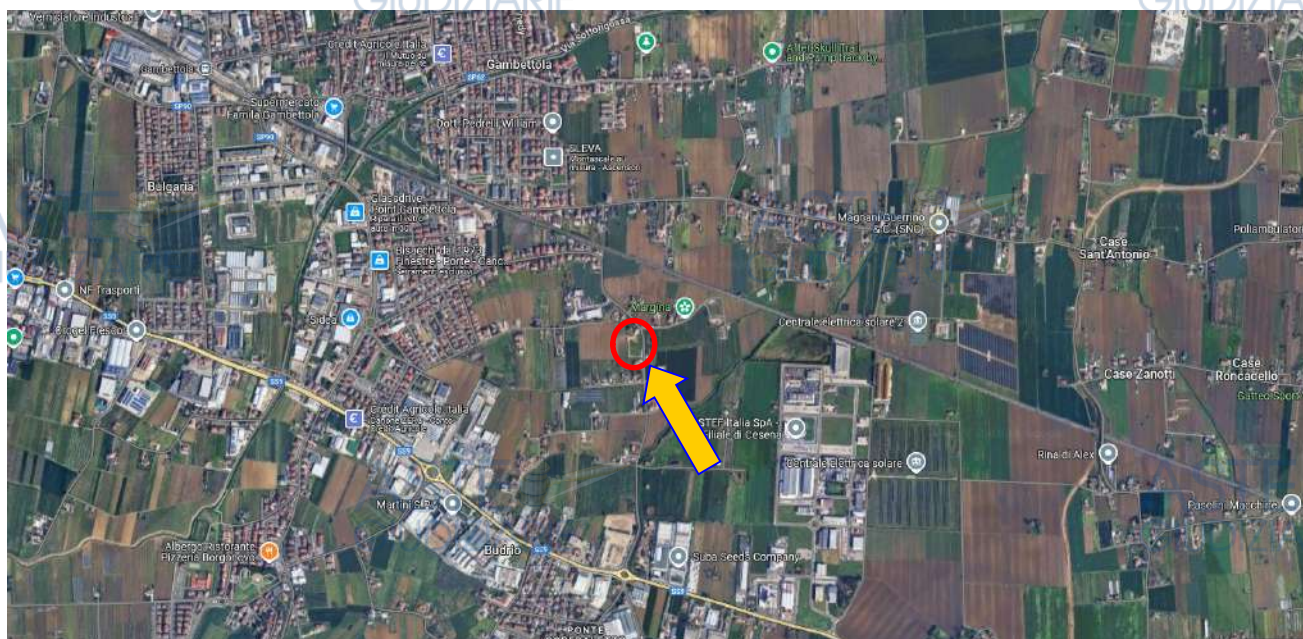


Immagine 1: collocazione del complesso pignorato a Longiano

L'edificio si situa nella parte pianeggiante del territorio comunale di Longiano, a valle della via Emilia, a breve distanza da tale arteria viaria, dalle frazioni di Budrio - Ponte Ospedaletto ed anche dal Comune di Gambettola. Il contesto di collocazione è agricolo ma il livello di antropizzazione delle adiacenze è piuttosto elevato.

Alla data del sopralluogo il complesso pignorato si presentava sufficientemente identificabile e distinto dalle altre proprietà attraverso allineamenti colturali ed elementi della rete scolante.



Immagine 2: dettaglio della collocazione del complesso pignorato a Longiano



Immagine 3: dettaglio delle parti edificate pignorate

1.2) DATI CATASTALI ATTUALI

Lotto 1: Gli immobili risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Longiano, con i seguenti dati censuari:

- Abitazione di tipo civile censita al Foglio 4, particella 242 subalterno 1, Categoria A/3, Classe 1, vani 8,5, superficie catastale totale 186,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 186,00 m² rendita catastale di € 504,84 sita in via Roncolo, 1260, piano terra e primo.
- Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole censito al Foglio 4, particella 242 subalterno 2, Categoria D/10, rendita catastale di € 310,00 sita in via Roncolo, 1260, piano terra e primo.

Il sedime di terreno su cui sorge la parte edificata, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Longiano, al Foglio 4 particella 242, Ente Urbano di m² 1.291;

Al presente lotto vengono anche assegnate le porzioni di terreno agricolo così censite al Catasto Terreni del Comune di Longiano:

- Terreno censito al Foglio 4, particella 90, Frutteto di Classe 1, di 4.614 m², con deduzioni AH e CH1 e BH3. Reddito Dominicale 101,41 € e Reddito Agrario 45,28 €.
- Terreno censito al Foglio 4, particella 244, Seminativo di Classe 1, di 53 m², con deduzioni AH e CH1 e BH3. Reddito Dominicale 0,45 € e Reddito Agrario 0,29 €.

Lotto 2: Terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Longiano, con i seguenti dati censuari:

- Terreno censito al Foglio 4, particella 88, Seminativo di Classe 1, di 2.814 m², con deduzioni AH e CH1 e BH3. Reddito Dominicale 23,79 € e Reddito Agrario 15,26 €.
- Terreno censito al Foglio 4, particella 243, Seminativo di Classe 1, di 639 m², con deduzioni AH e CH1 e BH3. Reddito Dominicale 5,40 € e Reddito Agrario 3,47 €.
- Terreno censito al Foglio 4, particella 274, Seminativo di Classe 1, di 63 m², con deduzioni AH e CH1 e BH3. Reddito Dominicale 0,53 € e Reddito Agrario 0,34 €.
- Terreno censito al Foglio 4, particella 276, Frutteto di Classe 2, di 1.791 m², con deduzioni AH e CH1 e BH3. Reddito Dominicale 32,87 € e Reddito Agrario 16,19 €.
- Terreno censito al Foglio 4, particella 278, Seminativo di Classe 1, di 105 m², con deduzioni AH e CH1 e BH3. Reddito Dominicale 0,89 € e Reddito Agrario 0,57 €.
- Terreno censito al Foglio 4, particella 288, Seminativo di Classe 1, di 43 m², con deduzioni AH e CH1 e BH3. Reddito Dominicale 0,36 € e Reddito Agrario 0,23 €.

- Terreno censito al Foglio 4, particella 289, Seminativo di Classe 1, di 291 m², con deduzioni AH e CH1 e BH3. Reddito Dominicale 2,46 € e Reddito Agrario 1,58 €.

1.2.1) COMMENTI

L'accatastamento della parte edificata è ancora relativo allo stato dei luoghi come si trovava presumibilmente ante attivazione del progetto di ristrutturazione attualmente in corso e non concluso. La rappresentazione è pertanto non più adeguata, né sono rappresentati i due manufatti (pergole con copertura parziale realizzata in pannelli fotovoltaici) costruiti nelle immediate pertinenze del fabbricato principale. Allo stato attuale dei lavori, essendo anche presenti alcune non conformità, non è possibile procedere all'aggiornamento catastale.

Per quanto riguarda la parte dei terreni non si ravvisano osservazioni.

1.2.3) CONFINI

Il Lotto 1 confina a est con la via Roncolo; a sud con ragioni , salvi altri; ad ovest con altro lotto della presente esecuzione ed a nord con ragioni

Il lotto 2 confina ad est con altro lotto della presente esecuzione, con ragioni salvi altri e con la via Roncolo; a sud con ragioni , salvi altri; ad ovest con ragioni , salvi altri ed a nord con ragioni , salvi altri e con la via Roncolo.

1.4) DATI CATASTALI - PIGNORAMENTO - NOTA DI TRASCRIZIONE

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 27 giugno 2024 rep. 2066/2024

I dati catastali indicati nel pignoramento sono corrispondenti a quelli reperiti al catasto. Nel pignoramento non sono indicati i dati del catasto terreni relativi ai sedimi su cui sorge il fabbricato principale.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO n. 12102/8751 del 10 luglio 2024

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicato; non sono annotati i dati del catasto terreni relativi ai sedimi su cui sorgono l'appartamento con garage.

1.4.1) COMMENTI

I dati catastali citati in pignoramento e correlata nota di trascrizione sono ancora relativi allo stato dei luoghi come si trovava presumibilmente ante attivazione del progetto di ristrutturazione attualmente in corso e non concluso.

La rappresentazione è pertanto non più adeguata, né sono rappresentati i due manufatti (pergole con copertura parziale realizzata in pannelli fotovoltaici) costruiti nelle immediate pertinenze del fabbricato principale.

Tale situazione non comporta una insufficiente o equivoca individuazione degli immobili poiché la lettura completa dei dati si ritiene identifichi correttamente le parti oggetto di pignoramento. Lo stesso può dirsi con riferimento alla mancata indicazione dei dati relativi al catasto terreni dei sedimi edificati.

Si rimanda comunque al Professionista Delegato alla vendita, ogni valutazione al riguardo.

1.5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Generalità: Il complesso pignorato consta di un edificio colonico, in fase di avanzata ristrutturazione, e di terreni agricoli ad esso afferenti. Nel sedime sono altresì stati realizzati (ma non ancora annotati) due pergolati in legno, in parte coperti con pannelli fotovoltaici.

Il complesso, sito a Longiano, via Roncolo, 1260, si colloca nella parte pianeggiante del territorio comunale, a valle della via Emilia, a breve distanza da tale arteria viaria, dalle frazioni di Budrio - Ponte Ospedaletto ed anche dal Comune di Gambettola.

Il contesto di collocazione è agricolo ma il livello di antropizzazione delle adiacenze è piuttosto elevato.

Di quanto pignorato vengono previsti due lotti, di seguito separatamente illustrati.

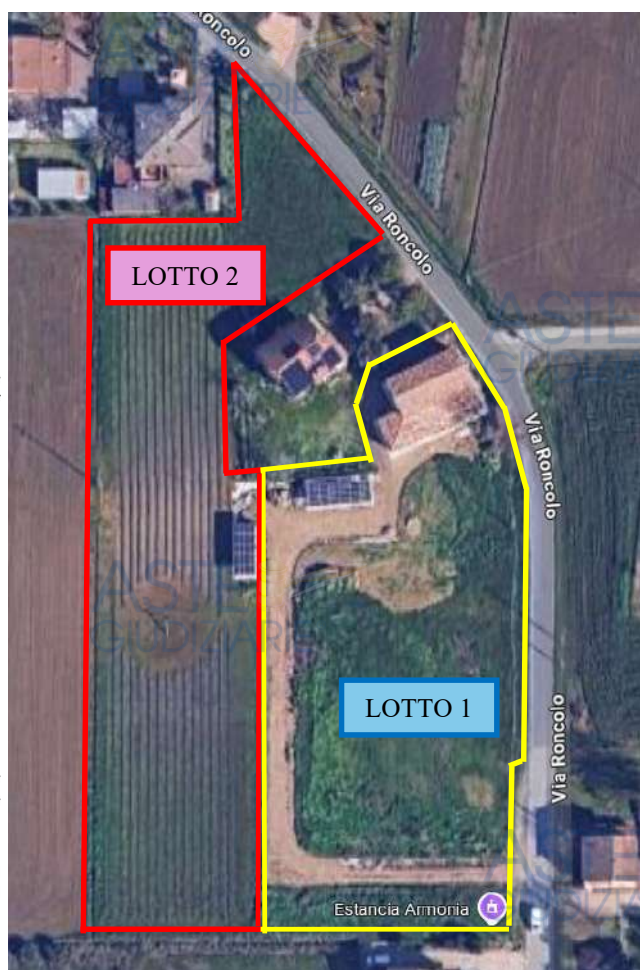
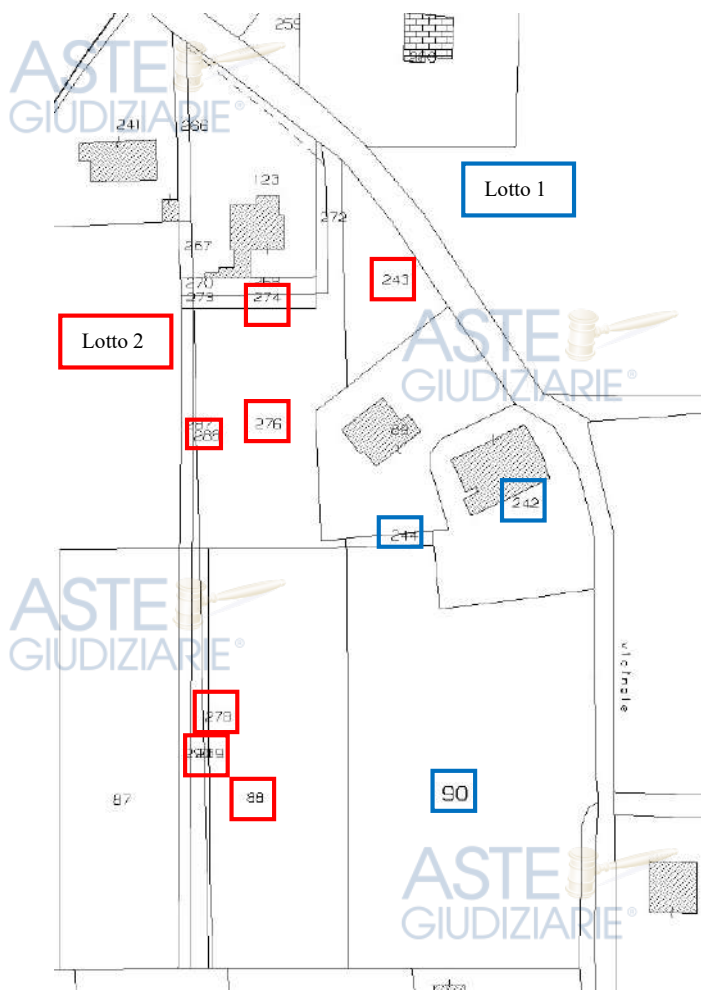


Immagine 4: estratto di mappa con evidenziazione delle particelle pignorate e aerofotogrammetria con evidenziazione dei confini del sedime pignorado e dei lotti

LOTTO 1

IL FABBRICATO RESIDENZIALE: l'edificio, di impianto storico e di tipologia prettamente agricola, è attualmente in corso di avanzata ristrutturazione.



Foto 1: vista sul fabbricato – prospetti sud e ovest

Il manufatto è a struttura portante in muratura, con solai in legno di nuova edificazione, a vista sui vani, intonaco esterno al civile, copertura a falde inclinate con manto in coppi.



Foto 2: vista sul fabbricato – prospetto sud



Foto 3: vista sul fabbricato – prospetto est



Foto 4: vista sul fabbricato – prospetto nord



Foto 5: vista sul fabbricato – prospetto ovest

Il portico antistante, orientato a sud ha piacevoli colonne rivestite in mattone faccia a vista. Gli interni sono al grezzo: è presente solo il sottofondo delle pavimentazioni, l'intonaco e gli infissi esterni, mancano invece tutti gli impianti e tutte le dotazioni di bagni e cucina, le porte interne, le pavimentazioni e buona parte della tinteggiatura.

I prospetti esterni risentono anch'essi del parziale completamento della ristrutturazione in corso; sono improntati ad estrema semplicità e caratterizzati unicamente da un piccolo cornicione in muratura.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla via Roncolo, attraverso un vialetto interpodereale, al momento privo di pavimentazione e piuttosto sconnesso, che attraversa la proprietà e consente di raggiungere l'edificio dal lato sud.

Non è comunque presente, al momento alcuna opera di recinzione permanente, solo chiudende provvisorie correlate alla presenza del cantiere edile di ristrutturazione.



Immagine 5: percorso di accesso al fabbricato



Foto 6-7: stato dello stradello interpoderale di accesso

La ristrutturazione in corso ha mutato sia la conformazione planimetrica che la destinazione d'uso dei locali, pertanto si assumerà, come riferimento per la descrizione, l'ultima planimetria architettonica depositata presso i competenti uffici comunali, che rappresenta, in modo aggiornato, lo stato effettivo dei luoghi. Viene comunque proposta in correlazione la planimetria catastale corrispondente, proprio allo scopo di evidenziare le difformità presenti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

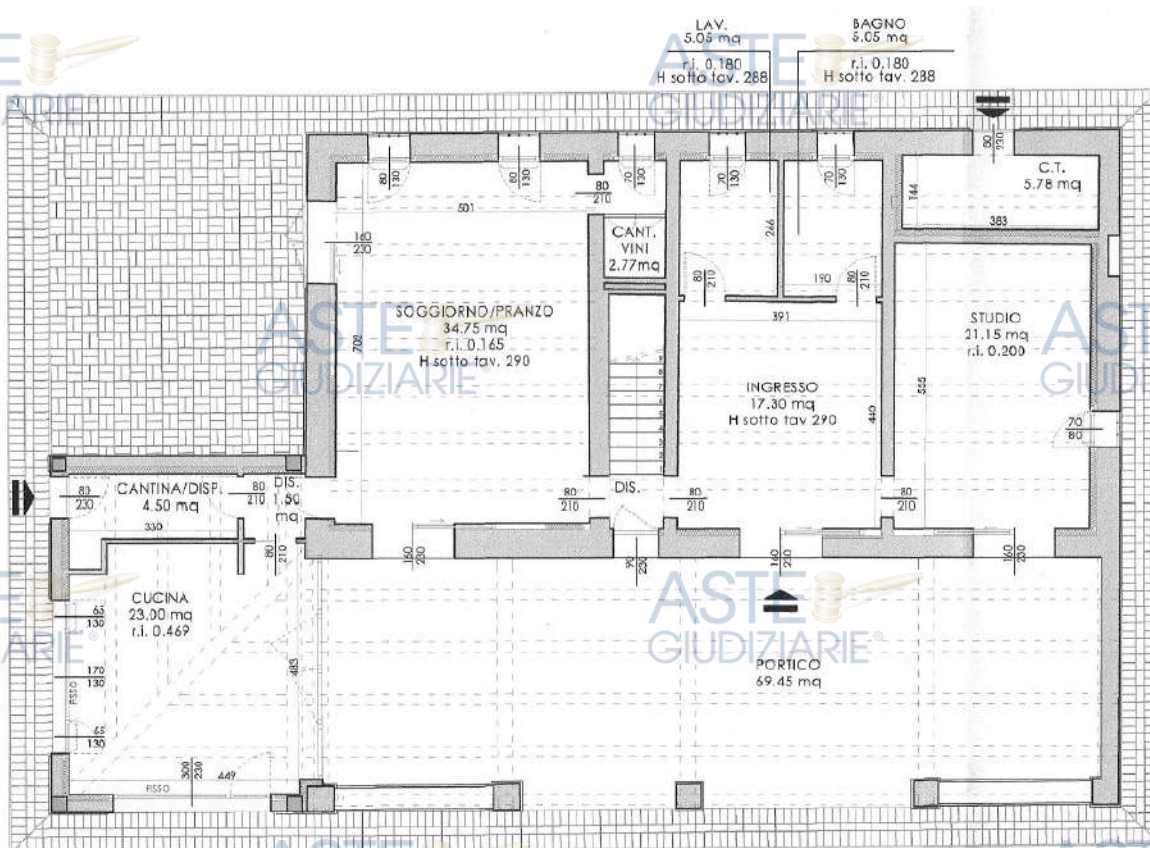


Immagine 6: pianta piano terra – elaborato architettonico

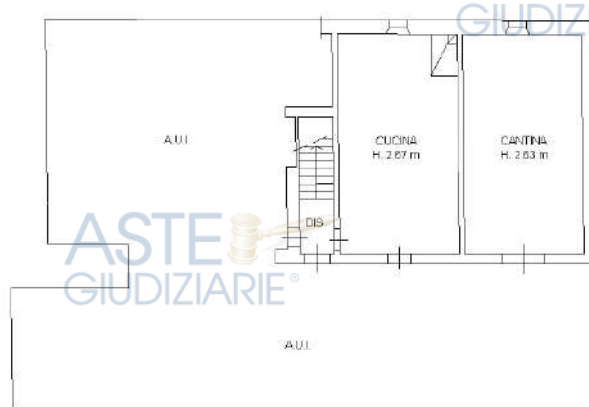


Immagine 7: planimetrie catastali sub 1 e 2 – piano terra



Foto 8: portico anteriore

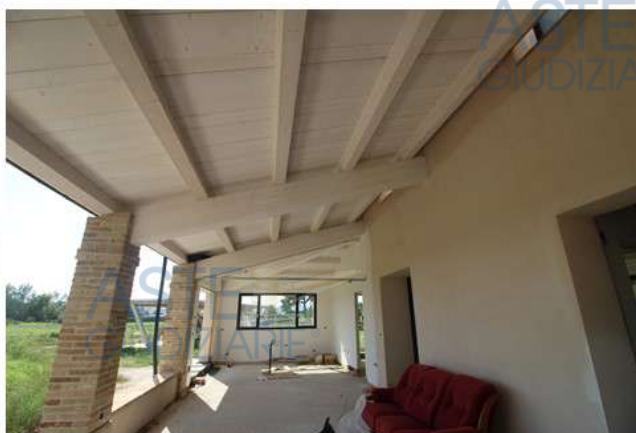


Foto 9: portico dettaglio angolo cucina



Foto 10: cantina dispensa



Foto 11: ingresso – vista verso bagno e lavanderia

Al piano terra abbiamo il portico antistante il fabbricato, parzialmente tamponato sul lato ovest a creare il vano indicato negli elaborati grafici come cucina, affiancato da una piccola cantina deposito. Sono poi presenti: un ampio ingresso centrale, un soggiorno ed uno studio, oltre a locali di servizio indicati, negli elaborati grafici acquisiti, rispettivamente come bagno, lavanderia, centrale termica e cantina vini nel sottoscala.

Una scala monorampa, posta in posizione centrale, conduce al piano superiore.



Foto 12: bagno piano terra



Foto 13: lavanderia



Foto 14: studio



Foto 15: soggiorno pranzo

Al piano primo abbiamo tre camere da letto, di cui una molto ampia, con cabina armadio e bagno pertinenziale. Oltre a questi vani, tra loro connessi attraverso un ampio disimpegno, è presente anche un bagno di piano.

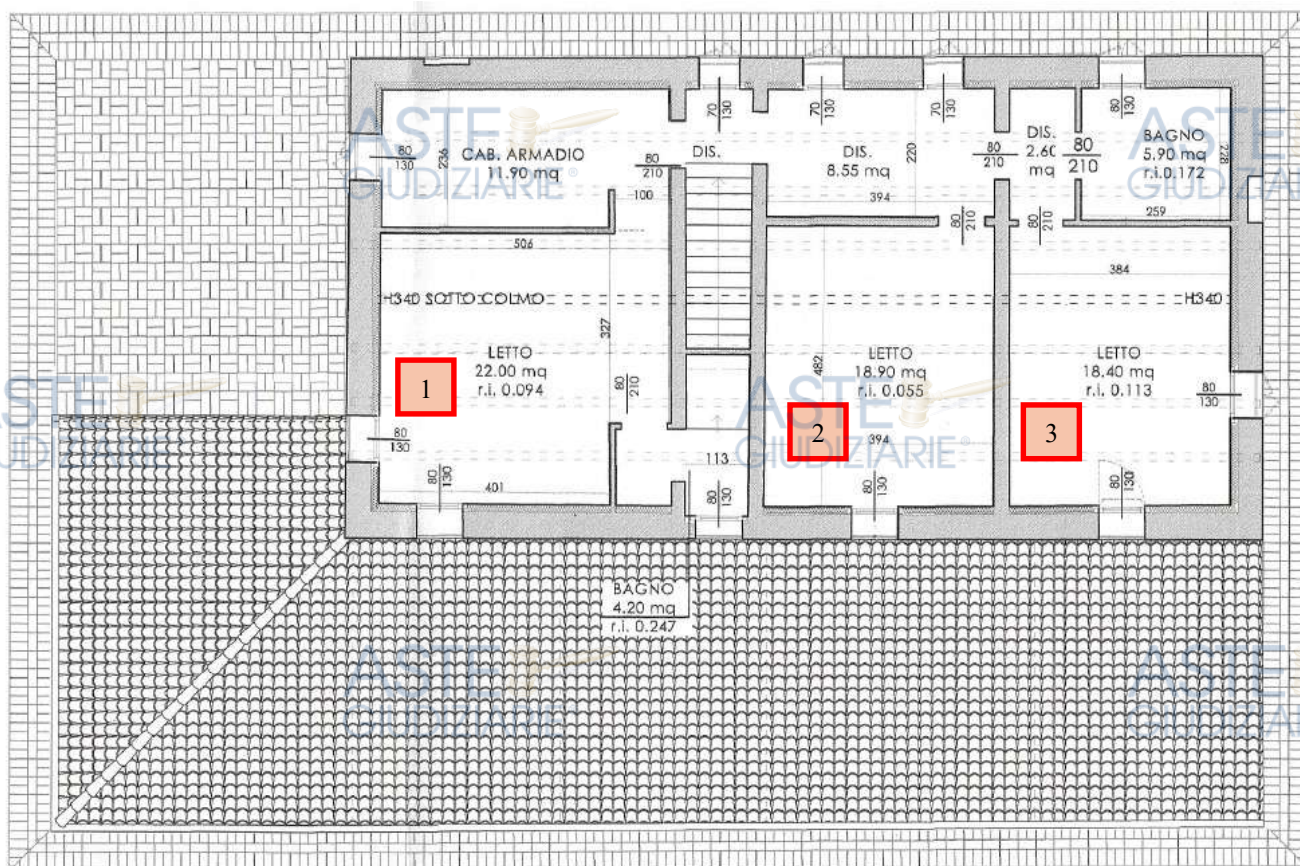


Immagine 8: pianta piano primo con individuazione delle camere da letto – elaborato architettonico

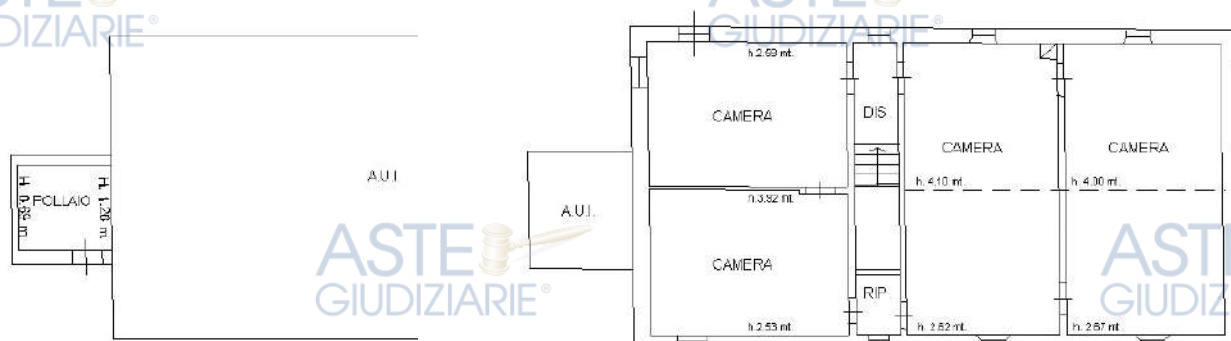


Immagine 7: planimetrie catastali sub 1 e 2 – piano primo

Tutti i vani, eccetto il vano scala interno, sono privi di pavimentazioni, non sono stati montati i rivestimenti nei bagni e nella cucina, non sono presenti porte interne ma solo gli infissi esterni, senza però alcun sistema di oscuramento.

I bagni sono anche privi dei vasi.



Foto 16-17: scala interna – vista da sotto e da sopra



Foto 18: disimpegno



Foto 19: camera da letto 3



Foto 20: camera da letto 2



Foto 21: camera da letto 1



Foto 22: cabina armadio pertinenziale alla camera da letto 1



Foto 23-24: bagno pertinenziale alla camera da letto 1



Foto 25: bagno al piano

A livello di impianti sono solo presenti le parti interne alle murature, mancano invece completamente tutte le finiture e le connessioni alle reti urbane disponibili in zona: da quanto osservato è presumibile con sufficiente certezza la presenza di impianto elettrico e idrico/termoidraulico. Per quanto riguarda altre dotazioni, dalle sole predisposizioni peraltro incomplete, ed in assenza di più precise indicazioni, è impossibile definirne univocamente la natura.

IL VIALE D'ACCESSO, L'AREA PERTINENZIALE E IL RICOVERO AUTO: sempre al lotto 1 sono assegnate alcune altre parti, funzionali all'accesso ed alla migliore fruizione del fabbricato; in particolare l'area al cui interno si situa il vialetto d'accesso al fabbricato ed il pergolato uso garage, la cui estensione, escluso il sedime sui cui sorge l'edificio, assomma a 4.667 mq catastali.

Lo **stradello interpoderale** di accesso è già stato rappresentato in immagine 5 ed in foto 6-7.

Trattasi di percorso non pavimentato, un poco accidentato e solo parzialmente consolidato con inerti e frantumato di macerie edili. L'intersezione con la via Roncolo è comoda e di discreta visibilità, essendo collocata in un tratto ove tale pubblica strada ha andamento sostanzialmente rettilineo.

La **pergola** per rimessaggio veicoli con parziale copertura in pannelli fotovoltaici è realizzata in legno su platea in cemento; trattasi di manufatto molto semplice, caratterizzato da montanti inclinati per consentire una maggiore manovrabilità interna.

Le dimensioni del pergolato sono circa 12,60 x 5,20 mq.



Foto 26-27: vista sul pergolato, parzialmente coperto da pannelli fotovoltaici

Il **terreno** antistante, utilizzabile potenzialmente anche come giardino a servizio dell'abitazione, è pianeggiante, di forma rettangolare ed affianca sul lato lungo, dalla parte est, la via Roncolo, da cui è separato da fosso di scolo stradale.

Al momento del sopralluogo l'appezzamento risultava condotto.

I confini del terreno sono stati sommariamente dedotti da allineamenti colturali e elementi fisici (picchetti) presenti sul posto. Per una determinazione accurata occorrerà procedere ad un confinamento professionale eseguito con strumenti topografici.



Foto 28-29: vista sull'appezzamento di terreno afferente al lotto 1

La consistenza commerciale del complesso di cui al lotto 1 - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali e dall'elaborato architettonico, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto e valutate al lordo dei muri, estensione dei terreni desunta dalle visure catastali – è così articolata:

Abitazione piano terra	138,20 mq
Portico piano terra	65,90 mq
Abitazione piano primo	108,40 mq
Pergolato con pannelli fotovoltaici	65,60 mq
Terreno e corte pertinenziale esclusiva	5754 mq circa

LOTTO 2

TERRENO AGRICOLO E PERGOLA DI SERVIZIO: trattasi di area agricola sul cui sedime sorge un manufatto in legno – pergola con parziale copertura in pannelli fotovoltaici.

Il **terreno** è pianeggiante, di forma poligonale e si dispiega sul retro dell'appezzamento assegnato al lotto precedente per poi estendersi, nella parte nord fino al bordo della via Roncolo, da cui è separato da fosso di scolo stradale.

Al momento del sopralluogo l'appezzamento risultava condotto.

Attualmente l'accesso viene garantito attraverso lo stradello assegnato ora ad altro lotto. Quindi sarà necessario o richiedere una servitù di passaggio sul medesimo stradello, oppure, non trattandosi di lotto intercluso, richiedere un accesso nuovo all'ente gestore

della via Roncolo, collocato nella parte nord.

I confini del terreno sono stati sommariamente dedotti da allineamenti colturali e elementi fisici (picchetti) presenti sul posto. Per una determinazione accurata occorrerà procedere ad un confinamento professionale eseguito con strumenti topografici.



Foto 30-31: vista sull'appezzamento di terreno afferente al lotto 2 – parte sud



Foto 32-33: vista sull'appezzamento di terreno afferente al lotto 2 – parte centrale



Foto 34-35: vista sull'appezzamento di terreno afferente al lotto 2 – parte nord e vista sul bordo verso la via Roncolo

La **pergola** con parziale copertura in pannelli fotovoltaici è realizzata in legno su platea in cemento; trattasi di manufatto molto semplice, con pilastri verticali e trabeazioni in legno su cui poggiano i pannelli.

Planimetricamente la costruzione ha forma rettangolare e consta di tre piccole campate due uguali da circa 3,70 mt di luce ed una più stratta di circa 1,90 mt di luce, il tutto per un totale di 9,30 mt. L'altro lato misura circa 4,65 mt.

Il lato nord della pergola è tamponato con elementi in legno e su di esso sono collocate le dotazioni impiantistiche di gestione e contabilizzazione dell'impianto. In caso di vendita separata dei due lotti definiti nella presente relazione occorrerà prevedere opere affinché ogni impianto posto sopra i due pergolati, sia reso autonomo.



Foto 36-37: vista sul prergolato



Foto 38-39: dettaglio del prergolato – lato nord e lato sud

La consistenza commerciale del complesso di cui al lotto 2 - superfici riscontrate con quantificazioni a campione sul posto ed estensione dei terreni desunta dalle visure catastali – è così articolata:

Pergolato con pannelli fotovoltaici

43,20 mq

Terreno

5703 mq circa

2) PROPRIETÀ IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROVENIENZA

2.1) PROPRIETÀ

I beni pignorati risultano in piena proprietà dell'esecutata e ad essa catastalmente correttamente intestati.

2.2) TITOLO DI PROVENIENZA

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

COMPRAVENDITA – Atto del 12/10/2021, rogato dal notaio Francesco D'Avossa di Cesena rep. 11012/8442, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 5/11/2021, all'art. 14760/21357.

2.2.1) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Dall'atto di compravendita non si evince la presenza di vincoli, patti o servitù gravanti sul complesso composto dal fabbricato rurale e terreni afferenti.

2.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Dalla certificazione notarile ex art. 567 C.P.C., in atti, redatta dal dott. Matteo Del Gaudio di Rimini, il 22/7/2024, sono desumibili i passaggi di possesso, intervenuti nel ventennio, che hanno condotto la proprietà del complesso agli alienanti all'esecutata.

IN PARTE:

- (FC) il 5 lu-

glio 1940,

per la piena ed intera proprietà;

IN PARTE:

(FC) il 5 gen-

naio 1945,

in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno;

Immagine 8a: Relazione Notarile del dott. Del Gaudio – provenienza ultraventennale – prima parte

per titoli anteriori al ventennio e precisamente in virtù di atto di divisione a rogito del Notaio Antonio Porfiri di Cesena in data 26 luglio 1990 Rep. n. 75213, trascritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Forlì - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6 agosto 1990 art. 6391;

il 28 giu-

il 31 di-

(FC) il 22

(FC) il 20

giugno 1933;

in ragione di 1/4 (un quarto) ciascuno,

- in parte in morte del signor [REDACTED], so-

pra citato, deceduto in data 9 ottobre 2016, stante

la rinuncia all'eredità da parte del fratello germa-

no signor [REDACTED] sopra citato, con atto a

rogito del Notaio Antonio Porfiri di Cesena in data

9 gennaio 2017 Rep. n. 231638/56837, registrato

presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Cesena in

data 17 gennaio 2017 al n. 417, così come risulta

dalla relativa denuncia di successione presentata

presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Cesena in

data 19 maggio 2017 classificata al n. 552/9990/17,

trascritta presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provin-

ciale di Forlì - Territorio Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data 11 settembre 2017 art. 9112 ed

Immagine 8b: Relazione Notarile del dott. Del Gaudio – provenienza ultraventennale – seconda parte

in virtù di accettazioni tacite di eredità trascritte presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Forlì - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7 agosto 2020 art. 7746 e in data 5 novembre 2021 art. 14761;

- in parte in morte del signor sopra citato, deceduto in data 5 dicembre 2017, così come risulta dalla relativa denuncia di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Cesena in data 24 aprile 2018 classificata al n. 278/9990/18, trascritta presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Forlì - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 settembre 2018 art. 10043 ed in virtù di accettazioni tacite di eredità trascritte presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Forlì - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7 agosto 2020 art. 7747 e in data 5 novembre 2021 art. 14762.

Immagine 8c: Relazione Notarile del dott. Del Gaudio – provenienza ultraventennale – terza parte

3) PLANIMETRIE CATASTALI

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto ad acquisire le planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento. Si rammenta nuovamente che quanto rappresentato nelle planimetrie catastali acquisite, si riferisce allo stato dell'immobile ante ristrutturazione, attualmente in corso, che ha cambiato geometria e destinazione d'uso dei vani. Essendo la ristrutturazione ancora molto incompleta non è comunque stato possibile procedere ad aggiornamenti catastali.

I due piccoli pergolati, parzialmente coperti da pannelli fotovoltaici non sono stati annotati. Per i terreni non sussistono problemi.

4) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Quanto rappresentato nelle planimetrie catastali acquisite, si riferisce allo stato dell'immobile ante ristrutturazione, attualmente in corso, che ha cambiato geometria e destinazione d'uso dei vani. Essendo la ristrutturazione ancora molto incompleta non è comunque stato possibile procedere ad aggiornamenti catastali. Attualmente il fabbricato non è utilizzabile né abitabile.

Due piccoli pergolati parzialmente coperti da pannelli fotovoltaici non sono stati annotati.

Per la parte terreni invece non sussistono omissioni.

5) STATO DI POSSESSO

L'abitazione è sostanzialmente allo stato grezzo, priva di finiture ed impianti e non è al momento utilizzabile in alcun modo. Ovviamente nell'immobile non risulta alcun residente, esso è comunque in disponibilità dell'esecutata, come i due pergolati con parziale copertura in pannelli fotovoltaici.

I terreni sono condotti dall'esecutata e dai suoi congiunti, secondo quanto riferito dal marito della stessa che ha poi anche richiesto di poter procedere lui alla conduzione.

Tale situazione è risultata riscontrata dall'indagine effettuata dal Custode Giudiziale presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena il cui esito è riassunto nella certificazione acquisita il 5 agosto 2024.

6) VINCOLI AMBIENTALI, STORICO ARTISTICI, CONDOMINIALI

6.1) VINCOLI DERIVANTI DALL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Dall'atto di compravendita non si evince la presenza di vincoli, patti o servitù gravanti sul complesso composto dal fabbricato rurale e terreni afferenti.

6.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI

L'area ed il manufatto insediato non risultano assoggettati a vincoli di natura storico artistica né risultano diritti di prelazione legale trascritti.

Per quanto riguarda invece la sussistenza di vincoli di natura paesaggistica o ambientale, dagli elaborati dello strumento urbanistico vigente a Longiano si evincono vincoli gravanti sui terreni e sul sedime cui afferisce l'unità immobiliare.

6.3) VINCOLI ANCHE CONDOMINIALI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Il complesso pignorato (lotti 1 e 2) non configura situazioni condominiali.

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

Le formalità che risultano gravare attualmente sugli immobili, sono quelle desumibili dai documenti in atti, già indicate al punto 5 e non opponibili.

8) SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI INSOLUTE

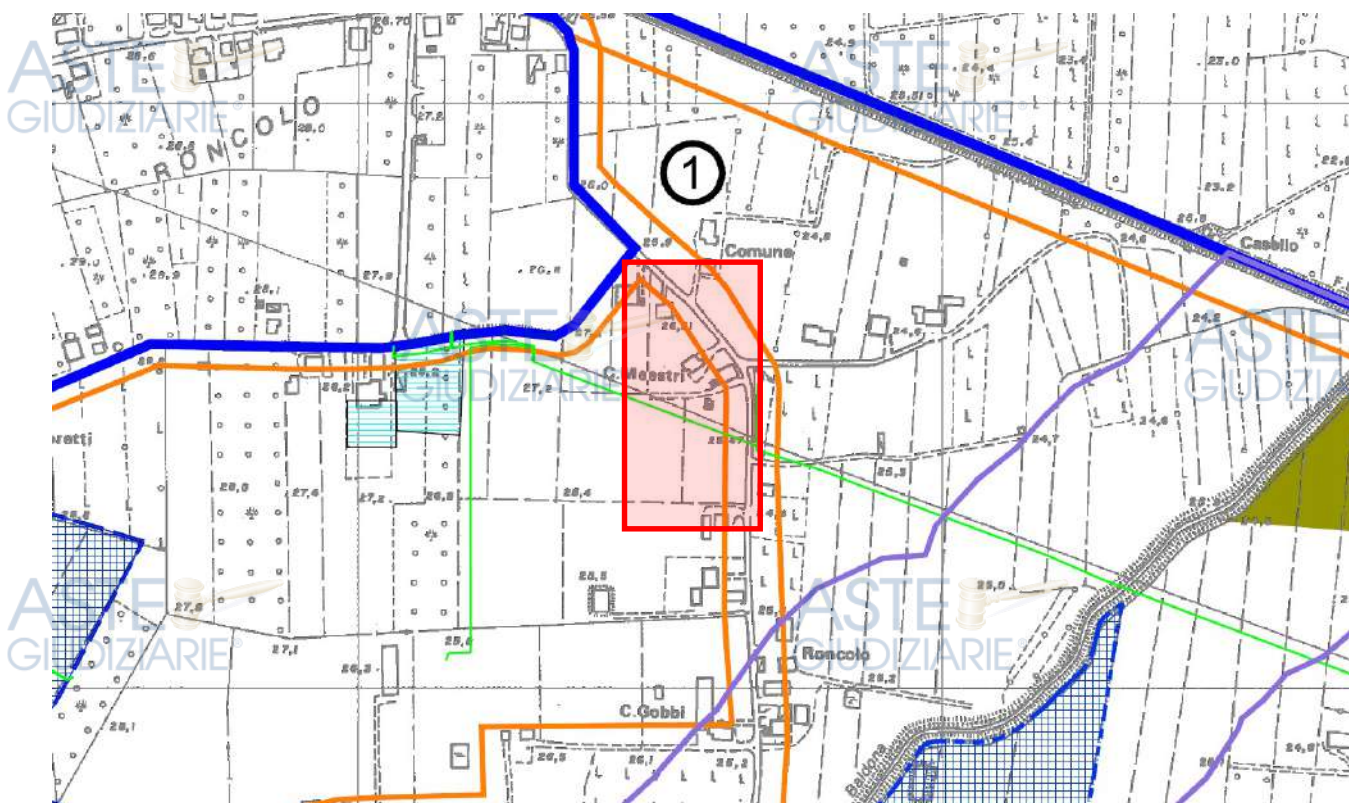
Lotto 1: Trattasi di abitazione in fase di ristrutturazione attualmente allo stato grezzo "evoluto" e non in condizioni di essere dichiarata abitabile. Non si configurano situazioni condominiali. Stante lo stato dei luoghi per i beni pignorati di cui al lotto 1 si assume un costo annuo di manutenzione a carico della parte proprietaria di 1.000,00 €/anno, per piccole manutenzioni, sfalci e gestione delle chiudende di cantiere.

Lotto 2: Trattasi di terreno agricolo con una tettoia a pergola con anche pannelli fotovoltaici sulla copertura. Non si configurano situazioni condominiali. Stante lo stato dei luoghi per i beni pignorati di cui al lotto 2 si assume un costo annuo di manutenzione a carico della parte proprietaria di 500,00 €/anno, per piccole manutenzioni e sfalci.

9) DESTINAZIONE URBANISTICA, NORME TECNICHE E CDU

Appartamento, garage e spazio pertinenziale esclusivo in edificio condominiale.

Nel vigente Piano Strutturale dell'Unione Rubicone e Mare, l'area appartiene alla zona Agricola; nel vigente Regolamento Unico Edilizio dell'Unione Rubicone e Mare l'area appartiene sempre alla zona agricola.



LEGENDA

	A	ZONE CULTURALI AMBIENTALI		AC	AREA CULTURALE AMBIENTALE
	A5	COMPLESSE EDIFICI ISOLATI			
	B1-B1*	B1 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDIFICATE B1* - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDIFICATE INCONGRUE			
	B2	ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DI NUOVA PREVISIONE			
	B3-B3*	B3 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO NON EDIFICATE B3* - DERIVANTI DA LOTTIZZAZIONI CON CONVENZIONI SCADUTE			
	B4	NUOVE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DESTINATE A EDIFICI A SCUOLE			
	C	ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE			
	D1-D1*	D1 - ZONE ANTICAGION INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO D1* - ZONE ANTICAGION INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO SOGGETTE AD ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO			
	D1-D3	ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO SATURE			
	D2-D2R	D2 - ZONE ANTICAGION INDUSTRIALI DI ESPANSIONE D2R - ZONE ANTICAGION INDUSTRIALI DI ESPANSIONE DI RITRAZIONE			
	D3-D3*	D3 - ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICHE E ALBERGHI D3* - DI COMPLETAMENTO PREESISTENTE			
	D4	ZONE PER POTABILIZZAZIONE E DEMOLIZIONE			
	D5	ZONE PER ESPANSIONE E COMMERCIO ALIMENTARI			
	D6	D6.1 - DISTRIBUTORI ESISTENTI D6.2 - DISTRIBUTORI DI PROGETTO			
	D6part	D6.3 - DISTRIBUZIONE DI PRODOTTO PRIVATO			
	E1	ZONE AGRICOLE NOMINALI			
	E2	ZONE AGRICOLE NOMINALI (SISTEMA ROSCHIVO) (Estratto carta catastale o foto da sud - max. 1:40.000)			
	E3	AREE AGRICOLE PERMANENTI			
	E4	ZONE AGRICOLE A CAMPAGNA PARCO			
	E5	ZONE AGRICOLE DI TUTELA DEI PROFILI PAESISTICI			
	VRd	VERDE DI RISPETTO AL DEPOSITARIO			
	VRIe	VERDE DI RISPETTO ISOLA ECOLOGICA			
	VRc	VERDE DI RISPETTO CONTINUALE			
	VRF	VERDE DI RISPETTO FLUVIALE			
	V	VERDE PUBBLICO			
	VP	VERDE PRIVATO			
	VS	VERDE SPORTIVO			

	Q1	ZONE PER ATTREZZATURE COMUNI	PIANO TELEFONIA MOBILE	
	Q2	ZONE SPORTIVE	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	Q3	ZONE PER ATTREZZATURE TECNICHE OBSSERVATIVE	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	P	PROTEGGI PUBBLICI	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	AZ	ALBERGHI E ZONE TURISTICHE - AREE DI PERTINENZA	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	E	EDIFICIO USO ALLEVAMENTO	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	F	PERIMETRO TERRITORIO COMUNALE	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	G	PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	H	DELIMITAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI E TERRESTRI	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	I	DELIMITAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO FLUVIALE EX L. 200/2000	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	J	DELIMITAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO ELETTRICO EX L. 200/2000	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	K	LINEE D'INTERESSO	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	L	ROTATORIA/INVIOLCO STRADALE	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	M	STRADE DI PROGETTO	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	N	CONDOTTI ACQUEDOTTO DI ROMAGNA	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	O	AREA VINCOLATA LEGGE 108/09	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	P	EDIFICI DESTINATI AL TURISMO RURALE	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	Q	ZONE SOTTOPOSTE A P.P. DI RECUPERO	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	R	PURA, PERMANENTE	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	S	PURA, PRODUTTIVA	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	T	AREE SOGGETTE AD ACCORDO DI PROGRAMMA A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (2003)	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	U	AREE SOGGETTE AD ACCORDO DI PROGRAMMA A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA (2003)	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	V	AREE SOGGETTE AD ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA (2003)	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	W	AREE SOGGETTE AD ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA (2003)	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	X	AREE SOGGETTE AD ACCORDO DI PROGRAMMA A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (2003)	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	Y	AREE SOGGETTE AD ACCORDO DI PROGRAMMA A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA (2003)	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	
	Z	AREE SOGGETTE AD ACCORDO DI PROGRAMMA A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA (2003)	STAZIONE RADIOBASE IN PUNTO RAGGIO D'INFLUENZA 200 m.	

Immagine 11: Estratto dalla cartografia dello strumento urbanistico e legenda

TERRITORIO RURALE

ART. 21 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E – ZONE AGRICOLE

DEFINIZIONE E OBIETTIVI PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Il territorio rurale è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato né urbanizzabile e si caratterizza per la necessità di integrare e rendere coerenti interventi volti a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio per garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili, così come stabilito nel P.T.C.P. della Provincia di Forlì – Cesena.

Nel territorio rurale la pianificazione comunale persegue in particolare i seguenti obiettivi:

- 1) promuovere lo sviluppo di una agricoltura sostenibile, multifunzionale;
- 2) preservare i suoli ad elevata vocazione agricola, consentendo il loro consumo, soltanto in assenza di alternative localizzative tecnicamente ed economicamente valide;
- 3) promuovere nelle aree marginali la continuazione delle attività agricole e il mantenimento di una comunità rurale vitale, quale presidio del territorio indispensabile per la sua salvaguardia, incentivando lo sviluppo nelle aziende agricole di attività complementari;
- 4) mantenere e sviluppare le funzioni economiche, ecologiche e sociali della silvicoltura; per la conservazione, utilizzazione e costituzione dei boschi;
- 5) promuovere la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici e salvaguardare la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali;
- 6) promuovere la valorizzazione e la salvaguardia del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e strutturale tradizionale; della pianura e della collina romagnola;
- 7) valorizzare la funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi dei centri urbani.

ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Il territorio agricolo si suddivide in:

- E1 - Zone **Agricole Normali**
- E2 - Zone **Agricole Boscate o di Rimboschimento**
- E3 - Zone agricole **Ambiti Agricoli Periurbani**
- E4 - Zone agricole a **Campagna Parco**
- E6 - Zone agricole **di Tutela dei profili paesistici**

Le tavole grafiche di riferimento sono le zonizzazioni del territorio in scala **1: 5000 su base C.T.R.**;

Zone territoriali omogenee E1 – Agricole normali

Trattasi di zona agricola destinata a sviluppare le sue potenzialità produttive senza che siano necessarie particolari misure di tutela.

Il P.R.G. disciplina l'uso del suolo avendo come finalità la promozione e la valorizzazione delle attività agricole e delle attività direttamente connesse con l'agricoltura, secondo le specifiche potenzialità produttive del territorio.

Per ambiti ad alta vocazione produttiva agricola si intendono quelle parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale idonei, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola è favorita l'attività di aziende strutturate e competitive, che utilizzino tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti.

1 - In tali zone il P.R.G. persegue prioritariamente gli obiettivi:

- a) di tutelare e conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi, escludendone la compromissione a causa dell'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola; pertanto verranno ammessi solo interventi connessi all'esercizio dell'attività agricola.
- b) di favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile delle aziende agricole, consentendo interventi edilizi volti ad assicurare dotazioni infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento e alla mitigazione delle emissioni inquinanti.

2 - Al fine di contemperare le esigenze di cui al punto 1, negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola ci si attiene ai seguenti principi:

- a) sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti, nella misura massima prevista al successivo art. 23.
- b) la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non siano soddisfacenti attraverso gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Immagine 12a: Estratto dalle Norme Tecniche Attuative del PRG 2000 vigente a Longiano – prima parte

Interventi ammessi:

Interventi recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici esistenti di cui agli articoli 24 e 25 delle presenti norme, nei limiti prescritti;

Interventi di nuova edificazione, di cui alle lettere A, B, D, E, F, G di cui all'articolo 23 delle presenti norme, nei limiti prescritti.

Interventi di nuova edificazione di cui all'art. 27 delle presenti norme

In caso di intervento edilizio in AREE DI COLLINA come definite all'art. 22 e quando il sito di costruzione è caratterizzato da una elevata acclività media (maggiore del 10%) l'altezza massima delle costruzioni come fissata all'art. 23 può essere derogata fino alla altezza massima di 7,50 a condizione che contemporaneamente non sia interessato più del 50% del perimetro dell'edificio.

Art. 26 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE – EDIFICI CLASSIFICATI DI CARATTERE STORICO TESTIMONIALE

Censimento di insediamenti storico – testimoniale in zona agricola

Quando gli edifici rivestono carattere di valore storico – testimoniale – culturale (art. 40 L.R. 47/78 e s.m.) e siano classificati come tali nello specifico studio allegato al P.R.G. denominato "Censimento di insediamenti storico – culturali in zona agricola", gli interventi consentiti sono quelli presenti nelle definizioni degli interventi di cui alla L.R. 15/2013 e ss.mm., nonché previsti all'art 16 delle presenti NTA, indicati nelle schede individuate per ogni edificio:

Restauro scientifico; (LR 15/2013 e s.m.i)

Restauro e risanamento conservativo; (LR 15/2013 e s.m.i)

Ristrutturazione Edilizia; (LR 15/2013 e s.m.i)

Nel caso di "Restauro e risanamento conservativo" e "ristrutturazione edilizia", in ogni edificio si potrà prevedere un alloggio in più, rispetto alle preesistenze certificate alla data del 31.12.04 e comunque fino a un massimo di due alloggi complessivi per ogni fabbricato, salvo diversa previsione contenuta nella scheda, attuabile previa convenzione urbanistica per la realizzazione di urbanizzazioni e/o standard territoriali.

Gli interventi su ogni singolo edificio presente nella schedatura del censimento vanno attuati nel rispetto delle categorie di intervento e delle ulteriori specificazioni contenute nelle singole schede.

Demolizione per parti di edifici delle superfetazioni prive di valore storico – artistico - ambientale.

L'Amministrazione Comunale ha attivato un'ulteriore studio per la individuazione di una serie di COMPLESSI ED EDIFICI ISOLATI (A5) su singoli edifici o gruppi di questi, con l'obiettivo di qualificare ulteriormente oltre che le categorie di intervento edilizio, anche le destinazioni d'uso dei singoli fabbricati, tali interventi sono normati al precedente Art.16, COMPLESSI ED EDIFICI ISOLATI (A5).

Nei casi in cui gli edifici censiti classificati di interesse storico testimoniale, siano stati classificati nel tempo come "attrezze agricole" è consentito il loro recupero a fini residenziali nel rispetto integrale della propria scheda di Censimento storico-testimoniale, fermo restando quindi l'area di sedime e la sagoma del fabbricato originario per la parte di valore storico testimoniale architettonico.

Art. 27 INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA: NUOVA COSTRUZIONE

Al fine di mantenere la presenza di fondi agricoli lavorati è consentito, nelle sole zone E1, ai soggetti non aventi titolo di imprenditore agricolo, il seguente intervento di nuova costruzione:

Box in legno per ricovero attrezzi: Nei fondi, privi di edifici di servizio, con superficie fondiaria contigua superiore o uguale a 5.000 MQ (appoderamento esistente alla data di adozione della variante parziale al PRG 07/04/2016) è consentita la realizzazione di un box in legno per ricovero attrezzi avente:

- superficie coperta max =16 mq
- h.max = 2.7
- la struttura dovrà risultare facilmente amovibile, ovvero rimuovibile per smontaggio e non per demolizione;
- pianta rettangolare o quadrata e copertura a falde inclinate.

Immagine 12b: Estratto dalle Norme Tecniche Attuative del PRG 2000 vigente a Longiano – seconda parte

Per il fabbricato è altresì presente una scheda tecnica che definisce criteri e tipologie di interventi edilizi ammessi:



COMUNE DI LONGIANO

SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE - URBANISTICA - Servizio Verifica Compatibilità Ambientale

CENSIMENTO DI INSEDIAMENTI EDIFICI IN ZONA AGRICOLA CON CARATTERE DI BENE CULTURALE O DI INTERESSE TESTIMONIALE (ART. 40 L.R. 47/78)

RILEVAMENTO E PRESCRIZIONE

SCHEDA N° 9(A)

Comune di LONGIANO
Località: Ponte Ospedaletto
Toponimo: Cà Maestri

Via: Roncole n° 1260

1 - VISIBILE DALLE STRADE

☒ nazionali
☐ provinciali
☐ comunali
☐ vicinali

2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO

Foglio n° 4

Particelle n° 56



Planimetria catastale 1:2000

3 - EPOCA DI COSTRUZIONE

☒ PRIMA DEL 1892/95
☐ FRA IL 1896/1945



☒ stralcio I.G.M. 1892/95
☐ stralcio I.G.M. 1896/1945

Immagine 13a: Estratto dalle Norme Tecniche Attuative del PRG 2000 vigente a Longiano – scheda del fabbricato
Prima parte

L'edificio o manufatto ricade all'interno di zone vincolate a seguito di leggi o altri provvedimenti relativi alla protezione delle Bellezze Naturali:

Legge 1497/39

D.M. del:

Legge 431/85:

Torreni Costieri
Laghi
Fiumi
Montagne
Parchi
Foreste
Univ. Agr.
Zone umide
Zone archeologiche

L'EDIFICIO O MANUFATTO RICADE ALL'INTERNO DEI SEGUENTI AMBITI DI TUTELA STABILITI DAL PPTR

- Art. 9 sistema dei crinali e sistema collinare
- Art. 10 sistema forestale e boschivo
- Art. 17 zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua
- Art. 18 invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua
- Art. 19 zona di particolare interesse paesistico ambientale
- Art. 20 particolari disposizioni di tutela di specifici elementi
- Art. 21 zona ed elementi di interesse storico archeologico
- Art. 22 strutture insediative storiche non urbane
- Art. 23 zone di interesse storico - testimoniale
- Art. 24 elementi di interesse storico - testimoniale
- Art. 25 zone di tutela naturalistica
- Art. 26 zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità
- Art. 27 zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità
- Art. 28 zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

L'edificio o manufatto non ricade all'interno di zone vincolate a seguito di leggi o altri provvedimenti relativi alla protezione delle Bellezze Naturali

4 - STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO

- ☒ buono
- ☐ mediocre
- ☐ pessimo

5 - APPARTENENZA A CLASSI TIPOLOGICHE DEFINITE

- ☒ Casa colonica cesenate - riminese

6 - DESTINAZIONE ATTUALE DEL FABBRICATO

Residenziale
Produttivo agricolo

7 - INTERVENTI AMMESSI

- ☒ Restauro e ribanamento conservativo di tipo B.
E' ammessa l'eventuale recupero volumetrico dei corpi addossati al lato sinistro del fabbricato (lato opposto al fronte stradale) da realizzarsi sul medesimo lato, attraverso lo sviluppo "variante al portico" dello schema tipo 3 - tipo base 1A - prospetto con portico.

8 - AMBITO DI TUTELA

Raggio di 150 mt.

Raggio di.....
Come da cartografia 1/2000

9 - IDENTITÀ

Data o epoca di costruzione

Tipologia e caratteristiche

Corpo principale isolato a due livelli, con corpo addossato su di un lato. Copertura a due falde inclinate, struttura in pietra e mattoni, vano scala centrale perpendicolare alla facciata. Pericolo fruscante e a rischio di crollo. Travature interne in legno, traliccio, puntellate. La parte est è stata ricostruita nel dopoguerra con travi in c.a.

Particolari artistico architettonici

Inserimento ambientale

L'edificio è situato in pianura, ed è inserito in una zona coltivata a seminativo semplice, e a frutteto.

Riferimenti bibliografici

Durante la guerra la parte est è stata parzialmente distrutta.

Immagine 13b: Estratto dalle Norme Tecniche Attuative del PRG 2000 vigente a Longiano – scheda del fabbricato
Seconda parte

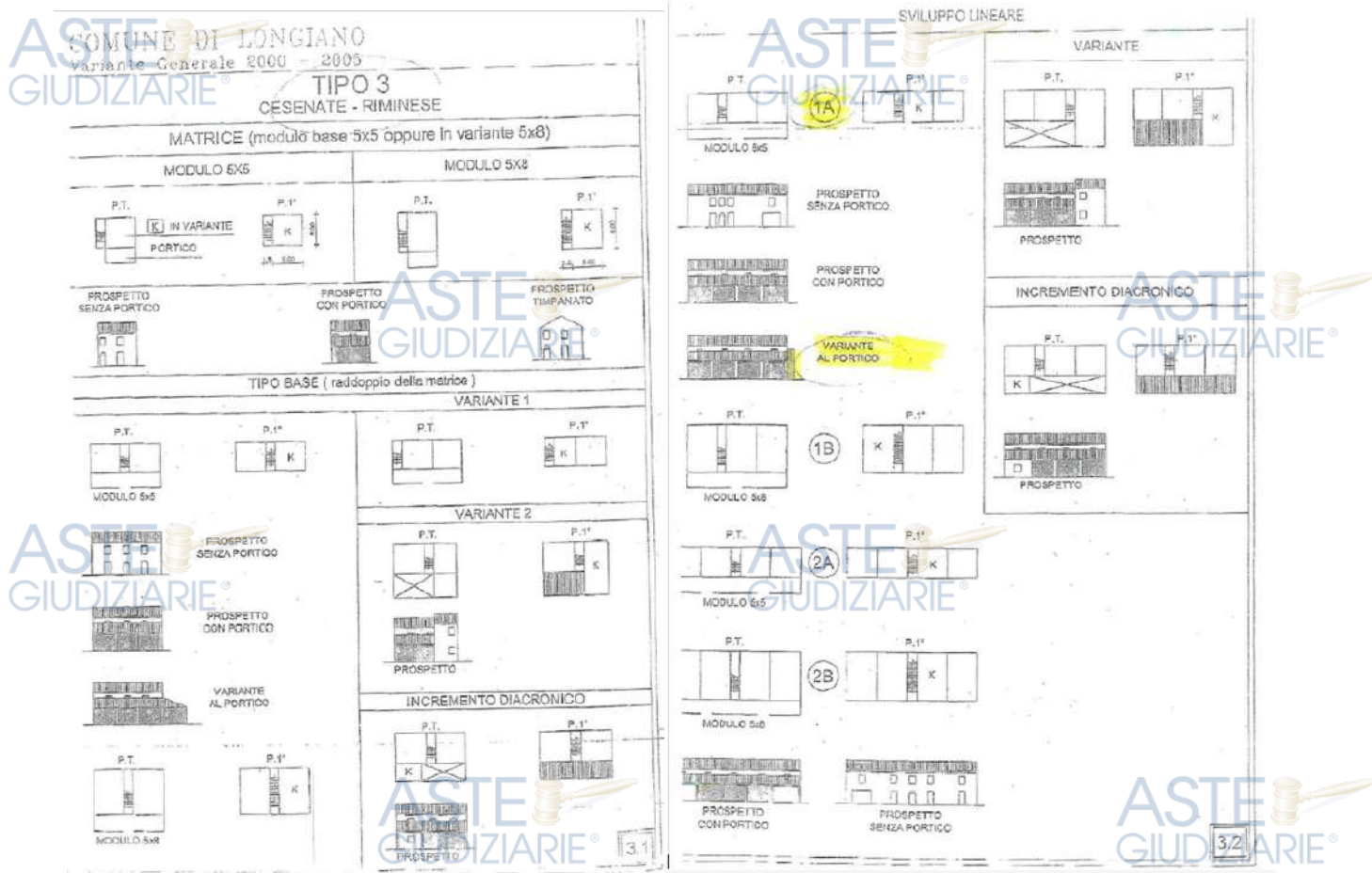


Immagine 13c: Estratto dalle Norme Tecniche Attuative del PRG 2000 vigente a Longiano – scheda del fabbricato
Terza parte

COMMENTI

L'intervento edilizio che ha portato all'attuale stato dei luoghi è stato condotto sfruttando le potenzialità assegnate dalla strumento che spaziano dalla manutenzione ordinaria fino alla ristrutturazione edilizia. Non sono ipotizzabili altre potenzialità edificatorie sui lotti.

9.2) ACQUISIZIONE CDU ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO DEL BENE

E' stato acquisito presso il comune di Longiano il CDU relativo alle aree non edificate dei due lotti individuati.

10) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

10.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

L'immobile risulta essere attualmente oggetto di ristrutturazione, autorizzata in virtù dei seguenti titoli edilizi presentati presso il Comune di Longiano:

- Scia n. 3044 del 03.03.2022 Protocollo 2714 per intervento di Restauro e Risanamento Conservativo
- Scia in Variante n. 3135 del 22.12.2023 Protocollo 15962.
- Cilas Superbonus Protocollo 2715 del 03.03.2022.

Non sono stati reperiti altri atti intestati all'esecutata, attuale proprietaria.

10.2) ABITABILITA'

Le pratiche di cui al punto precedente, ed in particolare la SCIA 3044 e la successiva variante non sono state concluse con comunicazione di fine lavoro e richiesta di abitabilità. Lo stato attuale dell'immobile (grezzo "evoluto") incompleto per finiture ed impianti non è compatibile con abitabilità/usabilità.

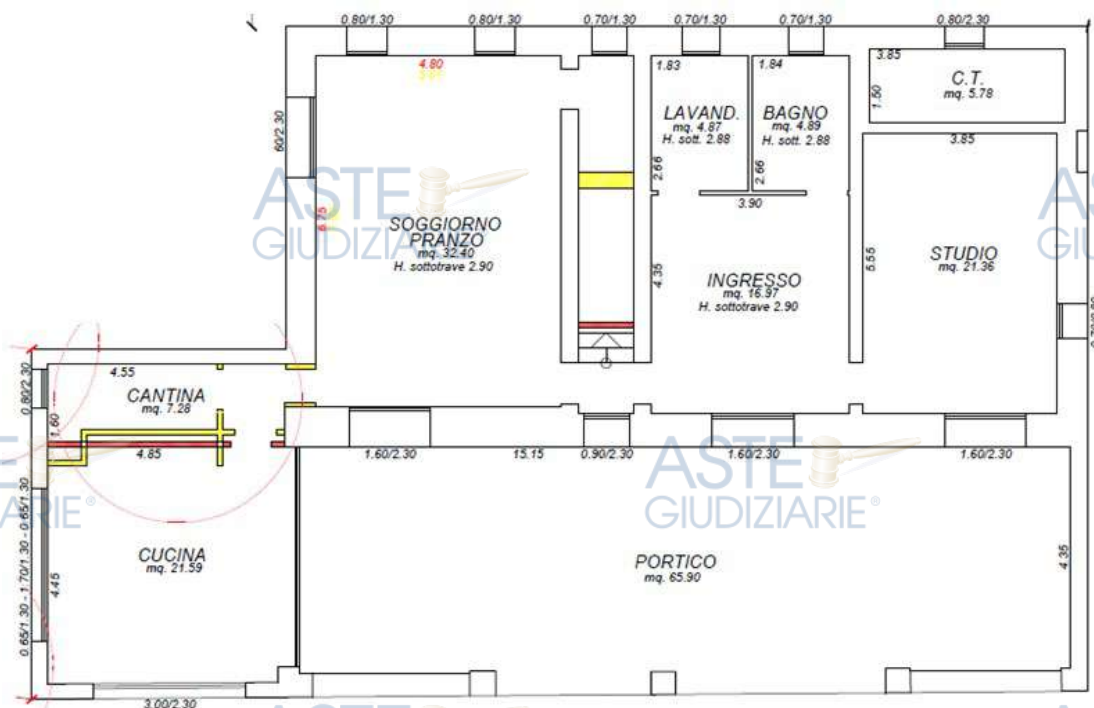
10.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Per quanto riguarda il fabbricato residenziale in corso di ristrutturazione si precisa che, essendoci ancora aperta una pratica edilizia non si può considerare concretizzata la fattispecie di abuso edilizio in quanto solo al termine delle opere, alla presentazione della formale comunicazione di fine lavori, sono accertabili eventuali difformità.

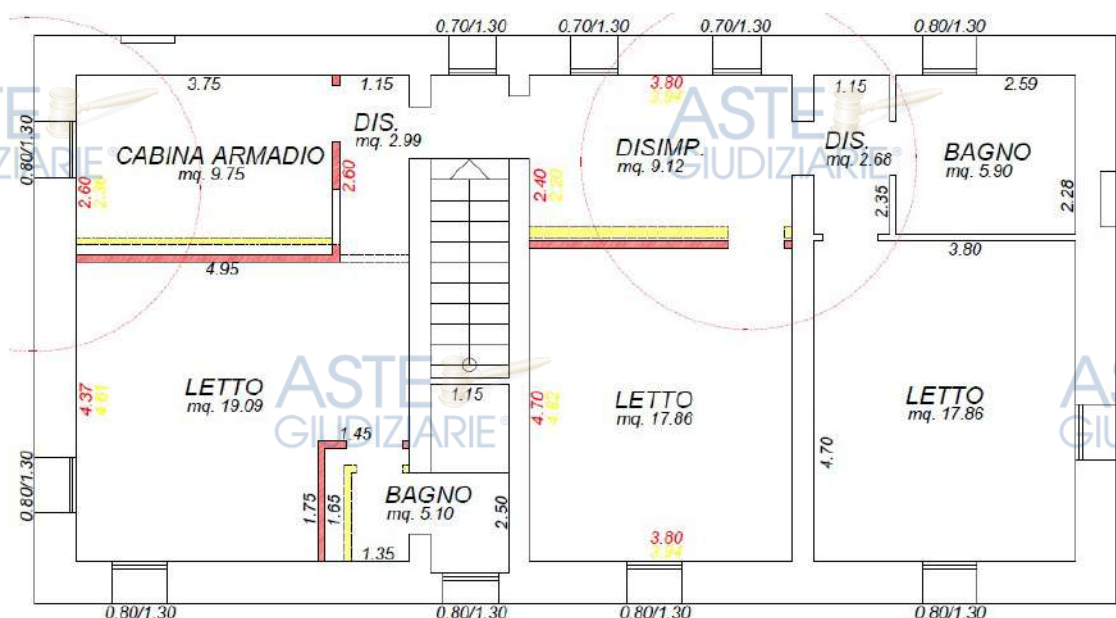
Allo stato attuale dei luoghi, ove i macroelementi edilizi tipo pareti, solai e aperture sono in gran parte ormai definiti, si possono comunque elencare alcune differenze tra l'ultimo progetto depositato agli atti del comune e lo stato dei luoghi:

- Sussistono differenze nella geometria delle pareti interne non portanti che suddividono i vani, sia al piano terra che al piano primo.
- Il vano cucina ed il vano cantina configurano un ampliamento realizzato, previa demolizione di altri corpi (attrezzatura, pollaio, ecc) presenti antecedentemente; tale ampliamento doveva avvenire mantenendo la stessa volumetria. Il volume realizzato risulta essere maggiore di quello demolito, inoltre le pareti esterne, dotate di finestrate, risultano, ad una prima analisi speditiva, effettuata assumendo per corretti gli allineamenti proprietari presenti sul posto, a una distanza inferiore ai ml. 5.00 dal confine di proprietà previsti dalla normativa.
- Sussistono differenze sulle altezze del portico, sia l'altezza minima che la massima sono difformi da quanto indicato in progetto.

- I due elementi in legno a pergola con copertura in pannelli fotovoltaici non sono annotati.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Immagine 14: Pianta del piano terra e del piano primo del fabbricato con evidenziazione delle difformità rilevate

11) SANABILITA' DI EVENTUALI OPERE ABUSIVE – CONDONI

Per quanto riguarda il fabbricato residenziale in corso di ristrutturazione si precisa che, essendoci ancora aperta una pratica edilizia non si può considerare concretizzata la fattispecie di abuso edilizio in quanto solo al termine delle opere, alla presentazione della formale comunicazione di fine lavori, sono accertabili eventuali difformità.

Allo stato attuale dei luoghi, ove i macroelementi edilizi tipo pareti, solai e aperture sono in gran parte ormai definiti, si possono solo elencare alcune differenze tra l'ultimo progetto depositato agli atti del comune e lo stato dei luoghi, distinguendo le fattispecie agevolmente recuperabili a regolarità mediante la redazione di una semplice variante finale ai lavori e quelle che invece necessitano di valutazioni più articolate.

- Sussistono differenze nella geometria delle pareti interne non portanti che suddividono i vani, sia al piano terra che al piano primo. Queste differenze sono gestibili attraverso la variante finale e pertanto non si configurano come irregolarità.
- La cucina e la cantina configurano un ampliamento realizzato, previa demolizione di altri corpi (attrezzatura, pollaio, ecc) preesistenti; tale ampliamento doveva avvenire mantenendo la stessa volumetria. Il volume realizzato risulta essere maggiore di quello demolito, inoltre le pareti esterne, dotate di finestre, risultano, ad una prima analisi speditiva, effettuata assumendo per corretti gli allineamenti proprietari presenti sul posto, a una distanza inferiore ai ml. 5.00 dal confine di proprietà previsti dalla normativa. Il volume edificato va ricondotto alla regolarità ed anche la distanza dai confini va riportata a quanto previsto in normativa, in alternativa può essere acquisita una piccola porzione di terreno dal confinante per ricondurre il contesto al rispetto del dettato normativo. Chiaramente questa seconda opzione dipende dalla volontà della parte cedente di assecondare il percorso di regolarizzazione.
- Sussistono differenze sulle altezze del portico, sia l'altezza minima che la massima sono difformi da quanto indicato in progetto. Queste differenze sono gestibili attraverso la variante finale, sia eventualmente ponendo in opera elementi di controsoffittatura atti a ricondurre le altezze eccedenti ai valori regolari.
- I due elementi in legno a pergola con copertura in pannelli fotovoltaici non sono annotati. La realizzazione di queste strutture rientra nell'attività edilizia libera ma occorre indicarne la costruzione sia dal punto di vista edilizio, negli elaborati di variante finale.

12) PRESENZA DI CENSI O USI CIVICI GRAVANTI SUI BENI

Nulla

13) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, redatto in data 8/7/2021 (e potenzialmente valido fino al 7/7/2031) dall'Ing. Junior Venturi Casadei Martina. Tale elaborato però si riferisce allo stato dei luoghi al momento della compravendita e pertanto non ha più alcun valore in quanto l'edificio è stato radicalmente modificato in diversi elementi (quali intonaci, infissi, copertura, ecc) che significativamente impattano sui valori calcolati. Si allega per completezza d'atti di seguito copia di tale certificazione, non più valida.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA Regione Emilia-Romagna

1. DATI DELL'IMMOBILE
 Comune: LONGIANO
 Indirizzo: via Reccolo n.1269
 Piano: Interno T.1
 Coordinate GCS: LAT: 43° 51' 10" N
 Proprietario: Vedi Sezione 12
 Destinazione d'uso: E3 (1) - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

2. DATI GENERALI
 Oggetto dell'attestato: Unità immobiliare
 N. unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1
 Finalità dell'APE: Passaggio di proprietà o compravendita
 Zona climatica: E
 Anno di costruzione (presunto): 1890

3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

4. PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO
 La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

CLASSE ENERGETICA
C
 EP_{gl,nren} 132,41 kWh/m² anno
 Edificio a energia quasi zero

5. IMPIANTI PRESENTI

6. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO IN RELAZIONE AI SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

7. INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE ED EMISSIONI

8. RACCOMANDAZIONI

RICLASSIFICAZIONE ENERGETICA E ISTRUZIONE IMPORTANTE

SOGGETTO CERTIFICATORE
 09313 ING. JUNIOR VENTURI CASADEI MARTINA
 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 09313-228754-2021
 VALUTO FINO AL 06/07/2031

CERTIFICAZIONE ENERGETICA Regione Emilia-Romagna

5. IMPIANTI PRESENTI

6. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO IN RELAZIONE AI SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

7. INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE ED EMISSIONI

8. RACCOMANDAZIONI

RICLASSIFICAZIONE ENERGETICA E ISTRUZIONE IMPORTANTE

SOGGETTO CERTIFICATORE
 09313 ING. JUNIOR VENTURI CASADEI MARTINA
 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 09313-228754-2021
 VALUTO FINO AL 06/07/2031

Immagine 15a: Certificazione energetica radatta dall'Ing. Junior Venturi Casadei e non più valida perché relativa al fabbricato prima che fossero attivati i lavori di ristrutturazione
 Prima parte

[illegible]

sussiste l'obbligo di accatastamento.

15) CAMBI D'USO

Per quanto riguarda i beni non si configurano cambi d'uso, l'abitazione risulta in corso di ristrutturazione, ma, quanto realizzato, risulta coerente con il futuro previsto uso abitativo.

16) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

16.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello della determinazione del cosiddetto " più probabile valore di mercato " eseguito per comparazione diretta.

Per determinare il valore commerciale dei vari lotti è stata svolta quindi una indagine allo scopo di individuare un valore di mercato unitario, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.

Per l'edificio la stima viene riferita all'usuale parametro della superficie commerciale determinato, come da prassi, conteggiando la superficie lorda utile dell'unità immobiliare per intero e valutando per quota le superfici accessorie (cantine, garage, ecc).. L'estensione commerciale del fabbricato viene poi rapportata a valori generali di riferimento, questi valori generali sono opportunamente adattati al fabbricato: nel caso di specie, visto lo stato incompleto (edificio allo stato grezzo) saranno assunti i valori di riferimento determinabili per l'edilizia residenziale a cui saranno poi detratti i costi, ragionevolmente e forfetariamente determinati, per il completamento di detto fabbricato.

Per quanto riguarda invece i terreni la stima viene riferita all'usuale parametro della superficie catastale.

16.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

LOTTO 1) Si considera molto poco significativo , ai fini della presente relazione estimativa, il valore di 95.000,00 €, attribuito al complesso edificato (abitazione più volumi accessori e attrezzaia) nell'atto della compravendita del 12/10/2021 mediante il quale gli esecutati ne acquisirono la proprietà e ciò in ragione del fatto che l'edificio, all'atto di compravendita, era sostanzialmente un rudere inabitato.

Di maggior interesse come fonte di riferimento sono anche i valori estimativi forniti dalle

statistiche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con i valori più attuali disponibili, relativi al secondo semestre 2024.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: FORLÌ
Comune: LONGIANO
Fascia/zona: Extraurbana/REG. AG. N. 4 - PIANURA FORLIVESE E CESENATE: MONTIGALLO, BALIGNANO, BADIA, SAN LORENZO IN SEANNO
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 3
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1400	L	4,1	4,7	L
Box	NORMALE	780	980	L	2,9	3,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1600	L	4,6	5,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Tabella 1: Valori immobiliari di riferimento per Longiano – zona extraurbana di pianura - fonte Agenzia del Territorio

Di rilievo anche le statistiche sugli andamenti recenti del mercato immobiliare a Longiano fornite dagli operatori immobiliari.

Andamento dei prezzi degli immobili a Longiano

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Longiano, sia in vendita sia in affitto.



A Marzo 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.528 al metro quadro, con una diminuzione del 8,06% rispetto a Marzo 2024 (1.662 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Longiano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2023, con un valore di € 1.702 al metro quadro.

Tabella 2: Andamento dei valori immobiliari per Longiano - abitazioni - fonte Agenzie Immobiliari

Mercato Immobiliare a Longiano

ultimo aggiornamento domenica 30 marzo 2025

Longiano, con una popolazione di 7.229 abitanti, è un comune della provincia di Forlì-Cesena. Dista circa 10 Km da Cesena. Dista circa 27 Km da Forlì.

Dal punto di vista [immobiliare](#) le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: **Budrio**.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Budrio** con oltre 36 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 255 annunci immobiliari, di cui 235 in vendita e 20 in affitto, con un indice complessivo di 35 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Longiano è compreso tra **1.250 €/m²** e **1.675 €/m²** per la compravendita e tra **4,4 €/m² mese** e **5,8 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.555 €/m²) è di circa il 27% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.130 €/m² ed è anche di circa il 23% inferiore alla quotazione media provinciale (2.045 €/m²). Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 58). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Il prezzo degli appartamenti a Longiano è relativamente disomogeneo in tutto comune, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 940 €/m² e 2.180 €/m².

Le singole zone

zona	vendita	affitto	annunci	ricerca
Budrio	€ 1.500 /m²	-	20+	appartamenti Budrio

Dinamica dei prezzi a Longiano e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d' [immobili](#) in vendita a Longiano mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente stabili (-0,48%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata non è del tutto evidente ed è poco omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Longiano, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **vill**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 6% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **case semindipendenti**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 7% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	affitto	var. % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.550 /m²	-	+0,10%	appartamenti in vendita a Longiano
casa indipendente	€ 1.550 /m²	-	+2,23%	case indipendenti in vendita a Longiano
casa semindipendente	€ 1.300 /m²	-	-7,28%	case semindipendenti in vendita a Longiano
villa	€ 1.750 /m²	-	+6,94%	ville in vendita a Longiano

Tabella 3: Andamento del mercato immobiliare residenziale a Longiano - fonte Agenzie Immobiliari

Altri riferimenti sono stati desunti dall'analisi di proposte immobiliari per abitazioni rurali similari per collocazione (Longiano – parte pianeggiante) tipologia (residenziale rurale) e consistenza (metrature commerciali simili a quello in esame).

Di seguito vengono illustrate alcune proposte immobiliari reperite nel presente periodo:

Si evidenzia anche che lo scrivente, in precedente incarico del 2021 aveva provveduto a stimare un fabbricato poco distante, improntato alla tipologia delle abitazioni in zona agricola ma interamente ristrutturato e fruibile. Per tale immobile, dopo aver valutato le condizioni intrinseche ed estrinseche, il contesto ed aver visionato le tabelle di Agenzia delle Entrate e degli operatori immobiliari ed altre stime e proposte commerciali, era stato assunto come valore di riferimento 1.400,00 €/mq.

Con riferimento al manufatto pergolato con sovrastanti pannelli fotovoltaici si assume un valore correlato al presumibile dal costo di installazione.

Per quanto riguarda infine i terreni si assume quale riferimento privilegiato la tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) rilasciata dalla Provincia di Forlì Cesena, aggiornata al 2023 e recepita nel sito di Agenzia delle Entrate.



Ufficio provinciale di FORLÌ
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 02/05/2024
Ora: 11.12.53

Annualità 2023

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. del

Pubblicazione sul BUR
n. del

REGIONE AGRARIA N° 7 REGIONE AGRARIA N° 4 - PIANURA FORLIVISE E CESENATE Comuni di: BERTINORO, CESENA, CESENATICO, FORLÌ, FORLIMPOPOLI, GAMBETTOLA, GATTEO, LONGIANO, SAN MAURO PASCOLI, SAVIGNANO SUL RUBICONE								
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO AD ALTO FUSTO DA 0 A 25 ANNI	7000							
BOSCO AD ALTO FUSTO OLTRE 25 ANNI	9000							
BOSCO CEDUO - DEGRADATO	5000							
BOSCO CEDUO - GOVERNATO	7000							
CASTAGNETO DA FRUTTO - DEGRADATO								
CASTAGNETO DA FRUTTO - GOVERNATO								
CASTAGNETO DA PALERIA								
COLTIVO ABBANDONATO	7000							
FRUTTETO DI ACTINIDIA	40000	SI	SI					
FRUTTETO DI DRUPACEE	33000							
FRUTTETO DI POMACEE	35000							
FRUTTETO IRRIGUO DI DRUPACEE	36000							
FRUTTETO IRRIGUO DI POMACEE	38000							
INCOLTO STERILE	3000							
ORTO IRRIGUO E/O CULTURA FLOREALE	43000							
PASCOLO	5000							
PIOPPETO DA 0 A 7 ANNI	23000							
PIOPPETO OLTRE 7 ANNI	27000							
PRATO	20000							
PRATO IRRIGUO	25000							
SEMINATIVO	33000							
SEMINATIVO IRRIGUO	35500							
ULIVETO	29000							
VIGNETO	40000							
VIGNETO IRRIGUO	43500							
VIVAIO	41000							

Tabella 4: Valori Agricoli Medi per la Regione Agraria 7 cui appartiene il comune di Longiano

Anche in questo caso, per il terreno sono disponibili proposte immobiliari simili per collocazione (Longiano – parte pianeggiante).

Di seguito vengono illustrate alcune proposte immobiliari reperite nel presente periodo:

 Terreno agricolo in Vendita Longiano 32.000 m² € 145.000	Descrizione Riferimento: EK-118178881 TERRENO A LONGIANO CROCCETTA DI LONGIANO: in zona completamente pianeggiante, ai piedi della collina di Longiano, vogliamo proporvi un appezzamento di terreno agricolo, misurante circa 32.000 mq. (poco più di tre ettari), coltivato per circa una tornatura (3000 mq.) a vigna di sangiovese, per circa 2 ettari e mezzo (12.500 mq.) a frutteto di albicocche e pesche (90% pesche e 10% albicocche), mentre per la restante parte (3000 mq.) è ad oggi nudo. Il terreno è dotato di lago per l'irrigazione ed è percorso sui confini per un lato da strada sterrata e per un altro da via comunale. Caratteristiche Contratto Vendita Superficie 32.000 m² Accesso in strada/servizi di passaggio in strada sterrata Altre caratteristiche Frutteto Seminativo Vigneto Tipologia Terreno Agricolo Dislivello terreno Leggero
valore unitario 43.300,00 €/ha circa posizione correlabile, irriguo e con vigne e frutteti	
 Terreno agricolo in Vendita Longiano 21.820 m² € 48.000	Descrizione Riferimento: TT Longiano, nelle prime colline di Balignano, VENDESI terreno agricolo collinare adibito e coltivato a frutteto della superficie di 21.820 mq. Ottimo investimento e comunque vicino a tutti i servizi. Caratteristiche Contratto Vendita Superficie 21.820 m² Tipologia Terreno Agricolo Disponibilità Libero
valore unitario 22.000,00 €/ha circa posizione correlabile, con frutteti	

Immagine 17: proposte immobiliare per terreni agricoli a Longiano

Di rilievo anche il controvalore assegnato ai terreni nell'atto di compravendita del 2021; esso è pari a complessivi 35.000,00 €. L'estensione del terreno (considerando globalmente quello assegnato ai due lotti) è di 10.360,00 mq da cui desumere, in quota, gli spazi dedicati all'accesso alla proprietà ed all'immobile pignorato e anche il sedime dei pergolati in opera. Ciò porta la superficie oggetto di locazione al valore di 1 ettaro ed offre il riferimento di 35.000,00 €/ha.

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

16.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO 1) Trattandosi di immobile ad uso abitazione, con pergolato e terreno agricolo, i parametri che si useranno per la determinazione del Valore di Mercato, saranno per l'edificio la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, definito "superficie commerciale". Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente come di seguito evidenziato in tabella:

ABITAZIONE PIANO TERRA	1	nessuna riduzione – riferimento prezzo appartamenti
PORTICO PIANO TERRA	0,5	riduzione convenzionale
ABITAZIONE PIANO PRIMO	1	nessuna riduzione – riferimento prezzo appartamenti
PERGOLATO	-	costo stimato di istallazione
TERRENO AGRICOLO	1	superficie catastale

Tabella 5: coefficienti di perequazione tra superfici

Per il pergolato si farà riferimento al presunto costo di installazione

Per il terreno agricolo si farà riferimento alla superficie catastale.

Cio premesso si ha:

Abitazione piano terra	138,20 mq
Portico piano terra	65,90 mq
Abitazione piano primo	108,40 mq
Pergolato con pannelli fotovoltaici	65,60 mq
Terreno e corte pertinenziale esclusiva	5754 mq circa

Le superfici commerciali di riferimento risultano quindi:

$S_{COMM IMM}: 138,20 \text{ mq} + (65,90 \text{ mq} \times 0,5) + 108,40 \text{ mq} = 279,55 \text{ mq}$

$S_{COMM PERG}: = 65,60 \text{ mq}$

$S_{COMM TERRENI}: = 0,5754 \text{ ha}$

LOTTO 2)

Per il pergolato si farà riferimento al presunto costo di installazione

Per il terreno agricolo si farà riferimento alla superficie catastale.

Cio premesso si ha:

Pergolato con pannelli fotovoltaici	43,20 mq
Terreno	5703 mq circa

Le superfici commerciali di riferimento risultano quindi:

SCOMM PERG: = 43,20 mq

SCOMM TERRENI: = 0,5703 ha

16.4) VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Lotto 1) Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nelle tabelle 1-2-3 e 4 allegate più sopra si può desumere quanto segue:

per abitazioni civili (non economiche) in stato di manutenzione normale, è suggerito dalla tabella dei valori immobiliari medi rilasciata dall'Agenzia delle Entrate un range di valori compreso tra 1.200,00 €/mq e 1.400,00 €/mq. Se si passa alla tipologia ville e villini gli importi risultano compresi tra 1.400,00 €/mq e 1.600,00 €/mq.

I valori proposti sono abbastanza in linea sia alle proposte commerciali individuate.

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

- Il fabbricato è incompleto, si può definire in uno stadio di "grezzo evoluto": sono presenti intonaci, predisposizioni impiantistiche, sottofondi, infissi esterni; la copertura è stata completata ma mancano tutti gli impianti, le pavimentazioni, gli apprestamenti per i bagni, la sistemazione delle pertinenze. Si stima una incidenza unitaria delle opere di completamento pari a 400,00 €/mq
- Nel fabbricato sono state riscontrate alcune differenze rispetto al progetto depositato che andranno sistemate sia con interventi fisici sul fabbricato, sia mediante la presentazione di opportune pratiche edilizie e catastali. Sarà anche da redigere, al termine dei lavori la certificazione energetica. Per tutti questi adempimenti (opere di sistemazione del fabbricato, spese amministrative e tecniche per il perfezionamento delle varie pratiche) si stima una somma necessaria pari a 45.000,00 €.
- L'immobile è in una eccellente posizione, tranquilla ma prossima a centri abitati dotati di servizi ed urbanizzazioni, il contesto è omogeneo e gli spazi pertinenziali ed i terreni agricoli assegnati consentono una comoda fruizione del fabbricato.
- Il pergolato uso rimessa autoveicoli, parzialmente coperto con pannelli fotovoltaici è una comodità per i fruitori ma necessita di essere reso autonomo in quanto le centraline di conversione sono poste nell'altro pergolato, assegnato al lotto 2. Per tale adempimento e per l'acquisto delle apparecchiature si stima un costo di 3.000,00 €. In alternativa potrà essere creata una gestione condominiale dell'energia prodotta, con gli aventi titolo dal lotto 2, mediante contabilizzatori parziali.

- Il terreno agricolo assegnato è pianeggiante, comodo da raggiungere e libero da impianti.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere quale valore di riferimento, all'interno dei range suggeriti, il valore unitario di 1.500,00 €/mq per l'abitazione, di 7.000,00 € per il pergolato con fotovoltaico e di 35.000,00 €/ha per il terreno agricolo assegnato al lotto.

Si provvede quindi a determinare il valore del lotto 1:

$$V_{\text{lotto 1}} = 279,55 \text{ mq} \times (1.500,00 \text{ €/mq} - 400,00 \text{ €/mq}) - 45.000,00 \text{ €} + 7.000,00 \text{ €} - 3.000,00 \text{ €} + 0,5754 \times 35.000,00 \text{ €/ha} = 286.644,00 \text{ €} \text{ arrotondato a } \mathbf{286.000,00 \text{ €}}$$

Lotto 2) Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nelle tabella 4 allegata più sopra si può desumere quanto segue:

- Il pergolato uso rimessa autoveicoli, parzialmente coperto con pannelli fotovoltaici è una comodità per i fruitori, contiene già i dispositivi di gestione dell'impianto.
- Il terreno agricolo assegnato è pianeggiante, comodo da raggiungere e libero da impianti. Può essere raggiunto o dal viottolo condominiale assegnato al lotto 1 o da accesso diretto da realizzarsi sulla pubblica via Roncolo.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere quale valore di riferimento di 5.200,00 € per il pergolato con fotovoltaico e di 35.000,00 €/ha per il terreno agricolo assegnato al lotto.

Si provvede quindi a determinare il valore del lotto 2:

$$V_{\text{lotto 2}} = 5.200,00 \text{ €} + 0,5703 \times 35.000,00 \text{ €/ha} = 25.160,50 \text{ €} \text{ arrotondato a } \mathbf{25.000,00 \text{ €}}$$

170) COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Tutti gli immobili pignorati sono di piena proprietà dell'esecutata pertanto non sono necessarie ipotesi di divisione con comproprietari non eseguiti

18) DESCRIZIONE COMMERCIALE – VALORE LOCATIVO

Generalità: Il complesso pignorato consta di un edificio colonico, in fase di avanzata ristrutturazione, e di terreni agricoli ad esso afferenti. Nel sedime sono altresì stati realizzati (ma non ancora annotati) due pergolati in legno, in parte coperti con pannelli fotovoltaici.

Il complesso, sito a Longiano, via Roncolo, 1260, si colloca nella parte pianeggiante del territorio comunale, a valle della via Emilia, a breve distanza da tale arteria viaria, dalle frazioni di Budrio - Ponte Ospedaletto ed anche dal Comune di Gambettola.

Il contesto di collocazione è agricolo ma il livello di antropizzazione delle adiacenze è piuttosto elevato. Di quanto pignorato vengono previsti due lotti, di seguito separatamente illustrati.

LOTTO 1

IL FABBRICATO RESIDENZIALE: l'edificio, di impianto storico e di tipologia prettamente agricola, è attualmente in corso di avanzata ristrutturazione.

Il manufatto è a struttura portante in muratura, con solai in legno di nuova edificazione, a vista sui vani, intonaco esterno al civile, copertura a falde inclinate con manto in coppi. Il portico antistante, orientato a sud ha piacevoli colonne rivestite in mattone faccia a vista. Gli interni sono al grezzo: è presente solo il sottofondo delle pavimentazioni, l'intonaco e gli infissi esterni, mancano invece tutti gli impianti e tutte le dotazioni di bagni e cucina, le porte interne, le pavimentazioni e buona parte della tinteggiatura. I prospetti esterni risentono anch'essi del parziale completamento della ristrutturazione in corso; sono improntati ad estrema semplicità e caratterizzati unicamente da un piccolo cornicione in muratura.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla via Roncolo, attraverso un vialetto interpoderale, al momento privo di pavimentazione e piuttosto sconnesso, che attraversa la proprietà e consente di raggiungere l'edificio dal lato sud. Non è comunque presente, al momento alcuna opera di recinzione permanente, solo chiudende provvisorie correlate alla presenza del cantiere edile di ristrutturazione.

La ristrutturazione in corso ha mutato sia la conformazione planimetrica che la destinazione d'uso dei locali, pertanto si assumerà, come riferimento per la descrizione, l'ultima planimetria architettonica depositata presso i competenti uffici comunali, che rappresenta, nel modo più aggiornato, lo stato effettivo dei luoghi. Rispetto a questa rappresentazione sono comunque presenti differenze.

Al piano terra abbiamo il portico antistante il fabbricato, parzialmente tamponato sul lato ovest a creare il vano indicato negli elaborati grafici come cucina, affiancato da una piccola cantina deposito. Sono poi presenti: un ampio ingresso centrale, un soggiorno ed uno studio, oltre a locali di servizio indicati, negli elaborati grafici acquisiti, rispettivamente come bagno, lavanderia, centrale termica e cantina vini nel sottoscala.

Una scala monorampa, posta in posizione centrale, conduce al piano superiore.

Al piano primo abbiamo tre camere da letto, di cui una molto ampia, con cabina armadio e bagno pertinenziale. Oltre a questi vani, tra loro connessi attraverso un ampio disimpegno, è presente anche un bagno di piano.

Tutti i vani, eccetto il vano scala interno, sono privi di pavimentazioni, non sono stati montati i rivestimenti nei bagni e nella cucina, non sono presenti porte interne ma solo gli infissi esterni, senza però alcun sistema di oscuramento. I bagni sono anche privi dei vasi.

A livello di impianti sono solo presenti le parti interne alle murature, mancano invece completamente tutte le finiture e le connessioni alle reti urbane disponibili in zona: da quanto osservato è presumibile con sufficiente certezza la presenza di impianto elettrico e idrico/termoidraulico. Per quanto riguarda altre dotazioni, dalle sole predisposizioni peraltro incomplete, ed in assenza di più precise indicazioni, è impossibile definirne univocamente la natura.

IL VIALE D'ACCESSO, L'AREA PERTINENZIALE E IL RICOVERO AUTO: sempre al lotto 1 sono assegnate alcune altre parti, funzionali all'accesso ed alla migliore fruizione del fabbricato; in particolare l'area al cui interno si situa il vialetto d'accesso al fabbricato ed il pergolato uso garage, la cui estensione, escluso il sedime sui cui sorge l'edificio, assomma a 4.667 mq catastali.

Lo **stradello interpodereale** di accesso è un percorso non pavimentato, un poco accidentato e solo parzialmente consolidato con inerti e frantumato di macerie edili. L'intersezione con la via Roncolo è comoda e di discreta visibilità, essendo collocata in un tratto ove tale pubblica strada ha andamento sostanzialmente rettilineo.

La **pergola** per rimessaggio veicoli con parziale copertura in pannelli fotovoltaici è realizzata in legno su platea in cemento; trattasi di manufatto molto semplice, caratterizzato da montanti inclinati per consentire una maggiore manovrabilità interna.

Le dimensioni del pergolato sono circa 12,60 x 5,20 mq.

Il **terreno** antistante, utilizzabile potenzialmente anche come giardino a servizio dell'abitazione, è pianeggiante, di forma rettangolare ed affianca sul lato lungo, dalla parte est, la via Roncolo, da cui è separato da fosso di scolo stradale.

Al momento del sopralluogo l'appezzamento risultava condotto.

I confini del terreno sono stati sommariamente dedotti da allineamenti colturali e elementi fisici (picchetti) presenti sul posto. Per una determinazione accurata occorrerà procedere ad un confinamento professionale eseguito con strumenti topografici.

La consistenza commerciale del complesso di cui al lotto 1 - superfici desunte e calcolate

dalle planimetrie catastali e dall'elaborato architettonico, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto e valutate al lordo dei muri, estensione dei terreni desunta dalle visure catastali – è così articolata:

Abitazione piano terra	138,20 mq
Portico piano terra	65,90 mq
Abitazione piano primo	108,40 mq
Pergolato con pannelli fotovoltaici	65,60 mq
Terreno e corte pertinenziale esclusiva	5754 mq circa

L'immobile è al momento ovviamente libero in quanto privo delle caratteristiche minime volte a consentirne l'usabilità. Ciò premesso è quindi non ipotizzabile al momento un canone locativo per l'immobile.

Per quanto riguarda invece la porzione di terreno (ed anche la tettoria ad esso afferente), a seguito della richiesta di congiunto dell'esecutato di poter prendere in affitto l'appezzamento, con impegno al rilascio immediato al completamento della procedura di vendita, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una stima del canone di locazione, valutato in circa 1.000,00 €/anno/ha. Per la porzione assegnata al presente lotto si ricava quindi un canone di locazione pari a 500,00 €/anno.

LOTTO 2

TERRENO AGRICOLO E PERGOLA DI SERVIZIO: trattasi di area agricola sul cui sedime sorge un manufatto in legno – pergola con parziale copertura in pannelli fotovoltaici.

Il **terreno** è pianeggiante, di forma poligonale e si dispiega sul retro dell'appezzamento assegnato al lotto precedente per poi estendersi, nella parte nord fino al bordo della via Roncolo, da cui è separato da fosso di scolo stradale. Al momento del sopralluogo l'appezzamento risultava condotto. Attualmente l'accesso viene garantito attraverso lo stradello assegnato ora ad altro lotto. Quindi sarà necessario o richiedere una servitù di passaggio sul medesimo stradello, oppure, non trattandosi di lotto intercluso, richiedere un accesso nuovo all'ente gestore della via Roncolo, collocato nella parte nord.

I confini del terreno sono stati sommariamente dedotti da allineamenti colturali e elementi fisici (picchetti) presenti sul posto. Per una determinazione accurata occorrerà procedere ad un confinamento professionale eseguito con strumenti topografici.

La **pergola** con parziale copertura in pannelli fotovoltaici è realizzata in legno su platea in cemento; trattasi di manufatto molto semplice, con pilastri verticali e trabeazioni in legno su cui poggiano i pannelli.

Planimetricamente la costruzione ha forma rettangolare e consta di tre piccole campate due uguali da circa 3,70 mt di luce ed una più stratta di circa 1,90 mt di luce, il tutto per un totale di 9,30 mt. L'altro lato misura circa 4,65 mt. Il lato nord della pergola è tamponato con elementi in legno e su di esso sono collocate le dotazioni impiantistiche di gestione e contabilizzazione dell'impianto. In caso di vendita separata dei due lotti definiti nella presente relazione occorrerà prevedere opere affinché ogni impianto posto sopra i due pergolati, sia reso autonomo.

La consistenza commerciale del complesso di cui al lotto 2 - superfici riscontrate con quantificazioni a campione sul posto ed estensione dei terreni desunta dalle visure catastali - è così articolata:

Pergolato con pannelli fotovoltaici

43,20 mq

Terreno

5703 mq circa

Per quanto riguarda invece la porzione di terreno (ed anche la tettoria ad esso afferente), a seguito della richiesta di congiunto dell'esecutato di poter prendere in affitto l'appezzamento, con impegno al rilascio immediato al completamento della procedura di vendita, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una stima del canone di locazione, valutato in circa 1.000,00 €/anno/ha. Per la porzione assegnata al presente lotto si ricava quindi un canone di locazione pari a 500,00 €/anno

19) DEFINIZIONE DEI LOTTI

Il compendio pignorato è stato diviso in due lotti con l'intento di consentire possibili alienazioni separate: una aperta a interessati al solo immobile e spazi afferenti e l'altra destinata agli interessati ad una porzione, comunque significativa, di terreno agricolo, con particolare riferimento, ovviamente ai confinanti.

20) STATO CIVILE

L'esecutata risulta coniugata in regime di separazione di beni avendo contratto matrimonio in Cesena, in data 14/10/1995. I coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

21) CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

Nel fabbricato parte del compendio pignorato, stante la situazione edilizia, non vi è alcun residente. L'esecutata risulta residente in altro edificio.

22) DOMANDE GIUDIZIALI TRASCRITTE SUGLI IMMOBILI

E' stata depositata presso il Tribunale di Forlì una Citazione in opposizione a decreto ingiuntivo n. 808/2024, con contestuale domanda riconvenzionale e chiamata di terzo. La vertenza, individuata alla Sezione Civile del Tribunale di Forlì con r.g. 2648/2024, inerisce l'intervento di ristrutturazione sul fabbricato appartenente al lotto 1: la committenza (parte eseguita nella presente relazione) è in lite con la compagine di Direzione Lavori riguardo alla responsabilità delle difformità rilevate e potenzialmente non sanabili o comunque sanabili in modo oneroso, verificatesi nel corso dei lavori di ristrutturazione dell'edificio. La causa è appena avviata.

23) REGIME FISCALE DI VENDITA

Essendo tutti i beni intestati o cointestati a persone fisiche la vendita sarà assoggettata a sola imposta di registro.

24) NOTE CONCLUSIVE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

L'Esperto Stimatore

Ing. Luca Scarpellini

Cesena, Aprile 2025