

# LOTTO 5 - PRIVACY

Terreno agricolo in Via Olof Palme a Macerone di Cesena.

**QUESITO 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;**

Trattasi di un terreno agricolo, ora divenuto piazzale ad uso parcheggio e racchiuso all'interno del perimetro e relativa recinzione dell'azienda meccanica "\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*". Il bene è quindi ubicato sempre in Via Olof Palme che è una strada parallela alla Via Cesenatico all'interno del nucleo urbano della frazione di Macerone di Cesena.

I dati identificativi catastale del predetto immobile sono i seguenti:

**-Catasto Terreni del Comune di Cesena (C573A)-FO.**

**Foglio 102 - Particella 733**

Reddito Domenicale Euro 1,06 – Reddito Agrario 0,70 – Superficie mq.109;

Particella con qualità: seminativo arborato di classe 2.



*Individuazione dell'immobile in Via Olof Palme nella frazione di Macerone di Cesena.*



## 02.B) Descrizione dell'immobile esecutato.

L'immobile esecutato identificato al Catasto Terreni è ubicato via Olof Palme è una strada urbana posta a ridosso alla Via Cesenatico, (Strada Provinciale 8 Cesena - Cesenatico) che conduce nei quartieri residenziali ed artigianali della frazione di Macerone di Cesena, che è stata realizzata a metà degli anni 2000.

Alla data odierna questa particella è compresa all'interno del perimetro e alla recinzione della ditta meccanica "\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*" come citato innanzi e presenta una forma quasi rettangolare. Non è un terreno agricolo ma un piazzale a servizio della ditta meccanica costituita da una soletta in calcestruzzo armata sovrastante un basamento di sabbia e tufo e con un rivestimento superficiale in asfalto. Su tre lati la recinzione dell'azienda costituita da muretti in calcestruzzo a vista e pannelli metallici in ferro zincato.

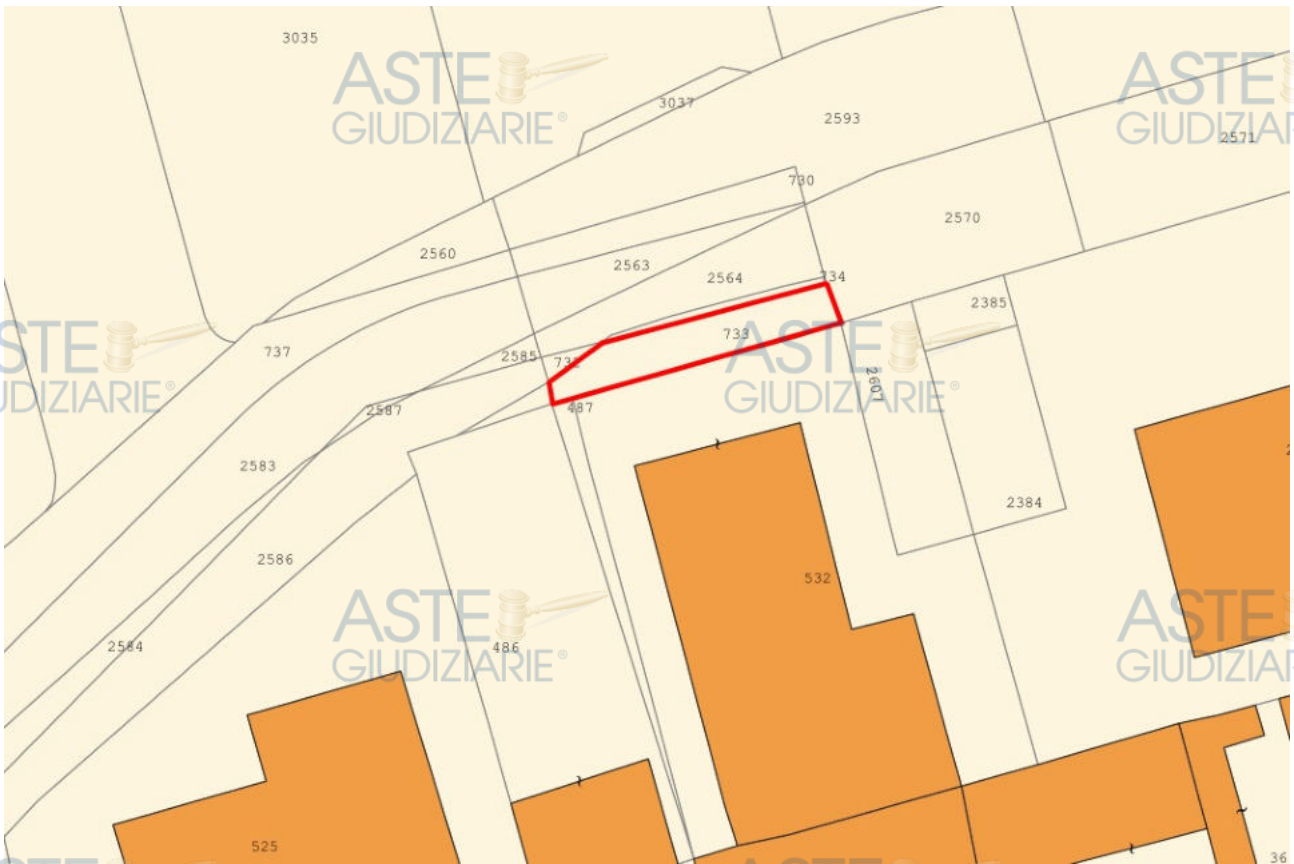
La ditta meccanica "\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*" divenne proprietaria del suo bene, distinto al Foglio 102 particella 532 con atto di trasferimento del 04/06/2021 – Notaio rogante Dott.ssa Cristina Scozzoli di Forlì – registrato a Forlì il 16/06/2021 al n.5236 e trascritto a Forlì il 17/06/2021 di cui al R.G. 11749 e R.P. 8235 in seguito alla procedura concorsuale della ditta "\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*" ma il cui atto non comprendeva la particella 733 oggetto della presente procedura.

Anche qui come nel lotto "4" è palese che si tratti di una sommatoria di incongruenze dovute probabilmente a mancati espropri, errori notarili, errori di frazionamento, errori tecnici nella progettazione del tronco stradale di Via Olof Palme, mancata cessione gratuita del bene esecutato al Comune di Cesena, giusto per fare delle ipotesi sulla natura attuale del bene che non è terreno agricolo ma bensì un piazzale parcheggio all'interno della proprietà della ditta meccanica. Rimane un dubbio sul fatto che la società esecutata non si sia mai accorta di questo problema, in quanto poi pagava delle imposte immobiliari su questo cespite.



Individuazione dell'immobile all'interno del perimetro della ditta "\*\*\*\* OMISSIS\*\*\*\*"

### 02.C) Confini



Planimetria catastale da "Formaps".

La particella nr. 733 di cui al Foglio 102 del Comune di Cesena confina esattamente con le seguenti proprietà:

3 Tribunale di Forlì - Esecuzione Immobiliare RG 65/2025 – Lotto 5- G.E. Dott. Danilo Maffa

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

- Foglio 102 -Particella 487. Proprietà: \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*.
- Foglio 102 – Particella 532. Proprietà: \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*.
- Foglio 102 -Particella 630 . Proprietà: \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* (Altro bene esecutato nella presente procedura).
- Foglio 102 - Particelle 732 e 734. Proprietà: Comune di Cesena. (Terreni agricoli adibiti però a marciapiedi e verde pubblico).
- Foglio 102 -Particella 2570 . Proprietà: \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*. (Terreno agricolo oggi ad uso parcheggio pubblico).

**02.D) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella stessa nota di trascrizione del medesimo con corrispondenza fra gli stessi.**

• *Atto esecutivo/cautelativo verbale di pignoramento del 15/04/2025 a favore di Credito \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* con sede legale in \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* e Nota di Trascrizione di Agenzia delle Entrate di Forlì cui al Registro Generale n.8381 – Registro Particolare n.6043 del 12/05/2025. Dati catastali richiamati negli atti esecutivi:*

**-Catasto Terreni del Comune di Cesena (C573A)-FO.**

**Foglio 102 - Particella 733**

Reddito Domenicale Euro 1,06 – Reddito Agrario 0,70 – Superficie mq.109;

Particella con qualità: seminativo arborato di classe 2.

Intestato a: \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*. Proprietà 1/1.

**I dati catastali coincidono con quelli riportati sia negli atti di Pignoramento Immobiliare che nella Nota di Trascrizione. I medesimi dati catastali coincidono con la certificazione notarile del Dott. Antonio Trotta – notaio in Pavia. Dalla visura camerale della società e dalle visure catastali risulta che la sede legale è ubicata al seguente indirizzo:**

**\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*.**

*All.G.03 – Visure attuali per immobile e visure storiche;*

02.E) Documentazione fotografica dell'immobile.



Foto 1- Vista dell'immobile esecutato all'interno della ditta "Motor Seven".



Foto 2- Vista dell'immobile esecutato dal parcheggio di Via Olof Palme.



Foto 3- Vista dell'immobile esecutato da Via Olof Palme.



Foto 4- Vista dell'immobile esecutato dall'alto.

**QUESITO 03. VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATAE 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 TALETITOLO RISULTASSE IMPOSSIBILE L'ALLEGAZIONE, NE INDICHERÀ GLI ESTREMI COMPLETI.**

### **03.A) Proprietà, atto di provenienza e titolo antecedente il ventennio.**

Le proprietà sono in capo al soggetto giuridico esecutato:

**\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** con sede legale in **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\***.

Il presente Esperto Stimatore, in base alle ricerche catastali ed ipotecarie, conferma la validità della Certificazione Notarile del dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia.

La società **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\***, con la medesima partita IVA, ha avuto le seguenti trasformazioni societarie:

- **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** con sede a **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** – sino al 15/09/1994;
- **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** con sede a **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** – dal 15/09/1994 al 21/03/2013;
- **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** con sede a **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** – dal 21/03/2013 al 01/07/2021;
- **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** con sede a **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** – dal 01/07/2021 ad oggi.

Il bene è pervenuto al soggetto esecutato in atto con la precedente denominazione **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** sede di **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** per la quota di 1/1 (precedentemente identificato al Catasto Terreni al Foglio 102 - Particella 525-526) in virtù di atto tra vivi. Atto di compravendita datato 07/01/1982 notaio rogante dott. Paolo Giunchi di Cesena, Repertorio n. 17527/7076 e trascritto a Forlì il **04/02/1982** al n.ri **1469/1336**.

La parte venditrice era costituita dal seguente soggetto:

**\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\***, nato a **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\***.

### 03.B) Vincoli e patti indicati negli atti.

Non risultano nell'atto di compravendita vincoli e/o patti tra le parti, fatta salva la classica dicitura "La compravendita è fatta con tutti i relativi diritti accessori ed eventuali servitù attive e passive, nulla escluso né eccettuato".

Lotto 5-All. 01 – Atti di compravendita del 07/01/1982 – Notaio dott. Paolo Giunchi.

**QUESITO 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, 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 ABBAIA ALLEGATO AGLI ATTI LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA DALL'ART. 567, COMMA 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.**

#### Formalità Pregiudizievoli

- ISCRIZIONE del 10/09/2015 - Registro Particolare 2162 Registro Generale 13036 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 1753/2014 del 01/09/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 12/05/2025 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8381.

All.G 05 – Ispezioni ipotecarie.

**QUESITO 05. PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;**

L'Esperto Estimatore in data 11/07/2025 ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate copia delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare, mentre le visure dell'immobile sono state acquisite tramite il portale degli architetti INMATERIA.

**QUESITO 6. DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI**

**OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);**

Visto l'atto di provenienza dell'immobile e l'attuale situazione risultante presso L'Agenzia Delle Entrate, per l'immobile in oggetto non risultano all'Esperto Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

**QUESITO 7. RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO,**

**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 GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI**

**EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO, ECC.), INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL**

**REGIME LEGALE (SOGGETTI A PROROGA O MENO, FONDATI SU PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI**

**DEFINITIVI O MENO), IL CORRISPETTIVO PREVISTO E 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**

**ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.**

Alla data odierna 30/11/2025 l'immobile risulta libero da contratti di locazione, comodato d'uso o diritti di abitazione. Rimane il fatto che questa particella pignorata è ubicata all'interno del confine recintato della ditta **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\***.

**QUESITO 8. PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI**

**AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI,**

**FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ**

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

**COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI**

**DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI**

**CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI**

**CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO**

**DELL'ACQUIRENTE.**

**08.A) Vincoli derivanti dall'atto di provenienza.**

Le verifiche delle formalità giuridiche effettuate dal presente Esperto Stimatore non risultano gravami di natura tecnica. Trattasi poi di un terreno agricolo, ora marciapiede, per cui non esistono vincoli di natura condominiale, né prelaioni legali.

**08.B) Vincoli paesaggistici, idrogeologico, storico ed artistico.**

L'immobile oggetto del presente pignoramento è interessato dai seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Urbanistico Generale di Cesena e Montiano ( P.U.G);
- Regolamento Edilizio di Cesena e Montiano;

I vincoli in capo agli immobili pignorati sono i seguenti;

- Scenari di pericolosità nelle aree allagabili – M-P2: Alluvioni poco frequenti (Titolo II - PAI-PGRA) (art. 2.1) delle norme di PUG;
- Zone di tutela della struttura centuriata (art. 21, comma 2, lettera c PTPR; art. 21B, comma 2, lettera a PTCP) (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;
- Aree alluvione 2023, approvate con DSG 32 del 06/05/2024 e aggiornate con DSG 105 del 30/12/2024, nell'ambito di applicazione del Piano Speciale Preliminare, art. 7.1.4.1, dentro al TU (ai sensi della Ordinanza N. 22/2024 del Commissario Straordinario alla ricostruzione.

Tutti i vincoli sono di carattere ambientale, non esistono vincoli di natura storica o artistica e sono sono richiamati nel C.D.U. – Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente Relazione Tecnica Estimativa.

**QUESITO 9. PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE;**

Le formalità che risultano gravare attualmente sugli immobili oggetto di stima sono quelle desumibili dai documenti allegati al fascicolo e gli stessi non sono opponibili all'acquirente.

**QUESITO 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 AL BENE PIGNORATO;**

Non esistono spese annue di gestione per questa tipologia di immobile.

**QUESITI 11 E 12; 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; PROVVEDERÀ INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSO PERSO DI VALIDITÀ;**

Per quanto concerne la destinazione urbanistica dell'immobile esecutato questa è :

- Territorio Urbanizzato (art. 1.2) delle norme di PUG;
- Dotazioni territoriali pubbliche (art. 5.3) delle norme di PUG (esclusivamente per il mappale 630);
- Tessuti residenziali a bassa densità (art. 4.8.3) delle norme di PUG.

È evidente la discrasia già rilevata dal presente Esperto Stimatore. In sostanza il bene rientra nel territorio urbanizzato della frazione di Macerone di Cesena, dove sono presenti tessuti residenziali a bassa densità e che è una dotazione territoriale pubblica perché è appunto un marciapiede pubblico. In realtà come possesso o disponibilità è di un privato ed è accatastato come terreno agricolo.

È stato obbligatorio acquisire il C.D.U. ai sensi del comma 2 dell'art.30 del D.P.R. 380/2001 e che si allega alla presente Relazione Tecnica Estimativa.

**QUESITO 13. 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.**

Per l'immobile in oggetto non esistono precedenti autorizzativi e decreti/certificati di abitabilità/agibilità.

*Lotto 4-All. 02 – Certificato di Destinazione Urbanistica;*

**QUESITO 14. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 6.6.2001, N. 380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;**

Non esistono opere abusive per questa tipologia di immobile.

**QUESITO 15. 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 SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;**

Il bene pignorato non risulta essere gravati da censo, livello ed uso civico. Ed il diritto della società esecutata sui beni pignorati è complessivamente per la proprietà piena ed intera.

**QUESITI 16 E17. 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 FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERÀ A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ARTICOLO 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITÀ DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSÌ COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.6.13 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 DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE 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; OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELLE CATEGORIE ELENcate DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO IN PARTE QUA DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: (A) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 METRI QUADRATI; (B) I FABBRICATI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI; (C) I FABBRICATI AGRICOLI NON RESIDENZIALI SPROVVISTI DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE; (D) I BOX, LE CANTINE, LE AUTORIMESSE, I PARCHEGGI MULTIPIANO, I DEPOSITI, LE STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI; (E) GLI EDIFICI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO E ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON È NECESSARIO GARANTIRE UN COMFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M.26.6.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARÀ NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERÀ A DARNE ATTO IN PERIZIA;**

Il bene immobiliare esecutato di cui al lotto "5" non è soggetto alla redazione dell'A.P.E.

**QUESITO 18. QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 1.000,00);**

L'immobile in oggetto non rientra in un fabbricato. Considerato l'attuale natura del bene (terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena ma di fatto un piazzale a parcheggio a servizio della società "\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*". Il presente Esperto Stimatore non prevede al momento un aggiornamento catastale fino a quando non si saranno raggiunti degli accordi con la società "\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*" all'interno della presente procedura, che è l'unico candidato plausibile per acquisire il bene in oggetto.

**QUESITO 19. QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI 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, OVENE 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 DM 701/94 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL'ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00);**

Non sono state riscontrate variazioni o cambi d'uso e tantomeno sono state presentate richieste di variazione catastale in questo ultimo periodo.

**QUESITO 20. PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, ALCALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER METRO QUADRO E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS E DEI PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO**

**STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI 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);**

## **STIMA DEGLI IMMOBILI.**

### **20.A) Scelta del criterio di stima;**

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima. Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

**Metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri dalla stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.

**Metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato. Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

- *Capitalizzazione del reddito:* la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:

- determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
- scegliere il saggio di capitalizzazione;
- capitalizzare il canone annuo netto;
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- *Valore di trasformazione,* aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione. Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.



• *Valore di surrogazione*, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

• *Valore complementare*, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

• *Costo di produzione (costruzione o ricostruzione)*: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.



È un procedimento estimativo che consente di calcolare il valore di un bene immobile ed è dato dalla somma del valore di mercato del suolo e del *costo di ricostruzione a nuovo* del fabbricato deprezzandolo del valore dell'invecchiamento fisico e dell'obsolescenza funzionale ed economica.

La stima viene effettuata per gli impianti produttivi, di complessi industriali, di immobili fuori produzione o realizzati con tecnologie desuete, per i quali spesso sono preclusi altri procedimenti di stima, in quanto la dinamicità del mercato di riferimento è molto scarsa.

Tale approccio è impiegato anche per immobili a destinazione non ordinaria (industrie, scuole, ospedali, caserme, ecc.) che non sono apprezzati dal mercato ed è utilizzato nella stima per indennità di esproprio, al riscatto delle concessioni, alla valutazione dei portafogli immobiliari parte di fondi immobiliari, o nella determinazione del premio per assicurazioni.

## **20. B) STIMA DEI TERRENI – VALORE DEI TERRENI**

La stima dei terreni agricoli seguirà la metodologia della stima diretta, ossia la comparazione con altri terreni e/o l'indicazione coi parametri forniti dall'Agenzia delle Entrate - Regione Emilia Romagna con i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) e con i valori pubblicati da portali immobiliari e/o associazioni di categoria.

I Valori Agricoli Medi dei terreni sono determinati dalle relative Commissioni provinciali in attuazione dell'art. 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 17. Il presente Esperto Stimatore ha preso in esame i valori agricoli medi riferiti all'ambito della Provincia di Forlì-Cesena e nella fattispecie la località di Cesena collocata nella Regione Agraria n. 4.

Quindi il presente Esperto Stimatore ha fatto riferimento alla Provincia di Forlì-Cesena i cui valori agrari sono stati pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BURERT) n. 53 del 07.03.2025 dove i valori medi ad Ha (ettaro) si evincono dalla relativa tabella nella colonna "Regione Agraria n° 4 – Pianura Forlivese e Cesenate.

Tali valori vengono pubblicati anche nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ma attualmente sono presenti solamente quelli riferiti al 2024 che sostanzialmente sono gli stessi, quindi senza aumento dei valori medi.

*Lotto 5-All. 03– Valori agricoli medi- Zona di Cesena;*

## 20.C). Valore di stima del bene immobiliare esecutato;

- Il valore di stima bene esecutato ossia un terreno agricolo ora marciapiede viene determinato sul valore del terreno considerato come agricolo, quindi valore del terreno a "seminativo" con aggiunta del valore di costruzione (metodo indiretto) calcolato con un Computo Metrico Estimativo (CME) con i prezzi di mercato del Prezzario Regionale per le Opere Edilizie ed attualizzato al periodo di realizzazione della strada (Via Olof Palme) nell'anno 2000.
- Il bene esecutato non ha un mercato immobiliare per la sua natura che è in realtà un piazzale a parcheggio all'interno di un'azienda e quindi a parere del presente Esperto Stimatore può essere ceduto solamente alla stessa azienda, la società "\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*" che contattata personalmente si è resa disponibile all'acquisizione.
- In questo caso non viene applicata anche la riduzione del 10% in mancanza di garanzia dei vizi.

### Analisi dei valori commerciali del bene esecutato:

Il terreno è classificato e classificato catastalmente come terreno a seminativo arborato. Il seminativo è il terreno destinato alla semina per la coltivazione di cereali, ortaggi, foraggere, ecc.; Per seminativo arborato" in italiano si riferisce a un terreno agricolo (seminativo) dove sono presenti alberi, il cui prodotto contribuisce in modo significativo al reddito del terreno. In pratica, è un seminativo dove si coltivano anche alberi da frutto, olivi, o altra vegetazione arborea, oltre alle colture tradizionali.

Per il calcolo del valore seminativo si è acquisito il parametro della Regione Agraria n.4 – Pianura Forlivese e Cesenate della Provincia di Forlì-Cesena .

Il valore risulta quindi € 33.000,00/ha, ossia € 3,30/mq.

### CALCOLO DELLE SUPERFICIE DEI TERRENI E VALUTAZIONE COMMERCIALE

PARTICELLA CATASTO TERRENI- * (attuale destinazione coltura)	Mq.	Valore €/mq	VALORE COMMERCIALE (€)
FG 102 – Part. 630 – Seminativo Arborato	109,00	3,30	359,70
<b>Totale Superficie mq.</b>	<b>109,00</b>	<b>TOTALE €</b>	<b>359,70</b>

**Calcolo valore economico del piazzale a parcheggio mediante C.M.E.  
di cui al Foglio 102 -Particella 733**

Descrizione Sommaria Lavorazioni	Quantitativi		IMPORTI	
	Quantità	U.M.	Prezzo	Importo
Allestimento e predisposizione di cantiere attrezzato, adeguato all'opera da realizzarsi, il trasporto e la posa della baracca e di tutte le attrezzature necessarie, la formazione di steccato o recinzione a protezione del cantiere eseguita a norma di legge, il picchettamento ed il tracciamento delle opere, etc.; Sono compresi gli oneri per l'allacciamento del cantiere alle reti pubbliche dell'acqua e dell'energia elettrica occorrenti al funzionamento del cantiere, per l'eventuale allacciamento telefonico, per richiesta di occupazione di suolo pubblico, se necessaria, compreso il pagamento della relativa tassa, per l'esecuzione di segnaletica conforme alle attuali norme infortunistiche, per l'illuminazione notturna del cantiere, per il mantenimento del cantiere durante tutta la durata dei lavori, lo smantellamento del cantiere e pulizia finale prima delle consegna, il carico ed il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta alle discariche autorizzate, oltre a quanto altro necessario per dare il cantiere completo e funzionante. Sono altresì compresi tutti gli adempimenti previsti dal D.Lgs. n° 626/94, dal D.Lgs. n° 494/96 e D.Lgs. 81/08 e successive modifiche, per quanto di competenza dell'impresa ed inoltre deve essere comunque garantita la viabilità esistente: Sarà altresì compreso l'onere per la verifica di residuati bellici e ogni altro onere connesso alla viabilità esistente in sicurezza delle lavorazioni Allestimento Cantiere attrezzato	1,00	a.c.	€ 2.273,43	€ 2.273,43
Tracciamento generale dell'opera con tutti i mezzi, strumenti e mano d'opera che si rendessero necessari al tracciamento stesso. Tutte le quote dovranno essere riferite a caposaldi di facile individuazione e di sicura inamovibilità e l'intera opera dovrà essere riferita ad almeno due caposaldi, il tutto come da indicazioni della D.L. Tracciamento Opere di Urbanizzazione	1,00	a.c.	€ 580,80	€ 580,80
Scorticamento Piano di Campagna e Pulizia Area di Cantiere Oneri omni-comprensivi per la perfetta pulizia del piano di campagna comprensiva della demolizione delle essenze fruttifere esistenti, culture interferenti con le aree della lavorazione asportazione reti metalliche esistenti tra le varie proprietà private interessate dall'intervento e quant'altro interferente con le aree di lavorazione sono altresì compresi gli oneri per lo scorticamento superficiale per i primi 30-60 cm. dello strato geopedizzato superficiale al fine arrivare al piano di posa della fondazione stradale. Ogni onere connesso alla lavorazione sarà compreso nella presente voce come da indicazioni della D.L. Sarà altresì prevista la demolizione della massicciata stradale in corrispondenza degli innesti con le strade esistenti fino alla profondità di progetto; sarà inoltre da eseguire la compattazione del fondo con rullo vibrante in modo da realizzare un piano d'appoggio per la futura massicciata stradale compattato, è altresì compreso l'onere per il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e dello stoccaggio in magazzino comunale delle parti indicate dalla DL. L'impresa dovrà aver cura che durante l'esecuzione di tale opera non vengano in alcun modo interrotte le utenze necessarie alle attività esistenti, si prescrive inoltre la pulizia delle aree, se queste non sono occupate da strade, di essenze arboree ed arbustive infestanti e la scarifica generale e pulizia aree incolte e abbandonate. I terreni derivanti da scarifica del terreno saranno riutilizzati in sito con spianamento e riempimento delle aree destinate o attraverso la formazione di scarpate laterali alla strada ove si rendesse necessario. Pulizia Piano di Campagna fino ad arrivare alla base del rilevato stradale per quanto concerne le are pavimentate con tappeto bituminoso	49,05	mc.	€ 9,02	€ 442,43

Onere per lo scavo a sezione Obbligata per Fognatura Bianca Scavo a sezione obbligata, eseguito con uso di mezzo meccanico, di materie di qualsiasi natura e consistenza asciutte, bagnate o melmose, eseguito anche in presenza di acqua con battente massimo di cm 50, esclusa la roccia da mina ma compresi i trovanti rocciosi e i relitti di murature fino a m <sup>3</sup> 0,50. Sono inoltre compresi: la demolizione delle normali sovrastrutture tipo pavimentazioni stradali o simili, escluso asfalto; il tiro in alto delle materie scavate; il rinterro delle materie depositate ai margini dello scavo, se ritenute idonee dalla D.L. per formazione di rilevati in aree verdi o banchine di contenimento ai marciapiedi, oppure per rinterro scavi. Sono compresi: l'onere per il carico in alto, la movimentazione nell'ambito del cantiere dei materiali provenienti dagli scavi ed il relativo carico su automezzo meccanico. Sono comprese le eventuali opere di protezione (sbatacchiature) da computarsi a parte l'eventuale trasporto a discarica con i relativi oneri. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Scavo a sezione Obbligata per Collettore Principale	43,60	mc.	€ 18,15	€ 791,34
Fornitura e posa in opera di frantumato di cemento da riempimento Fornitura e posa in opera di frantumato di cemento nella misura di 100% della miscela granulometrica, posata nello scavo, convenientemente spianata e rullata e/o costipata per dare l'opera finita a regola d'arte Formazione di Primo strato fondazione stradale costituito da Frantumato di Cemento 0-80 mm.	54,50	mc.	€ 41,38	€ 2.255,21
Fornitura e posa in opera di misto stabilizzato per fondazione stradale (frantumato di Cemento e Stabilizzato) Fornitura e posa in opera di misto stabilizzato per fondazione stradale, costituito dal 50% misto granulare stabilizzato, per qualsiasi granulometria richiesta, proveniente da cave, posato nello scavo, convenientemente spianato e rullato e/o costipato per dare l'opera finita a regola d'arte. Lo stabilizzato in oggetto dovrà essere a plasticità nulla e posto in opera per uno spessore di cm.20 e dal 50% di frantumato di cemento opportunamente rullato insieme allo stabilizzato sopraccitato. Il materiale dovrà essere posato nello scavo con apposita macchina vibrofinitrice, debitamente spianato e rullato con rulli lisci vibranti posato in strati compresi tra 10 e 20 cm. Fornitura e Posa in Opera di Misto Stabilizzato	21,80	mc.	€ 48,40	€ 1.055,12
Formazione di Bynder stradale Formazione di strato di pavimentazione stradale con conglomerato bituminoso tipo Bynder granulometria 0-18 steso ad una temperatura di 120° C con vibrofinitrice e rullato con rullo vibrante da 18 T, dovrà avere uno spessore finito di 12 cm. e sono altresì compresi tutti gli oneri per dare l'opera finita a regola d'arte Formazione di Bynder stradale	109,00	mq	€ 27,50	€ 2.997,50
Tappeto d'usura stradale Formazione di tappeto d'usura stradale in conglomerato bituminoso (normale, non drenante) dello spessore minimo di 3 cm. posto in opera con l'ausilio di vibrofinitrice ad una temperatura di 120 °C, previa mano di emulsione bituminosa, e rullatura con rullo tandem da 12 T. Anche in diagonale, è altresì compresa l'intasatura superficiale a sabbia ed ogni altro onere per dare l'opera finita a regola d'arte. Formazione di Tappeto d'usura Stradale	109,00	mq	€ 9,02	€ 983,18
<b>TOTALE</b>				<b>€ 11.379,01</b>

I costi per realizzazione alla data odierna ammontano: € 11.379,01 che ragguagliati con coefficiente Istat al giugno 2010 (coeff. 1,268) sono pari ad **€ 8.973,98**

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DI STIMA DEL BENE ESECUTATO  
MACERONE DI CESENA – VIA OLOF PALME

	Valore unitario (€)	Valore di mercato (€)
Valore terreno agricolo		359,70
Valore economico del piazzale a parcheggio		8.973,98
	Totale	9.333,68
	<b>Totale arrotondato</b>	<b>9.400,00</b>

- Possiamo affermare che il valore economico del bene pignorato oggetto della presente Relazione Tecnica Estimativa relativa al lotto nr.5 ammonta ad:

**€ 9.400,00 (Euro Novemilaquattrocento//00)**

Lotto 5-All. 03– Valori agricoli medi- Zona di Cesena;

**QUESITO 21. 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;**

Il bene appartiene unicamente alla società esecutata.



**QUESITO 22.** 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...) E LE LOCALITÀ IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO (ES. SUPERFICIE, DESTINAZIONE D'USO, ANNO DI COSTRUZIONE, STATO DI CONSERVAZIONE, NUMERO DI VANI...), INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

Essendo il bene un'infrastruttura pubblica a tutti gli effetti, non ha un suo valore immobiliare e tantomeno un suo valore locativo.

**QUESITO 23.** PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO IN QUESTO CASO, NEL FORMARE I LOTTI, ANCHE A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIÙ LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITÀ DI COSTITUIRLE ETC.;

Il bene pignorato deve essere necessariamente alienato in un unico lotto.

**QUESITO 24 - ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO;**

**QUESITO 25 - ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;**

**QUESITO 26- ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI DELL'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;**

In questo caso il soggetto esecutato è una società ed è precisamente:

Soc. **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** con sede legale in **\*\*\*OMISSIS\*\*\***.

Si allega solo la visura ordinaria della società con evidenziata l'attribuzione della Partita IVA e l'identificativo dell'amministratore pro-tempore. Data la natura del bene non sono mai esistiti residenti.

All.G.06 – Visura camerale della società eseguita;

**QUESITO 27. VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE 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);**

Non risultano documenti aggiuntivi se non quelli riportati nella certificazione notarile del Dott. Antonio Trotta – notaio in Pavia (PV) per conto della Parte Creditrice. Per la natura del bene pignorato non esistono provvedimenti di assegnazione a parenti e familiari.

**QUESITO 28. 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;**

L'unico soggetto acquirente possibile è solamente "\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*" dove ha già accorpato il bene esecutato. Nell'eventualità di una compravendita da parte della società, quest'ultima è obbligata alla tassazione del 15% per il valore del terreno agricolo con un minimo di imposte pari ad € 1.000,00.

Per la restante parte, ossia il valore economico del bene finito valutato come valore di costruzione (porzione di piazzale asfaltato di mq. 109), la cessione è soggetta ad IVA al 22%.

**QUESITO 29. FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA, IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITÀ DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO;**

Per la redazione della presente Relazione Tecnica Estimativa non viene chiesta istanza di proroga.

**QUESITO 30. PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIÀ INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA 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 SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTERESSA.**

Copia della presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati, sarà inviata entro 30 giorni dalla data dell'udienza (12/02/2026) a mezzo di Posta Elettronica Certificata o mezzo di raccomandata (AR) sia all'esecutata che alla parte creditrice, come da mail ricevuta o ricevuta postale, che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (Vedi All.18). Entro il termine assegnato (30 giorni prima, ovvero entro il 12/01/2026), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati in esso indicati nell'allegato "A" e alla perizia depurata per la Privacy, sarà inviata telematicamente in PEC al Tribunale di Forlì (causale: perizia esecuzioni immobiliari).

**QUESITO 31. PROVVEDA INFINE A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIÀ COSTITUITI E ALDEBITORE 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 GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE.**

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti sarà inserito "trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute". La nota dei compensi sarà trasmessa quanto prima dopo l'avvenuto deposito telematico.

## Note dell'Esperto Estimatore

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

### **Allegati:**

**ALL. "A" Lotto 5 – Scheda sintetica di vendita dell'immobile;**

**ALL. "A1" Lotto 5– Relazione Tecnica Estimativa "Privacy";**

*Lotto 5-All. 01 – Atti di compravendita del 07/01/1982 – Notaio dott. Paolo Giunchi.*

*Lotto 5-All. 02 – Certificato di Destinazione Urbanistica;*

*Lotto 5-All. 03– Valori agricoli medi- Zona di Cesena;*

## ELENCO ALLEGATI GENERALI

**ALL. "A1"– Relazione Tecnica Estimativa – Prefazione "Privacy";**

All.G. 01 – Comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali.

All.G.02 – Verbale di accesso del Custode Giudiziario.

All.G.03 – Visure attuali per immobile e visure storiche;

All.G 04 – Relazione di verifica ipocatastale.

All.G 05 – Ispezioni ipotecarie.

All.G.06 – Visura camerale della società esecutata;

All.G.07 – TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTA.\*

*\*Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale.*

**Forlì/Ravenna – li 15/12/2025**

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore

**Arch. Roberto Leoni**