

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N.80/2017**

**XXXdi Xxx & C. s.n.c., nonché del socio illimitatamente responsabile Xxx (CF**

**XXX)**

**GIUDICE DELEGATO**

**DOTT. BARBARA VACCA**

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

**CON ALLEGATI**

**CURATORE DEL FALLIMENTO**

**DOTT. GIOVANNI BIORDI**

**ESPERTO STIMATORE DESIGNATO**

**ARCH. RAFFAELLA DALMONTE**

## RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

### SOMMARIO

Premessa .....	pag.3.
Elenco quesiti .....	pag.4
Quesito n. 1 (comune a tutti i lotti)	
1.1 Elenco dei beni caduti in fallimento .....	pag.7
1.2 Individuazione dei lotti di vendita .....	pag.17
Lotto 1 .....	pag.18
Lotto 2 .....	pag.29
Lotto 3 .....	pag.48
Lotto 4 .....	pag.68
Lotto 5 .....	pag.91
Lotto 6 .....	pag.109
Note finali .....	pag.137

### **Allegati**

- Allegato A- visure e planimetrie catastali (lotto 1)
- Allegato B- visure e planimetrie catastali (lotto 2,3,4,5,6)
- Allegato comune C- relazione notarile ipocatastale (lotto 1, 2,3,4,5,6)
- Allegato D- atto di provenienza (lotto 1)
- Allegato E- precedenti autorizzativi (lotto 1,2,3,4,5,6)
- Allegato F- planimetrie a confronto stato di fatto/stato dei luoghi (lotto 1)
- Allegato G- CDU (lotto 2,3,4,5,6)
- Allegato H- documentazione fotografica (lotto 1)
- Allegato I- documentazione fotografica (lotto 2,3,4,5,6)
- Allegato L- contratto di locazione (lotto 2.3.4.5.6)

**PREMESSA**

La sottoscritta Dalmonte arch. Raffaella, c.f. DLMRFL70R64D704Q , partita IVA 02671530406 iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Forlì-Cesena al n. 775, iscritta all'albo CTU al n.51 del Tribunale di Forlì per la categoria Architetti , con studio tecnico a Forlì in Via C.Cignani n.18.

**premessso**

che in data 15/01/2018 ha ricevuto incarico da:

Dott. Giovanni Biordi, in qualità di curatore del fallimento, di effettuare la relazione tecnica estimativa dei beni immobili di proprietà di Xxxdi Xxx & C. s.n.c., nonché del socio illimitatamente responsabile Xxx (CF XXX) che in data 2 marzo 2018 è stata richiesta e concessa proroga per il deposito della relazione peritale al 14 aprile 2018 già fissata per il 15 marzo 2018;

**dichiara**

di aver effettuato, in adempimento all'incarico ricevuto, diversi sopralluoghi per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili stessi e, sulla scorta della documentazione in precedenza reperita presso i competenti uffici, di poter rispondere ai quesiti sottoposti e descrivere quanto segue.

## ELENCO QUESITI

Per lo svolgimento dell'incarico, su indicazione del curatore, il perito redige la presente relazione tecnico estimativa seguendo l'elenco dei quesiti secondo la traccia elaborata dalla Commissione di studio delle Procedure Concorsuali di O.D.C.E.C. di Forlì-Cesena che qui di seguito si riporta integralmente.

**1.** Identificare esattamente i beni ricompresi nella massa fallimentare ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificandone i confini (ove ritenga necessario provvedere ad un frazionamento o ad altre attività tecniche e catastali, il perito indichi nell'elaborato in modo analitico le attività stesse nonché la necessità delle medesime ai fini della vendita, i relativi costi ed i tempi ritenuti prevedibili).

**2.** Descrivere dettagliatamente i beni componenti il lotto, con indicazione della tipologia, dell'ubicazione, degli accessi, della consistenza, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, del contesto in cui essi si trovano, indicando tutti gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento (o per la stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà), nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuto (occorrerà evidenziare la corrispondenza di dati catastali contenuti nei gravami con i dati attuali).

**3.** Ricostruire la storia ventennale dell'immobile, indicandone la provenienza, elencando ciascun atto di provenienza con i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione).

**4.** Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e la loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi; in particolare dovrà provvedere all'elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e D.P.R. n. 380/2001 ed eventuali ulteriori, dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/1967 ed in caso affermativo si accerti che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla-osta o altro provvedimento dall'Amministrazione comunale; inoltre accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in

caso negativo provveda ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al D.P.R. n. 425/94, verifichi che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo.

**5.** Segnalare le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda; laddove la stessa sia mancante ovvero in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere con i relativi tempi e costi.

**6.** Descrivere lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a quale titolo, ovvero dal fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

**7.** Descrivere i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo ed indicando quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece ordinati di cancellare o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i presumibili costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**i)** difformità urbanistico-edilizie;

**ii)** difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali;

**iii)** domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal giudice Delegato ex art. 586 c.p.c.;

**iv)** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

**v)** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia stata o meno eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari;

**vi)** altri pesi o limitazioni d'uso quali, ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, diritti di servitù, abitazione (anche ai sensi dell'art. 540 c.c.), ecc.;

**vii)** iscrizioni;

**viii)** pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

**8.** Fornire le seguenti ulteriori informazioni:

**A.** Descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando, per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene nonché quelle interne di ciascun immobile (infissi esterni ed interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, eventuale impianto di condizionamento), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa (allegando le relative certificazioni o segnalando la non acquisizione) e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

**B.** Eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), indicandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione degli stessi in millesimi.

**C.** Valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed i calcoli eseguiti per individuare il valore stimato.

**D.** Indicazione dell'eventuale necessità di bonifica dei rifiuti, anche tossici o nocivi con relativa stima dei costi.

**E.** Nel caso si tratti di una quota indivisa, valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento (usufrutto, abitazione, ecc.), provveda a fornire la valutazione degli stessi, precisando anche se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

**F.** Ove presente e necessario l'Attestato di Prestazione energetica provveda ad allegarlo, segnalando la relativa classe; segnali il caso in cui l'A.P.E. non sia necessario e, nel caso in cui sia necessario e non acquisito, provveda a segnalarlo al fine di consentire alla curatela, se del caso, di provvedere in merito.

**G.** In caso di terreno edificabile fornisca ogni informazione urbanistica, indicando gli indici di edificabilità e quant'altro possa risultare utile ai fini della vendita.

## QUESITO N. 1

---

### 1.1 Elenco dei beni caduti in fallimento

**Bene n. 1:**

**CESENATICO VIA MATTEUCCIN. 27/C**



Trattasi di monolocale sito al piano terra di una palazzina che si sviluppa su due piani fuori terra. L'accesso pedonale avviene attraverso una corte comune ad un altro appartamento. La corte è prospiciente Viale Matteucci e vi trovano collocazione i posti auto in comune con gli altri proprietari.

L'immobile è Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico:

- Foglio 7, Particella 636, Subalterno 3, Categoria A/3, superficie catastale 38 mq, rendita 123.95 euro.

Intestato a:

- xxx c.f. xxxx, proprietà 1/1 .



Terreni

**Bene n. 2**

**CESENATICO VIA CARLONA**

Fondo agricolo con locale tecnico annesso, sito in Comune di Cesenatico, frazione Villalta, all'interno della Via Carlona. Attualmente il fondo agricolo è sede di un impianto fotovoltaico, con cabine elettriche di servizio all'impianto. Il bene confina con: Particella 8 a Est, Particella 1099 a Nord, Particella 1207 e 1208 a Ovest, salvo altri.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 1211, Subalterno -, Categoria D/10, Rendita 336,00 Euro

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12.

DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).



- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;
- Xxx nato a mercato saraceno il 28/09/1954 cf . XXX proprietà per 1/3
- Xxx, nato a Cesenatico il 28-09-1941, c.f. XXXproprietà per 4/12.

DECEDUTO in data 13/07/2014 ( i cui gli eredi hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario).

Censito al Catasto Terreni-enti urbani e promiscui del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 1211, Qualità Ente urbano, Superficie 4822 mq.

**Bene n. 3**

**CESENATICO VIA CARLONA**

Fondo agricolo con locale tecnico annesso, sito in Comune di Cesenatico, frazione Villalta, all'interno della Via Carlona. Attualmente il fondo agricolo è sede di un impianto fotovoltaico, con cabine elettriche di servizio all'impianto. Il bene confina con: Particella 1211 a Est, Particella 1191 a Nord, Particella 148 a Ovest; salvo altri.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 1207, Subalterno -, Categoria D/10, Rendita 332,00 Euro

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;

DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).

- Xxx, nato a Premilcuore il 04/12/1959 cf XXX proprietà per 4/12
- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;
- Xxx, nato a Cesenatico il 28-09-1941, c.f. XXXproprietà per 4/12.

DECEDUTO in data 13/07/2014 ( i cui gli eredi hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario).

Censito al Catasto Terreni-enti urbani e promiscui del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 1207, Qualità Ente urbano, Superficie 4769 mq.

**Bene n. 4**

**CESENATICO VIA CARLONA**

Fondo agricolo con locale tecnico annesso, sito in Comune di Cesenatico, frazione Villalta, all'interno della Via Carlona. Attualmente il fondo agricolo è sede di un impianto fotovoltaico, con cabine elettriche di servizio all'impianto. Il bene confina con: Particella 1211 a Est, Particella 1207 a Nord, Particella 148 a Ovest, salvo altri.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 1208, Subalterno -, Categoria D/10, Rendita 308,00 Euro

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;

DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).

- Xxx, nato a Galeata il 24/03/1965 cf. XXX proprietà per 1/3
- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;
- Xxx, nato a Cesenatico il 28-09-1941, c.f. XXX proprietà per 4/12.

DECEDUTO in data 13/07/2014 ( i cui gli eredi hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario).

Censito al Catasto Terreni-enti urbani e promiscui del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 1208, Qualità Ente urbano, Superficie 4.350 mq.

**Bene n. 5**

**CESENATICO VIA CARLONA**

Fondo agricolo con locale tecnico annesso, site in Comune di Cesenatico, frazione Villalta, all'interno della Via Carlona. Attualmente il fondo agricolo è sede di un impianto fotovoltaico, con cabine elettriche di servizio all'impianto. Il terreno confina con: Particella 1203 a Est, Particella 1208 a Nord, Particelle 400, 401 e 199 a Ovest, salvo altri.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 1209, Subalterno -, Categoria D/10, Rendita 186,00 Euro

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;

DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).

- XXX- XXX XXX ARL con sede in Mercato Saraceno , p.iva 0417906407, proprietà per 1/3

- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;

- Xxx, nato a Cesenatico il 28-09-1941, c.f. XXX proprietà per 4/12.

DECEDUTO in data 13/07/2014 ( i cui gli eredi hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario).

Censito al Catasto Terreni-enti urbani e promiscui del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 1209, Qualità Ente urbano, Superficie 2.330 mq.

**Bene n. 6**

**CESENATICO VIA CARLONA**

Fondo agricolo con locale tecnico annesso, site in Comune di Cesenatico, frazione Villalta, all'interno della Via Carlona. Attualmente il fondo agricolo è sede di un impianto fotovoltaico, con cabine elettriche di servizio all'impianto.

Il terreno confina con: Particella 1203 a Est, Particella 1209 a Nord, Particella 199 a Ovest, salvo altri.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 1210, Subalterno -, Categoria D/10, Rendita 186,00 Euro

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;

DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).

- XXX- XXX XXX ARL con sede in Mercato Saraceno , p.iva 0417906407, proprietà per 1/3

- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;

- Xxx, nato a Cesenatico il 28-09-1941, c.f. XXX proprietà per 4/12.

DECEDUTO in data 13/07/2014 ( i cui gli eredi hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario).

Censito al Catasto Terreni-enti urbani e promiscui del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 1210, Qualità Ente urbano, Superficie 2.326 mq.

Il perito precisa che i beni n. 5 e n. 6 sono serviti, al fine del loro accesso, dalle Particelle 305, 323, 1203 che identificano strade sterrate di accesso ai fondi agricoli, di cui verranno specificati i dati identificativi nella valutazione dei lotti.



Terreno

**Bene n.7**

**CESENATICO VIA CARLONA**

Appezamento di terreno sito in Comune di Cesenatico, frazione Villalta, all'interno della Via Carlona. Il terreno confina con: Particella 1203 a Est, Particella 1210 a Nord, Particella 199 a Ovest, salvo altri. Censito al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 1198, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 3619 mq, Deduzione AB; CB3, Reddito Dominicale 17,66 Euro; Reddito Agrario 15,89 Euro.

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;  
DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione, in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).
  - Xxx nato a Cesenatico il 20-02-1963, c.f. XXXXXXXXXXXXX, proprietà per 4/12
- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;
- Del Vecchio Katiuscia, nata a Cesena il 10-04-1969, c.f.xxx, proprietà per 2/12;
- Xxx, nata a Cesena il 22-07-1943, c.f. XXX, proprietà per 2/12.



**Fabbricato**

**Bene n. 8**

**CESENATICO VIA CARLONA**

Appezamento di terreno con sovrastante fabbricato rurale adibito ad abitazione con servizi, site in Comune di Cesenatico, frazione Villalta, all'interno della Via Carlona. Il terreno confina con: Particella 1198 a Nord, Est e Ovest, Particella 323 a Sud, salvo altri. Il terreno, di pertinenza del fabbricato rurale, ha una superficie catastale di 852 mq. Il fabbricato rurale, non censito presso il catasto fabbricati del Comune di Cesenatico, è costituito da due blocchi distinti. Il manufatto principale (fabbricato A) si sviluppa su due piani fuori terra ed è costituita da due appartamenti separati al piano terra e al piano primo e da un blocco di locali di servizio su un unico piano. Il secondo manufatto (fabbricato B), che si sviluppa su un piano fuori terra, è suddiviso in vari locali a destinazione xxx. Censito al Catasto Terreni-enti urbani e promiscui del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 706, Qualità Ente urbano, Superficie 852 mq.

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;  
DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).
  - Xxx nato a Cesenatico il 20-02-1963, c.f. XXXXXXXXXXXXX, proprietà per 4/12
- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;
- Xxx, nata a Cesena il 10-04-1969, c.f.xxx, proprietà per 2/12;
- Xxx, nata a Cesena il 22-07-1943, c.f. XXX, proprietà per 2/12.

Il perito precisa che i beni n. 7 e 8 sono serviti, al fine del loro accesso, dalle Particelle 305, 323, che identificano strade sterrate di accesso ai fondi agricoli, di cui verranno specificati i dati identificativi nella valutazione dei lotti.

## 1.2 Individuazione dei lotti di vendita

**Lotto n. 1:** il Lotto n. 1 comprende il bene n. 1 sito nel Comune di Cesenatico , in Via Matteucci n.27/D.

**Lotto n. 2:** il Lotto n. 2 comprende il bene n. 3, sito nel Comune di Cesenatico, località Villalta, in Via Carlona n. 82.

**Lotto n. 3:** il Lotto n. 3 comprende il bene n. 4, sito nel Comune di Cesenatico, località Villalta, in Via Carlona n. 82.

**Lotto n. 4:** il Lotto n. 4 comprende i beni n. 5 e n. 6, siti nel Comune di Cesenatico, località Villalta, in Via Carlona n. 82.

**Lotto n. 5:** il Lotto n. 5 comprende il bene n. 2, sito nel Comune di Cesenatico, località Villalta, in Via Carlona n. 82.

**Lotto n. 6:** il Lotto n. 6 comprende i beni n. 7 e n. 8, siti nel Comune di Cesenatico, località Villalta, in Via Carlona n. 82.

<b>Lotto n. 1:</b>
--------------------

## **QUESITO N. 2**

---

L'unità immobiliare in oggetto consiste in un monolocale, sito nel Comune di Cesenatico, posto in Viale Matteucci n.27/c.

Il tessuto urbano è densamente edificato ed è costituito da edifici con destinazione mista sia terziario/commerciale/ residenziale. L'area pur essendo centrale si trova in una zona densamente trafficata da autotrasporti e mezzi di scarico essendo a ridosso della zona del mercato del pesce.

L'unità residenziale (sub3), è posta in una palazzina che si sviluppa su due piani fuori terra ed è accessibile al piano terra da una corte comune che si affaccia su Viale Matteucci.

(Allegato H – documentazione fotografica)

L'unità residenziale confina con ragione Xxx a nord est a sud ovest e a nord ovest e a sud est con la corte comune; salvi se altri.

### **Dati catastali**

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico:

Foglio 7, particella 636, subalterno 3, Categoria A/3, consistenza 1.5 vani, superficie 38mq ,Rendita 123,95 Euro.

(Allegato A – visure e planimetrie catastali)

### **Gravami**

Ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 26 settembre 2012 all'art. 2301 per la somma di Euro 280.000 a favore della Banca Romagna Cooperativa – Credito Cooperativo Romagna Centro e Macerone – Società Cooperativa, con sede in Cesena (FC), (con



domicilio ipotecario eletto in Cesena via Leopoldo Lucchi n.135 c.f. 03762240400, gravante l'immobile descritto al punto c.

Ipoteca giudiziale iscritta a Forlì in data 7 ottobre 2013 all'art. 2394 per la somma di Euro 400.000 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Gatteo Società Cooperativa, con sede in Gatteo (FC),(con domicilio ipotecario eletto in cesena viale Oberdan n.674 presso l'avv.Xxxd.f. 00252670401 gravante tra l'altro la quota di 1/12 dell'immobile distinto nel NCT di Cesenatico nel foglio 26, con le particelle n. 1198 n.1203 n.323 e nel N.C.E.U. di Cesenatico nel foglio 26 con le particelle N 1206 subb. 1,2 1207 N.1208 N. 1209 N.12010 N.1211 e la quota di 1/24 dell'immobile distinto nel N.C.T. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.305 del signor Xxx, nonché la piena proprietà dell'immobile descritto al punto c) del signor Xxx.

Ipoteca giudiziale iscritta a Forlì in data 24 luglio 2017 all'art. 2075 per la somma di Euro 200.000 a favore della Romagna banca credito cooperativo s.c. con sede in Savignano sul Rubicone (FO) con domicilio ipotecario eletto in Gambettola piazza Cavour n.9/a presso l'avv. G. Magnani c.f. 04302260403 gravante tra l'altro l'immobile descritto al punto c)

Pignoramento immobiliare trascritto a Forlì il 7 giugno 2017 all'art.5669 a favore del fondo di garanzia dei depositanti del credito cooperativo con sede in Roma, c.f. 96336220585 gravante tra l'altro l'immobile descritto al punto C).

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Forlì il 7 dicembre 2017 all'art.12475 a favore della Massa dei creditori del fallimento della società Xxxdi Xxx&C snc nonché del socio Xxx gravante tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

(Allegato comune C: Relazione notarile ipocatastale)

### **QUESITO N. 3**

---

Si rinvia alla lettura della Relazione notarile ipocatastale, allegata alla presente relazione, per la ricostruzione della storia ventennale dell'immobile, in cui è indicata la provenienza completa dei riferimenti agli atti notarili.

(Allegato comune C- Relazione notarile ipocatastale)

#### **QUESITO N.4**

---

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata esaminando quanto dichiarato nell'atto di compravendita del 23 settembre 2010 ai rogiti del Notaio Dott. Antonio Porfiri di Cesena, Repertorio n.215.771 Fascicolo n.49.128 e sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesenatico.

Il Fabbricato è stato realizzato mediante questi titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n.82/81 del 2 aprile 1981 e successive varianti PG n. 6204/81 del 22 luglio 1981.
- Abitabilità n.26/82 del 1 febbraio 1981.
- Permesso di Costruire n.211 del 04/novembre 2004 e successive DIA in data 22 dicembre 2004 e 3 agosto 2005.
- Permesso di costruire n.50 del 19 agosto del 2010.
- SCIA n.20 del 29 giugno del 2011 .
- Autorizzazione allo scarico P.G. 161321 del 16 settembre del 2011.
- Certificato di conformità edilizia n.3 del 10 gennaio del 2013 (relativo ad altri sub in capo ad altre proprietà e non oggetto di valutazione)

( Allegato E: precedenti autorizzativi)

A seguito del sopralluogo, effettuato in data 07 marzo del 2018 , e del rilievo metrico,(Allegato F-planimetrie a confronto stato di fatto/stato dei luoghi) il perito ha riscontrato alcune difformità dello stato attuale rispetto allo stato legittimato presso il Comune di Cesenatico

( Permesso di costruire n.50 del 19 agosto del 2010 e SCIA n.20 del 29 giugno del 2011 ).

( Allegato D: atto di provenienza)

( Allegato E: precedenti autorizzativi)

Innanzitutto il bagno si trova in un' altra stanza rispetto a quella contrassegnata in Comune , di conseguenza i tramezzi (in cartongesso) sono collocati in modo diverso ,ed inoltre manca una finestra ed una è di una misura differente.

E' stato ricavato anche un piccolo vano dal sottoscala adiacente.

( Allegato F: planimetrie a confronto stato di fatto/ stato dei luoghi)

(Allegato H – documentazione fotografica).

Posto che la regolarità urbanistica ed edilizia non è possibile attraverso una sanatoria poiché non vi sono gli estremi per poterla effettuare, si dovrà procedere con un ripristino dei luoghi, con quantificazione dei costi che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

Pertanto tramite il conteggio sommario delle opere che andranno ad effettuarsi .

1. Smontaggio totale sanitari (vasi, piatto doccia, rubinetti)
2. Demolizione e ricostruzione tramezzi in cartongesso.
3. Lavori di muratura per apertura finestra compreso di fornitura e posa in opera infisso.
4. Lavori di muratura per ampliamento finestra compreso di fornitura e posa in opera infisso.
5. Rimontaggio totale sanitari nel locale giusto (ove erano stati comunque lasciati gli scarichi in sede di ristrutturazione)

Il costo forfetario sarà valutato in sede di stima (vedi punto n.8c).

Inoltre, visto che allo stato attuale la pratica è scaduta e non risultano pervenute all'Ufficio Comunale competente varianti finali né fine lavori e relativa richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità , l'acquirente potrà ottenere tale Certificato a seguito di apposita richiesta da inoltrare al Comune ai sensi delle vigenti normative, i cui costi saranno considerati in sede di stima .

Ulteriormente, il perito segnala che ai fini dell'ottenimento dell' abitabilità , il fabbricato dovrà essere dotato delle “certificazioni di conformità e rispondenza alle Norme”, che rilasciano gli artigiani del settore.

Essendo l'immobile oggetto di perizia, per quanto sopra descritto, in ordine alle difformità non sanabili e per le quali si è previsto la messa in pristino dei luoghi, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica *pro tempore* vigente, **deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso il Comune di Cesenatico** (ufficio competente) se quanto sopra riportato sia effettivamente vigente alla data dell'acquisto o se vi siano state o meno modifiche normative che possano incidere su quanto descritto.

#### **QUESITO N. 5**

---

Il bene risulta già censito al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Cesenatico con gli identificativi descritti al precedente punto n. 2.

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo e alla vigente normativa non è possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

Si dovrà quindi aggiornare l'accatastamento al fine di richiedere l'Agibilità.

(Allegato A: Visure e planimetrie catastali)

#### **QUESITO N. 6**

---

Non vi sono in essere contratti di locazione

#### **QUESITO N.7**

---

Dall'analisi della Relazione notarile è emersa la situazione descritta al precedente punto n. 2, con la precisazione che i vincoli e gli oneri gravanti resteranno a carico dell'acquirente, ad esclusione di ipoteche, pignoramenti e trascrizioni di sentenza di fallimento.

Il perito dichiara quanto segue:

- i) difformità urbanistico-edilizie: difformità riscontrate (vedi quesito n. 4);
- ii) difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali: difformità riscontrate (vedi quesito n. 5)
- iii) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal giudice Delegato ex art. 586 c.p.c.: non indicate nella Relazione notarile.
- iv) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non indicate nella Relazione notarile.
- v) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia stata o meno eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari: non indicate nella Relazione notarile.
- vi) altri pesi o limitazioni d'uso quali, ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, diritti di servitù, abitazione (anche ai sensi dell'art. 540 c.c.), ecc: non indicate nella Relazione notarile.
- vii) iscrizioni: indicate nella Relazione notarile
- viii) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: indicate nella Relazione notarile  
(Allegato comune C: Relazione notarile ipocatastale)

## **QUESITO N. 8A**

---

L'unità immobiliare in oggetto consiste in un monolocale, sito nel Comune di Cesenatico.

Il tessuto urbano è densamente edificato ed è costituito da edifici con destinazione mista sia terziario sia commerciale sia residenziale. L'area pur essendo piuttosto centrale si trova in una zona densamente trafficata da autotreni e mezzi di carico e scarico essendo a ridosso della zona del mercato del pesce.

L'unità residenziale (sub3), è posta in una palazzina che si sviluppa su due piani fuori terra ed è accessibile al piano terra da una corte comune che si affaccia su Viale Matteucci. In questa corte comune sono presenti 3 posti auto (sub12,13,14) non assegnati ma comuni all'intero edificio.

L'appartamento, (considerando lo stato legittimo) è costituito da una cucina/soggiorno, un bagno e due ripostigli.

La struttura portante è in laterizio, i muri perimetrali portanti sono in muratura (spessore 30 cm). I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da un sistema di distribuzione del calore a radiatori e caldaia a gas.. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia.. Si segnala la non acquisizione del Certificato di Conformità degli impianti.

Pertanto l'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter ottenere la "Dichiarazione di conformità" degli stessi:

Gli infissi esterni sono in pvc con vetri doppi e camera d'aria, con sistema di oscuramento costituito da scuroni esterni.

L'unità immobiliare risulta avere uno stato di manutenzione buono.

Fatto salvo se altro possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui no descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.

Di seguito si riportano le caratteristiche dimensionali di ciascun locale.

Piano	Destinazione locale	H.interna (ml)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correzione (%)	Superficie commerciale (mq)	Superficie commerciale totale (mq)
-------	---------------------	----------------	-----------------------	-----------------------------	-----------------------------	------------------------------------

P.T.	Cucina /soggiorno	2.72	18.05	100	18.05	
P.T.	bagno	2.72	4.03	100	4.03	
P.T.	ripostiglio	2.72	5.36	100	5.36	
P.T.	ripostiglio	2.72	2.40	100	2.40	
						<b>29.84</b>
<b>Superficie commerciale totale</b>						<b>29.84</b>

**QUESITO N. 8B**

Le dotazioni condominiali relative all'appartamento (**sub. 3**) consistono in:

- Bene comune censibile corte comune (Foglio7, Particella 636, Subalterno 12,13,14,16).

**QUESITO N. 8C****Criteri di stima**

Tenuto conto che lo scopo della stima è di determinare il valore di mercato dell'immobile, la valutazione è stata svolta applicando il criterio di stima per comparazione diretta.

Il criterio adottato segue i principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, il suo stato di manutenzione e conservazione, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione consentono di conoscere il più attendibile valore di mercato del bene oggetto di stima, con un ordine di approssimazione ragionevole.

**Fonti delle informazioni utilizzate.**

L'individuazione del valore di mercato unitario per metro quadro dell'unità immobiliare in oggetto è stata effettuata considerando i valori forniti da diverse fonti.

La prima fonte è costituita dai valori forniti dall'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) e riguardano i dati desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate denominata OMI, (per destinazioni residenziali civili) assunti come media tra il valore minimo e massimo di mercato indicati.

La seconda fonte è rappresentata dai valori desunti dal Consulente Immobiliare relativo a dicembre 2017. I dati desunti da tale fonte sono stati calcolati e proporzionati attraverso opportuni indici e coefficienti di riduzione e accrescimento che hanno consentito di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Questi dati sono stati parametrati e comparati con le caratteristiche estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione e raffrontati con le informazioni reperite presso gli operatori del settore della zona.

Si ritiene che il dato così desunto rappresenti, con sufficiente approssimazione, il più probabile attuale valore di mercato.

### Valutazione

	OMI	Consulente immobiliare
<b>Data</b>	Il semestre 2017	Gennaio 2018
<b>Zona B1</b>	Centrale/CESENATICO	Cesenatico/Centro
<b>Stato conservativo</b>	Normale	Nuovo
<b>Valore di Mercato Euro/mq</b>	Valore minimo 2400 Valore massimo 3300	4500
<b>Valore medio Euro/mq</b>	2850	4500

Il valore di mercato che si ricava è il seguente:

Superficie commerciale: 29.84 mq

Valore medio:  $(2850 + 4500)/2 = 3675$  Euro

**Valore di mercato:** 29.84 mq x 3675 Euro/mq = 109.662 Euro (Euro centoenovemila/662).

Arrotondato a **109.000,00 Euro (Euro centoenovemila/00)**.

A questa cifra si deve aggiungere una cifra forfetaria per la corte comune dove sono censiti n.3 posti auto di proprietà comune all'edificio pari a 10.000 euro. (in questo momento non fruibile visto che c'è un albero proprio di fronte al cancello, solo pedonale ed è assente la rampa di accesso).

Pertanto il totale ammonta a **119.000,00 euro (Euro centodicianovemila/00)**.

### Adeguamenti e correzioni alla stima



Il perito applica al valore di mercato le seguenti riduzioni:

1. Riduzione forfetaria pari a circa 12.000 Euro (Euro dodiciimila/00) in considerazione del ripristino mediante opere edili ,(comprensiva della sistemazione dell'accesso).
2. Riduzione forfettaria pari a circa 5.000 Euro (Euro cinquemila/00) per la richiesta di abitabilità e dell'aggiornamento catastale da presentare. Tale riduzione è comprensiva anche del costo per la presentazione delle pratiche e delle certificazioni necessarie alla chiusura della pratica edilizia.
3. Riduzione in riferimento all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto oltre ai dati emendabili e non eventualmente esistenti nell'immobile pignorato, ma non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo.

Tale riduzione forfetaria sarà in ragione del 10% sul valore finale

Considerando tali adeguamenti e correzioni, si ottiene un valore pari a **91.800 Euro (Euro novantumilaeottocento/00)**.

Arrotondando si ha un valore pari a 91.000 euro.

Nei procedimenti di fallimento sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore, quali:

- data della valutazione anticipata rispetto alla data di vendita all'asta con conseguente deprezzamento del bene in una fase di recessione del ciclo immobiliare;
- modalità forzosa della vendita caratterizzata inoltre dalla mancanza di garanzia per vizi occulti.

In considerazione di tutti questi aspetti, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e del perdurare della crisi nel settore immobiliare, si ritiene corretto applicare una ulteriore decurtazione Pertanto, il più probabile valore di mercato alla data della presente relazione delle unità immobiliari può essere quantificato, con ragionevole approssimazione, in **80.000,00 Euro (Euro ottantamila/00)**.

**QUESITO N. 8D**

Durante il sopralluogo, avvenuto in data 7 marzo 2018, nulla è stato rilevato in tal senso.

**QUESITO N. 8E**

I beni facenti parte del lotto in oggetto sono in piena intera proprietà. (a parte la corte comune)

(Allegato A: Visure e planimetrie catastali)

**QUESITO N. 8F**

L'unità immobiliare oggetto di stima non è dotato dell'attestato di certificazione energetica. Si segnala la necessità di effettuare la certificazione energetica in caso di cessione.

**QUESITO N. 8G**

L'immobile oggetto di stima ha destinazione d'uso residenziale.

<b>Lotto n. 2:</b>
--------------------

## **QUESITO N. 2**

L'unità immobiliare del lotto in oggetto consiste in un fondo agricolo con locale tecnico annesso, sito in Comune di Cesenatico, frazione Villalta, all'interno della Via Carlona. Il contesto in cui si inserisce il bene è caratterizzato da un paesaggio prevalentemente agricolo, con la presenza di alcune case sparse. Il terreno ha accesso dalla strada comunale attraverso una strada sterrata (Particelle 305, 323, 1203). I beni confinano con: Particella 1211 a Est, Particella 1191 a Nord, Particella 148 a Ovest, salvo altri.

Il fondo ha giacitura pianeggiante. Attualmente il fondo agricolo (**Particella 1207**) (sup.catastale 4.769 mq) è sede di un impianto fotovoltaico, con cabine elettriche di servizio all'impianto.

Per quanto riguarda le situazione relativa a servitù, pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, si rimanda alla lettura del sotto-paragrafo "Gravami".

### **Dati catastali**

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 1206, Subalterno 1, Categoria D/1, Rendita 80,00 Euro
- Foglio 26, Particella 1206, Subalterno 2, Categoria D/1, Rendita 80,00 Euro
- Foglio 26, Particella 1207, Subalterno -, Categoria D/10, Rendita 332,00 Euro

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;  
DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).

- Xxx, nato a Premilcuore il 04/12/1959 cf XXX proprietà per 4/12
- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;
- Xxx, nato a Cesenatico il 28-09-1941, c.f. XXX proprietà per 4/12.

DECEDUTO in data 13/07/2014 ( i cui gli eredi hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario).

Censito al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 323, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 416 mq, Deduzione AB; CB3, Reddito Dominicale 2,30 Euro; Reddito Agrario 1,83 Euro;

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;  
DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).
- Xxx, nato a Cesenatico il 20-02-1936, c.f. XXX, proprietà per 1/30;
- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/15;
- Xxx, nata a Cesena il 10-04-1969, c.f.xxx, proprietà per 2/12;
- Xxx, nato a Cesena il 06-10-1960, c.f. XXX, nuda proprietà per 6/24;
- Xxx, nata a Cesena il 22-07-1943, c.f. XXX, proprietà per 2/12;
- Xxx, nata a Cesenatico il 16-03-1934, c.f. XXX, usufrutto per 12/24.
- Xxx nato a mercato saraceno il 28/09/1954 cf .XXX proprietà per 1/15
- Xxx, nato a Premilcuore il 04/12/1959 cf XXX proprietà per 1/15
- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;
- Xxx, nato a Galeata il 24/03/1965 cf. XXX proprietà per 1/15
- XXX- XXX XXX ARL con sede in Mercato saraceno , p.iva 0417906407, proprietà per1/15

- Foglio 26, Particella 1203, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 371 mq, Deduzione AB; CB3, Reddito Dominicale 1,81 Euro; Reddito Agrario 1,63 Euro.

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;  
DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di

un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).

- Xxx, nato a Galeata il 24/03/1965 cf. XXX proprietà per 1/12
- Xxx, nato a Premilcuore il 04/12/1959 cf XXX proprietà per 1/12
- XXX- XXX XXX ARL con sede in Mercato saraceno , p.iva 0417906407, proprietà per 1/12
- Xxx nato a mercato saraceno il 28/09/1954 cf .XXX proprietà per 1/12
  - Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;
  - Xxx, nata a Cesena il 10-04-1969, c.f.xxx, proprietà per 2/12;
  - Xxx, nata a Cesena il 22-07-1943, c.f. XXX, proprietà per 2/12.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 305, Qualità Prato, Classe U, Superficie 782 mq, Deduzione AB; CB3, Reddito Dominicale 2,10 Euro; Reddito Agrario 1,62 Euro.

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/24;  
DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).
- Xxx, nato a Cesena il 25-08-1965, c.f. XXX, nuda proprietà per 6/24;
- Xxx, nato a Cesenatico il 20-02-1936, c.f. XXX, proprietà per 1/30;
- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/24;
- Xxx, nata a Cesena il 10-04-1969, c.f.xxx, proprietà per 2/24;
- Xxx, nato a Cesena il 06-10-1960, c.f. XXX, nuda proprietà per 6/24;
- Xxx, nata a Cesena il 22-07-1943, c.f. XXX, proprietà per 2/24;
- Xxx, nata a Cesenatico il 16-03-1934, c.f. XXX, usufrutto per 12/24.
- Xxx nato a mercato saraceno il 28/09/1954 cf .XXX proprietà per 1/30
- Xxx, nato a Premilcuore il 04/12/1959 cf XXX proprietà per 1/30

Censito al Catasto Terreni-enti urbani e promiscui del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 1206, Qualità Ente urbano, Superficie 178 mq.  
(particella in cui sono presenti le cabine ENEL)
- Foglio 26, Particella 1207, Qualità Ente urbano, Superficie 4769 mq.

(Allegato B: Visure e planimetrie catastali)

### **Gravami**

Ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 1 aprile 2009 all'art. 1324 per la somma di Euro 1.500.000 a favore della Banca di credito cooperativo di Sala di Cesenatico società cooperativa con sede in Cesenatico frazione sala via campione Sala n.409 c.f. 00163430408 gravante, tra l'altro, le particelle n.706 e n.1198;

Ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 1 ottobre 2012 all'art. 2345 per la somma di Euro 1.400.000 a favore della Banca Romagna Cooperativa – Credito Cooperativo Romagna Centro e Macerone – Società Cooperativa, con sede in Forlimpopoli (FC), gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1, 2, 3), n.1209 n.1208, n.1207 n.1210 n. 1211 e nel N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella n. 706 n.1198n. 1203, n.1206, n.1207 n. 1208.n.1209,n.1210,n.1211.

Ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 1 ottobre 2012 all'art. 2346 per la somma di Euro 2.000.000, a favore della Banca Romagna Cooperativa – Credito Cooperativo Romagna Centro e Macerone – Società Cooperativa, con sede in Forlimpopoli (FC) con domicilio ipotecario eletto presso la propria sede c.f. 03762240400 gravante tra l'altro l'immobile distinto nel N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1, 2, 3), , n.1209 n.1208, n.1207 n.1210 n. 1211 e nel N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella n. 706 n.1198 n. 1203, n.1206, n.1207 n. 1208.n.1209,n.1210,n.1211..

Ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 1 ottobre 2012 all'art. 2347 per la somma di Euro 700.000, a favore della Banca Romagna Cooperativa – Credito Cooperativo Romagna Centro e Macerone – Società Cooperativa, con sede in Forlimpopoli (FC), gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1, 2, 3), , n.1209 n.1208,

n.1207 n.1210 n. 1211 e nel N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella n. 706 n.1198 n. 1203, n.1206, n.1207 n .1208.n.1209,n.1210,n.1211..

Ipoteca giudiziale iscritta a Forlì in data 7 ottobre 2013 all'art. 2394 per la somma di Euro 400.000 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Gatteo Società Cooperativa, con sede in Gatteo (FC),(con domicilio ipotecario eletto in cesena viale oberdan n.674 presso l'avv.Xxxd.f. 00252670401 gravante tra l'altro la quota di 1/12 dell'immobile distinto nel NCT di Cesenatico nel foglio 26, con le particelle n. 1198 n.1203 n.323 e nel N.C.E.U. di Cesenatico nel foglio 26 con le particelle N 1206 subb. 1,2 1207 N.1208 N. 1209 N.12010 N.1211 e la quota di 1/24 dell'immobile distinto nel N.C.T. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.305 del signor Xxx, nonché la piena proprietà dell'immobile descritto al punto c) del signor Xxx.

Pignoramento immobiliare trascritto a Forlì il 7 giugno 2017 all'art.5669 a favore del fondo di garanzia dei depositanti del credito cooperativo con sede in <roma, c.f. 96336220585 gravante tral'altro l'immobile descritto al punto C).

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Forlì il 7 dicembre 2017 all'art.12475 a favore della Massa dei dreditori del fallimento della società xxxdi Xxx&C snc nonché del socio xxx gravante tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Locazione ultranovennale trascritta a Forlì in data 14 ottobre 2010 all'art. 10645 a favore di Xxx , nato a Galeata il 24-03-1965, c.f. XXX, relativa alla quota di 1/12 gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1208 nonché alla quota di 1/48 dell'immobile distinto nel N.C.E.U. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.1206 e nel N.C.T. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.1206 del signorxxx

Locazione ultranovennale trascritta a Forlì in data 14 ottobre 2010 all'art. 10646 a favore di Xxx , nato a Premilcuore il 4-12-1959, c.f. XXX relativa alla quota di 1/12 gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1207 nonché alla quota di 1/48 dell'immobile distinto nel N.C.E.U. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.1206 sub.2 e nel N.C.T. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.1206 del signorxxx

Locazione ultranovennale trascritta a Forlì in data 14 ottobre 2010 all'art. 10647 a favore di Xxx, nato a Mercato Saraceno il 23-03-1954, c.f. XXX, relativa alla quota di 1/12 gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 2), su N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206. con la particella n.1206 del signorxxx

Servitù di elettrodotto cabina elettrica trascritta a Forlì in data 18 gennaio 2011 all'art. 653 a favore dell'Enel Distribuzioni S.p.a., gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1), su N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206.

Servitù di passaggio pedonale e carraio trascritta a Forlì in data 18 gennaio 2011 all'art. 654 a favore dell'Enel Distribuzioni S.p.a., gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1, 3), su N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206.

Servitù di elettrodotto in cavo interrato trascritta a Forlì in data 18 gennaio 2011 all'art. 655 a favore dell'Enel Distribuzioni S.p.a., gravante su N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206, 1203, 323.

(Allegato comune C: Relazione notarile ipocatastale-)

### **QUESITO N. 3**

---

Si rinvia alla lettura della Relazione notarile ipocatastale, allegata alla presente relazione, per la ricostruzione della storia ventennale dell'immobile, in cui è indicata la provenienza completa dei riferimenti agli atti notarili.

(Allegato comune C: Relazione notarile ipocatastale-)

### **QUESITO N. 4**

---

Il perito ha presentato richiesta per acquisire copia del Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile, presso i competenti uffici del Comune di Cesenatico.



L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione.

(Allegato B: visure e planimetrie catastali)

(Allegato G: Certificato Destinazione Urbanistica)

### **QUESITO N. 5**

---

Il terreno risulta regolarmente censito al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico con gli identificativi descritti al precedente punto n. 2 e regolarmente rappresentato nell'estratto di mappa. L'impianto fotovoltaico è accatastato al N.C.E.U. e rappresentato nelle corrispondenti planimetrie catastali, non appare graficamente raffigurato nelle mappe catastali.

(Allegato B: visure e planimetrie catastali)

### **QUESITO N. 6**

---

#### Contratti di locazione

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 8860/IT in data 28/09/2010 -XXXXXXXXXXXXX  
società xxx

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 8862/IT in data 28/09/2010-Xxx

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 8864/IT in data 28/09/2010-Xxx

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 8865/IT in data 28/09/2010-Xxx

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 5408/IT in data 26/01/2011-Xxx

(Allegato L: Contratti di locazione)

### **QUESITO N. 7**

---

Dall'analisi della Relazione notarile è emersa la situazione descritta al precedente punto n. 2, con la precisazione che i vincoli e gli oneri gravanti resteranno a carico dell'acquirente, ad esclusione di ipoteche, pignoramenti e trascrizioni di sentenza di fallimento.

Il perito dichiara quanto segue:

i) difformità urbanistico-edilizie: trattasi di terreni (vedi punto n. 4);

- ii) difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali: difformità riscontrate (vedi punto n. 5);
  - iii) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal giudice Delegato ex art. 586 c.p.c.: non indicate nella Relazione notarile.
  - iv) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non indicate nella Relazione notarile.
  - v) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia stata o meno eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari: non indicate nella Relazione notarile.
  - vi) altri pesi o limitazioni d'uso quali, ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, diritti di servitù, abitazione (anche ai sensi dell'art. 540 c.c.), ecc: indicate nella Relazione notarile (vedi punto n. 2).
  - vii) iscrizioni: indicate nella Relazione notarile (vedi punto n. 2).
  - viii) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: indicate nella Relazione notarile (vedi punto n. 2).
- (Allegato comune C: Relazione notarile ipocatastale-)

#### **QUESITO N. 8A**

---

L'unità immobiliare del lotto in oggetto consiste in un fondo agricolo con locale tecnico annesso, sito in Comune di Cesenatico, frazione Villalta, all'interno della Via Carlona. Il contesto in cui si inserisce il bene è caratterizzato da un paesaggio prevalentemente agricolo, con la presenza di alcune case sparse. Il terreno ha accesso dalla strada comunale attraverso una strada sterrata (Particelle 305, 323, 1203).

Il fondo ha giacitura pianeggiante. Attualmente il fondo agricolo (**Particella 1207**) (sup.catastale 4.769 mq) è sede di un impianto fotovoltaico, con cabine elettriche di servizio all'impianto.

Alla data del sopralluogo il terreno si presentava ben identificato ed identificabile.

La giacitura dei terreni è pianeggiante, morfologicamente autoctona.

In considerazione di quanto descritto e riportato nella documentazione fotografica, il bene risulta avere uno stato di manutenzione buono.

(Allegato I: Documentazione fotografica)

Secondo il Piano Regolatore Generale, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 50948/705 del 19 dicembre 2000 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione (B.U.R.) n. 11 in data 24 gennaio 2001 e successive modificazioni, il terreno oggetto di stima è inserito in zona E1 (Zona xxx).

Secondo il Piano Strutturale Comunale, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19 luglio 2010 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione (B.U.R.) n. 101 in data 4 agosto 2010, il terreno oggetto di stima è inserito negli Ambiti ad alta vocazione produttiva xxx specializzata di pianura (art. A-19a). Ai fini della corretta stima del valore di mercato del bene, il perito ritiene opportuno esprimere una valutazione anche sulla edificabilità dell'area. Pertanto di seguito si riportano gli artt. 138, 140, 142, 143, 144, 145, 154, 155, 156 del PRG vigente e l'art. A-19a del PSC vigente ai sensi della Legge Regionale 20/2000.

#### **PRG**

##### ***Art. 138 Indirizzi generali per le zone agricole***

*Nel territorio agricolo il Piano Regolatore Generale disciplina gli interventi ai fini della tutela e valorizzazione del patrimonio produttivo agricolo, del paesaggio, delle aree di interesse archeologico e storico testimoniale, nonché delle funzioni di servizio ricreativo necessarie per il loro godimento. Le aree di uso agricolo sono soggette alle successive prescrizioni di conservazione dell'ambiente rurale; le colture, anche se di tipo intensivo ed altamente industrializzato, non devono mutare sostanzialmente l'aspetto fisico delle aree. Di norma è vietato recintare i fondi agricoli con materiali diversi da siepi e piantate; è vietato sopprimere fossati e corsi d'acqua facenti parte del sistema di irrigazione o di scolo dei terreni, estirpare siepi o alberature in filare ai margini delle attuali coltivazioni a meno che ciò non avvenga nell'ambito di un piano di sviluppo aziendale od interaziendale, di cui al seguente art. 146. Le alberature devono essere mantenute, e debitamente curate, dal proprietario del terreno cui afferiscono; l'abbattimento di dette piante, eccezion fatta per le piantagioni di alberi da frutto e di pioppi da taglio che non ricadono nelle aree di tutela dei corsi d'acqua, deve essere preceduta da una autorizzazione comunale; la proprietà dovrà sostituire ciascuna pianta abbattuta con almeno tre piante della medesima essenza, ovvero con essenza indicata dal Comune all'atto dell'autorizzazione. Sono soggette a vincolo di conservazione le piante di rilevante valore paesaggistico o monumentale individuate sulla base di un elenco da formularsi da parte del servizio Parchi e Giardini di questo comune, entro un anno dell'entrata in vigore delle presenti norme; le strade vicinali devono essere mantenute in modo idoneo a cura e spesa dei proprietari frontisti; i corsi d'acqua, gli stagni ed i maceri, nonché le rispettive rive, devono essere conservati, curando la loro manutenzione, munendoli di idonea recinzione ed evitando ogni uso che porti alla loro degradazione ed inquinamento. Nelle zone agricole del comune sono vietati la discarica o l'immagazzinamento, in qualsiasi modo, di materiali industriali di rifiuto o rottami di automobili; le attività esistenti, ancorché autorizzate, dovranno essere rimosse entro cinque anni dell'entrata in vigore della presente normativa sulla base di specifica ordinanza sindacale. In caso di nuova costruzione, ripristino, demolizione e ricostruzione, il manufatto dovrà essere circondato da impianti arborei di essenze autoctone, secondo il regolamento di cui all'art. 27. In ogni caso devono essere adeguati e sistematicamente mantenuti i fossi di scolo.*

##### *Art. 140 Definizioni*

*- Casa di abitazione colonica: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinato alla residenza della famiglia rurale, cioè della famiglia dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dei propri familiari e/o dei dipendenti dell'azienda xxx. La casa di abitazione colonica, funzionale alla produzione xxx, può essere suddivisa in un numero massimo di alloggi indipendenti pari a tre.*

*- Casa esistente di abitazione sparsa: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinato alla residenza privo di rapporto organico con l'attività xxx in quanto sprovvisto o privato nel tempo della funzione rurale.*

- *Edificio esistente di interesse storico culturale: il complesso di strutture edilizie esistenti, tipologicamente riconducibile al tipo Cesenate-Forlivese, utilizzato o meno a livello abitativo o di servizio agricolo; sono individuati nelle tavole di zonizzazione con simbologia differenziata secondo il tipo di intervento ammissibile.*
- *Fondo rustico: l'insieme dei terreni di proprietà di un unico soggetto ricadenti in zona xxx, anche non contigui, concorrenti alla formazione dell'azienda xxx, situati entro un cerchio di m. 5.000,00 di diametro.*
- *Azienda xxx: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo unitamente al fondo o fondi rustici per l'esercizio dell'impresa. le indicazioni urbanistiche del Piano si riferiscono alle aziende agricole aventi la superficie minima di intervento non inferiore a quella individuata per le varie zone.*
- *Unità xxx di intervento preesistente: l'unità di intervento urbanistico-edilizia coincidente con l'azienda xxx sprovvista di fabbricato, condotta unitariamente dall'imprenditore agricolo professionale e configurata alla data di adozione delle presenti norme, con una superficie non inferiore a 35.000,00 mq .*
- *Unità xxx di intervento di nuova formazione: l'unità di intervento urbanistico-edilizia coincidente con l'azienda xxx condotta unitariamente e configurata successivamente alla data di adozione delle presenti norme, con una superficie non inferiore a 40.000,00 mq. in quanto: ottenuta dal riaccorpamento di più aziende preesistenti alla data di adozione della presente variante; costituita da fondo o fondi frazionati per cause derivanti da esproprio per pubblica utilità; risultante dal frazionamento del fondo o dei fondi in forza di divisione ereditaria; costituita da fondo o fondi derivanti dalla liquidazione di ex mezzadri così liquidati a seguito della legislazione relativa alla cessazione dei rapporti mezzadrili; costituita da fondo o fondi risultanti dalla previsione di P.R.G. secondo zonizzazioni diverse da quella xxx, con esclusione delle zone residenziali; derivante dalla divisione di comproprietà in data anteriore alla adozione delle presenti norme, ovvero in data anteriore all'entrata in vigore della L.R. 6/95 per i fondi derivanti dallo scorporo di edifici residenziali. I fondi derivanti dallo scorporo di edifici residenziali in data successiva all'entrata in vigore della L.R. 6/95 non possono, ai sensi dell'art.17 della medesima legge, più dotarsi di edificio residenziale.*
- *Unità minima di intervento: l'unità minima di intervento è costituita dall'area di pertinenza di un edificio destinato a casa di abitazione sparsa, così come configurato alla data di adozione delle presenti norme; detta unità è insufficiente a costituire una unità xxx di intervento ed è priva di valenza ai fini agricoli.*
- *Annessi rustici: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva, e dell'azienda xxx ad esse collegata, ivi compresi: le attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale per la lavorazione e/o conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, di produzione propria o di imprese agricole associate; il ricovero, la manutenzione, il nolo di macchine agricole; le attrezzature per l'agriturismo. Gli edifici destinati ad annessi rustici di nuovo impianto dovranno essere accorpati in una unica soluzione architettonica ed organicamente distribuiti, in aderenza o separati dall'edificio principale ad uso colonico, al fine di ricreare il concetto di corte o aia; le caratteristiche dei vani in essi contenuti dovranno prevedere:*
  - *altezza interna minima m. 4,00;*
  - *rapporto di illuminazione non superiore ad 1/18;*
  - *quota pavimento interno massima: mt. 0,50 più elevato del piano di campagna;*
  - *altezza bancale finestra dal pavimento m. 1,50;*
  - *giacitura della copertura a due o quattro acque;*
  - *mantellato di copertura in laterizio naturale. Per la realizzazione degli annessi rustici dovrà essere allegata alla istanza di permesso di costruzione , una scheda conoscitiva comprovante le attrezzature in proprietà e l'attività xxx svolta, sulla base dello stampo predisposto dall'Ufficio, al fine di consentire la valutazione della congruità della superficie richiesta con l'attività xxx svolta.*
- *Fienili: riguardano le costruzioni per riparare il foraggio dagli agenti atmosferici; qualora vengano realizzati completamente aperti lateralmente e dotati della sola copertura, nel computo della superficie lorda (Sl) degli annessi rustici sono valutati al 50%.*
- *Aggregato abitativo rurale: il complesso degli edifici al servizio dell'azienda xxx, dotato di un unico accesso e costituito da casa di abitazione ed annessi rustici situati entro un cerchio di raggio massimo pari a 100,00 m.*
- *Serra fissa: per serra fissa si intende l'insieme delle strutture fisse e degli impianti tramite cui viene consentita la coltivazione di vegetali, al di fuori del loro ambiente naturale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità.*
- *Serra protettiva: per serra protettiva si intende l'insieme delle strutture che consentono la coltivazione di colture vegetali collegate allo sfruttamento del terreno agricolo.*
- *Allevamenti produttivi: il complesso di edifici, delle attrezzature e degli impianti di servizio, destinati all'allevamento zootecnico di tipo produttivo al di fuori delle necessità di consumo familiare di una normale azienda xxx.*

- *Attrezzature agro-alimentari e ricovero macchine agricole: si intendono le strutture edilizie e gli impianti non collegati funzionalmente ad uno specifico fondo rustico, destinati alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, nonché al ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di macchine agricole.*

**Art. 143 Utilizzazioni dei manufatti edilizi esistenti o di nuovo impianto compatibili con la zona xxx**

*Sono compatibili con la zona xxx i seguenti usi dei manufatti di nuovo impianto, con le limitazioni previste dalle successive norme:*

- *case d'abitazione funzionali alla produzione xxx;*
- *attività connesse con l'agricoltura, selvicoltura, itticultura, pascolo ecc.;*
- *attività artigianali connesse alla lavorazione dei prodotti agricoli;*
- *zootecnia ad uso familiare;*
- *allevamento e ricovero di animali utilizzati per il tempo libero e gli sport equestri;*
- *attività per lo svago ed il tempo libero, agriturismo e turismo rurale.*

*Sono ammissibili con la zona xxx, purché preesistenti alla data di adozione delle presenti norme e regolarmente autorizzati, nel rispetto di quanto previsto ai successivi articoli, le seguenti funzioni:*

- *case di abitazione non funzionali all'attività xxx;*
- *attività produttive artigianali a ridotto impatto ambientale ed acustico e terziarie;*
- *attività commerciali;*
- *attività agro-industriali;*
- *allevamenti produttivi;*
- *attività per la trasformazione e contestuale conservazione del prodotto ittico.*

*Le attività esistenti di tipo artigianale a ridotto impatto ambientale ed acustico potranno essere assoggettate ad intervento di recupero ed adeguamento tecnologico-funzionale, con un aumento della superficie utile lorda non superiore al 30% della preesistente con un massimo di mq. 250,00. Non sono compatibili con la zona xxx i seguenti usi sia in manufatti di nuovo impianto che in locali di edifici esistenti:*

- *case di abitazione non funzionali all'attività xxx;*
- *attività produttive industriali, artigianali e terziarie;*
- *attività commerciali;*
- *allevamenti produttivi.*

**Art. 144 Asservimento dell'edificio al terreno.**

*Ogni edificio insistente in zona xxx asservisce una unità di intervento, non più edificabile, pari a quella esistente alla data di adozione delle presenti norme. Tale servitù deve essere documentata in sede di richiesta di concessione od autorizzazione edilizia e deve essere trascritta presso gli uffici comunali in apposita cartografia. Ogni ulteriore edificazione, qualora ammissibile ai sensi delle presenti norme, è possibile previa verifica della edificazione già esistente ed è vincolante per l'intera Azienda xxx.*

**Art. 145 Interventi edilizi ammissibili**

*Gli interventi ammessi in zona xxx sono:*

- *manutenzione straordinaria;*
- *nuova costruzione;*
- *ampliamento;*
- *demolizione;*
- *demolizione e ricostruzione;*
- *ripristino;*
- *restauro e risanamento conservativo;*
- *restauro scientifico;*
- *ristrutturazione edilizia;*
- *ristrutturazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di un aggregato urbano (intesa come demolizione e ricostruzione, anche su sedime diverso, dei fabbricati esistenti nel rispetto delle singole zone),*
- *adeguamento igienico-sanitario-funzionale con ampliamento massimo di Su pari a mq. 20,00.*

**Art. 154 Disposizioni per le zone agricole**

*Gli interventi ammessi sono articolati nella zona xxx sulla base delle seguenti indicazioni e fermo restando i limiti di cui al successivo capitolo 25 in ordine alla zona di tutela del paesaggio agrario:*

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico-funzionale con ampliamento massimo pari a mq. 20,00 di Su;
- ampliamento;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione.

Sono compatibili con le zone agricole i seguenti usi degli edifici:

- casa d'abitazione funzionale alla produzione xxx;
- attività connesse all'agricoltura ecc.;
- attività agrituristiche;
- ricovero macchine agricole;
- zootecnia per uso familiare;
- allevamento e ricovero di animali utilizzati per il tempo libero e gli sport equestri;
- attività agro-alimentari.

Gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione nonché di ampliamento sono consentiti nelle unità agricole di intervento, preesistenti e di nuova formazione, di superficie rispettivamente non inferiore a mq. 35.000,00 e a mq. 40.000,00, fino alla concorrenza dei seguenti parametri:

Residenza:

- Sc (superficie complessiva) mq. 280,00 incrementabile di mq. 10,00 per ogni mq. 10.000,00 o frazione oltre la soglia di mq. 50.000,00;
- Snr (superficie non residenziale) non inferiore al 20% e non superiore al 40% della Sc (superficie complessiva);
- numero dei piani fuori terra: 2;
- Hf: m. 6,50; I porticati non sono conteggiati nella Superficie non residenziale (Snr) fino alla concorrenza del 30% della Superficie Complessiva (Sc).

Annessi rustici:

- superficie lorda (Sl) mq. 400,00 incrementabile di mq. 40,00 per ogni 10.000,00 mq. o frazione oltre la soglia di mq. 40.000,00;
- Hf: m. 7,50, escluso silos e corpi tecnici;
- nel caso di annessi rustici a servizio di più aziende agricole associate la superficie lorda (Sl) è incrementata del 100%;

Prescrizioni comuni:

- imposta massima del piano terra finito m. +1,00 dalla mezzeria della strada di diretto riferimento;
- distanza dalle strade m. 5,00 all'interno dei centri abitati perimetrati ai sensi delle disposizioni sulla circolazione stradale, ed al di fuori delle fasce di rispetto, nelle altre zone;
- distanza dai confini interni m. 5,00 sia nei casi di ampliamento che di nuova costruzione;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate m. 10,00;
- dotazione di parcheggi di pertinenza dell'edificio pari al 35% della Su;
- è ammessa la installazione di serre fisse, la cui superficie non dovrà superare mq. 5.000,00, salvo piani di sviluppo aziendale; dette serre dovranno essere vincolate, con atto unilaterale d'obbligo, alla rimozione in caso di cessazione della coltivazione; in tale caso i terreni sottostanti le serre fisse dovranno essere ricondotti allo stato agricolo; gli spazi liberi tra le serre fisse dovranno essere conservati allo stato naturale e non potranno essere soggetti ad interventi di impermeabilizzazione.
- Gli edifici di valore storico-testimoniale, individuati nella cartografia, con funzione abitativa rurale, nell'ambito degli interventi ammissibili, possono incrementare la propria Su, senza aumento della configurazione architettonica, secondo il carico urbanistico derivante dall'applicazione dei parametri del presente articolo
- Sono ammessi interventi edificatori a favore di imprenditori agricoli professionali secondo le disposizioni minime precedenti anche per aziende preesistenti alla data del 03-09-1998 (data di adozione delle Variante Generale al P.R.G.), purchè di superficie non inferiore a mq. 35.000,00.
- E' consentita l'installazione di pergolati nei limiti di cui all'art. 45 commi 8° e 9°.

• consentito l'ampliamento, sino alla concorrenza di mq 280 di Sc, di fabbricati abitativi facenti parte di aziende agricole esistenti, configurate alla data del 03.09.1998, di superficie inferiore a mq 35.000, a condizione che l'imprenditore agricolo sia in possesso di tale qualifica, in forma continuativa, a far data dal 03.09.1998; tale intervento dovrà attuarsi mediante piano di sviluppo aziendale, di cui all'art. 146 lettera "c" (in accoglimento oss. N. 58/FT10).

**Art.155 Norme transitorie sulle zone agricole.**

E' consentita la realizzazione di annessi rustici, di cui all'art. 140, su fondi esistenti al 03- 09-1998 (data di adozione della Variante Generale al P.R.G.) secondo le seguenti disposizioni:

a) per superfici fondiari superiori a mq. 10.001 ma inferiori a mq. 20.000, provviste o meno di edificio di abitazione è realizzabile un annesso rustico nella misura di  $U_f = 0,005$  mq./mq. di superficie utile lorda;

b) per superfici superiori a mq. 20.001 ed inferiori alla superficie minima di intervento (mq. 40.000), provviste o meno di edificio di abitazione, è realizzabile un annesso rustico nella misura massima di  $U_f = 0,010$  mq./mq. di superficie utile lorda. Le caratteristiche degli annessi rustici sono quelle riportate all'art. 140.

**Art. 156 Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua**

La tavola 6 individua le zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua; la superficie di dette zone di tutela, se localizzata in zona xxx, concorre alla formazione della superficie dell'unità xxx di intervento. In queste zone è vietata qualsiasi nuova costruzione; quelle esistenti potranno essere assoggettate agli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento degli edifici e delle attività esistenti, fino alla concorrenza dei parametri massimi consentiti per le varie zone, soltanto nella direzione opposta al fronte prospiciente l'entità da rispettare; inoltre, è ammessa esclusivamente la realizzazione di:
- percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- aree verdi attrezzate con strutture coperte amovibili e temporanee della dimensione massima di mq. 200,00 con esclusione di ogni intervento comportante impermeabilizzazione del suolo;
- impianti tecnologici di modesta entità;
- corridoi ecologici.

Le fasce lineari di terreno lungo gli alvei dei corsi d'acqua, per una distanza di m.10,00, dovranno essere lasciate libere dall'attività xxx, onde favorire il riformarsi della vegetazione ripariale, anche in forma guidata e selettiva, nonché la costituzione di corridoi ecologici. In dette zone è favorita la piantumazione di essenze autoctone, di cui al regolamento da emanarsi come indicato dall'art. 27 delle presenti N.T.A., disposte linearmente con interasse di m. 15,00. È favorita la trasposizione degli edifici esistenti all'esterno della zona di tutela attraverso interventi di demolizione e ricostruzione: La collocazione, la sostituzione ed il recupero dei capanni da pesca, esistenti lungo gli argini dei canali, dovrà avvenire in conformità al relativo Piano di Recupero delle vene d'acqua di cui è dotato il comune. Per i corsi d'acqua pubblica presenti territorio comunale è prevista una fascia di rispetto di ml. 150 dalle sponde o piede degli argini. Dette acque pubbliche, indicate nelle tavole di P.R.G., sono: Torrente Rigossa, Rio Rigoncello, Scolo Fossalta, Fosso Pisciatello, Scolo Mesola del Montaletto e allacciamento dello Scolo Fissatone. L'edificazione nella fascia di rispetto è consentita previa autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs 22-01-2004, n. 42, da inviare alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Ravenna.

**PSC**

**Art. 3.40 - Ambiti ad alta vocazione produttiva xxx**

1. Il presente Piano, ai sensi dell'art. A-19 della L.R. 20/2000, classifica parte del territorio rurale come "ambito ad alta vocazione produttiva xxx". Esso è costituito da quelle parti del territorio comunale che, per caratteristiche fisiche, morfologiche, pedologiche, infrastrutturali e socio - economiche determina una elevata idoneità, capacità e vocazione all'utilizzo agricolo intensivo dei suoli, all'attività zootecnica ed alla trasformazione agro - industriale dei prodotti.

2. Al fine di orientare il R.U.E. alla definizione di una disciplina di intervento mirata a cogliere le specificità, vocazioni e i limiti delle diverse parti del territorio rurale comunale ed in funzione della compresenza/prevalenza di caratteristiche di vocazione produttiva xxx specializzata, della connotazione paesaggistica e di

specializzazione zootecnica intensiva, gli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva sono suddivisi nei seguenti sub – ambiti, riportati in cartografia alla Tavola contrassegnata con la sigla B4 in scala 1:10.000:

a) ambito ad alta vocazione produttiva xxx specializzata di pianura (A-19a);

b) ambito rurale retrocostiero a valenza agroambientale e fruitiva (A-19e).

3. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva xxx la pianificazione comunale persegue i seguenti obiettivi:

a) preservare l'utilizzo agricolo dei suoli e l'integrità del sistema rurale, aumentare il livello di competitività ed efficienza delle aziende agricole il rafforzamento della loro integrazione nella filiera agro - alimentare;

b) migliorare la qualità ambientale del territorio agricolo e rurale attraverso la riduzione degli impatti dell'attività xxx, zootecnica ed agroindustriale, in particolare nei contesti a maggior fragilità ambientale ed insediativa;

c) migliorare la qualità ambientale e paesaggistica attraverso l'adozione di interventi agro ambientali, mitigativi e compensativi nelle parti di territorio caratterizzate da maggiore sensibilità ambientale e paesaggistica;

d) promuovere il riordino della qualificazione del patrimonio edilizio esistente, la razionalizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture, il risanamento e la riqualificazione delle aree di pertinenza del sistema insediativo sparso;

4. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma, il presente piano favorisce:

a) la conservazione della destinazione xxx dei suoli, il mantenimento dell'unità

fondiarie, l'accorpamento e la ricomposizione fondiaria, viceversa escludendo interventi edilizi e trasformazioni d'uso potenzialmente capaci di compromettere l'equilibrato sviluppo delle attività produttive agricole esistenti e di generare conflitti di carattere ambientale e funzionale;

b) l'ammodernamento ed il miglioramento delle strutture produttive agricole attraverso la definizione di interventi appropriati e commisurati agli ordinamenti tecnico produttivi, alla loro dimensione e collocazione con riferimento alle principali tipologie aziendali;

c) lo sviluppo di produzioni agricole di pregio e l'integrazione tra produzione xxx e lo sviluppo di attività di commercializzazione dei prodotti, la valorizzazione dei territori e delle strutture aziendali;

d) l'adozione di forme di gestione ambientale adeguate alle diverse tipologie.

#### **Art. A-19**

##### **Ambiti ad alta vocazione produttiva xxx**

1. Per ambiti ad alta vocazione produttiva xxx si intendono quelle parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale idonee, 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 xxx 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.

2. In tali ambiti la pianificazione territoriale e urbanistica, 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 xxx;

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, la trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, ivi compresi i locali adibiti ad abitazione.

3. Al fine di contemperare le esigenze di cui al comma 2, negli ambiti ad alta vocazione produttiva xxx il RUE si attiene ai seguenti principi:

a) sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti;

b) gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione sono ammessi solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività xxx, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria;

c) la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa in ragione dei programmi di cui alla lettera b) e qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non siano soddisficibili attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.



In virtù dei dati esposti, il terreno agricolo esprime la seguente capacità edificatoria:  
sul fondo è previsto un indice territoriale pari a 0,005 mq/mq di superficie utile lorda.

Di seguito si riportano i dati relativi alla edificabilità del terreno:

superficie lotto: 4.769 mq

indice territoriale: 0,005 mq/mq

superficie edificabile:  $4.769 \text{ mq} \times 0,005 \text{ mq/mq} = 23,85 \text{ mq}$

superficie non costruita:  $4.769 \text{ mq} - 23,85 \text{ mq} = 4.745,16 \text{ mq}$

Alla luce dei dati analizzati, il perito ritiene la capacità edificatoria del lotto poco significativa: pertanto la valutazione del bene considera **il fondo esclusivamente come terreno agricolo.**

#### **QUESITO N. 8B**

---

Il bene in oggetto non ha dotazioni condominiali.

#### **QUESITO N. 8C**

---

##### **Criteri di stima**

Tenuto conto che lo scopo della stima è di determinare il valore di mercato dell'immobile, la valutazione è stata svolta applicando il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi. Il criterio adottato si basa su un procedimento matematico finanziario che consiste nell'accumulazione iniziale del reddito costante, posticipato ed illimitato che il bene produrrà in condizioni ordinarie. segue i principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, il suo stato di manutenzione e conservazione, la richiesta da parte del mercato, la sua ubicazione e il reddito prodotto consentono di conoscere il più attendibile valore di mercato del bene oggetto di stima, con un ordine di approssimazione ragionevole.

Date le caratteristiche urbanistiche del bene, descritte al precedente punto n. 8A e nel Certificato di Destinazione Urbanistica  
(Allegato G Certificato Destinazione Urbanistica),

il perito esprimerà il valore di mercato che considera il bene esclusivamente come terreno agricolo.

Considerati i dati del contratto di locazione in essere relativo al bene del lotto in oggetto (vedi punto n. 6), il valore di mercato che si ricava è il seguente:

Reddito lordo:

3.000 Euro/anno dal 2010 al 2020

4.000 Euro/anno dal 2020 al 2030

Tasso di rendimento lordo: 5%

Valore di mercato determinato dai flussi di cassa: 42.779 Euro

Arrotondato a **43.000 Euro (Euro quarantatremila/000)**.

Si ritiene che il valore calcolato possa essere comprensivo delle quote di proprietà riferite alla strada sterrata di accesso, identificata con le Particelle 305, 323, 1203.

Nei procedimenti di fallimento sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore, quali:

- data della valutazione anticipata rispetto alla data di vendita all'asta con conseguente deprezzamento del bene in una fase di recessione del ciclo immobiliare;
- modalità forzata della vendita caratterizzata inoltre dalla mancanza di un'adeguata promozione commerciale.

In considerazione di tutti questi aspetti, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e del perdurare della crisi nel settore immobiliare, si ritiene corretto applicare una decurtazione ulteriore. Pertanto, il più probabile valore di mercato alla data della presente relazione delle unità immobiliari può essere quantificato, con ragionevole approssimazione, in **Euro 40.000,00 (Euro quarantamila/00)**.

#### **QUESITO N. 8D**

---

Durante il sopralluogo, avvenuto il 22 gennaio 2018, nulla è stato rilevato in tal senso.

(Allegato I: Documentazione fotografica)

#### **QUESITO N. 8E**

Il terreno è identificato e intestato come di seguito:

- Foglio 26, Particella 1207, Subalterno -, Categoria D/10, Rendita 323,00 Euro

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;  
DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).
- Xxx, nato a Premilcuore il 04/12/1959 cf XXX proprietà per 4/12
- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;
- Xxx, nato a Cesenatico il 28-09-1941, c.f. XXX proprietà per 4/12.  
DECEDUTO in data 13/07/2014 ( i cui gli eredi hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario).

(Allegato B: Visure e planimetrie catastali)

Il perito ha stimato il terreno nel suo complesso in **40.000,00 Euro**

Essendo lo stesso terreno intestato alle persone fisiche, come sopra indicato, le singole quote di proprietà vengono così stimate, in considerazione sia della difficoltà di vendita della singola quota sia della circostanza per cui il lotto per intero non è facilmente e utilmente divisibile:

- Xxx, proprietà per 3/12:

$40.000,00 \times 3/12 = 10000$  Euro

$10000$  Euro – 20% = **8.000 Euro**

- Xxx, **proprietà per 4/12:**

$40.000,00 \times 4/12 = 13.333$  Euro

$13.333$  Euro – 20% = **10.666 Euro**

- Xxx, proprietà per 1/12:

$40.000,00 \times 1/12 = 3.333$  Euro

$3.333$  Euro – 20% = **2.666 Euro**

- Xxx, proprietà per 4/12:

$40.000,00 \times 4/12 = 13.333 \text{ Euro}$

$14.333 \text{ Euro} - 20\% = \mathbf{10.666 \text{ Euro}}$

La valutazione delle quote di proprietà relative al fondo agricolo, comprende anche le quote relative alle Particelle 305, 323, 1203 che costituiscono la strada di accesso al fondo

#### **QUESITO N. 8F**

---

Il bene oggetto di stima non è dotato dell'attestato di certificazione energetica, il quale non risulta essere necessario poiché il bene consiste in un terreno agricolo.

#### **QUESITO N. 8G**

---

Presso i competenti uffici del Comune di Cesenatico, il perito ha presentato richiesta per acquisire copia del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene. L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione. Per quanto riguarda gli indici urbanistici che possono interessare il bene oggetto di stima, si rimanda al precedente punto n. 8A.

(Allegato G: Certificato Destinazione Urbanistica)

<b>Lotto n. 3:</b>
--------------------

#### **QUESITO N. 2**

---

L'unità immobiliare del lotto in oggetto consiste in un fondo agricolo con locale tecnico annesso, sito in Comune di Cesenatico, frazione Villalta, all'interno della Via Carlona. Il contesto in cui si inserisce il bene è caratterizzato da un paesaggio prevalentemente agricolo, con la presenza di alcune case sparse. Il terreno ha accesso dalla strada comunale attraverso una strada sterrata (Particelle 305, 323, 1203). I beni confinano con: Particella 1211 a Est, Particella 1207 a Nord, Particella 148 a Ovest; salvo altri.

Il fondo ha giacitura pianeggiante. Attualmente il fondo agricolo (**Particella 1208**) (sup.catastale 4.350 mq) è sede di un impianto fotovoltaico, con cabine elettriche di servizio all'impianto.

Per quanto riguarda le situazione relativa a servitù, pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, si rimanda alla lettura del sotto-paragrafo “Gravami”.

### **Dati catastali**

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 1206, Subalterno 1, Categoria D/1, Rendita 80,00 Euro
- Foglio 26, Particella 1206, Subalterno 2, Categoria D/1, Rendita 80,00 Euro

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;  
DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l’eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).

- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;
- Xxx, nato a Cesenatico il 28-09-1941, c.f. XXXproprietà per 4/12.

DECEDUTO in data 13/07/2014 ( i cui gli eredi hanno accettato l’eredità con beneficio di inventario).

- Xxx, nato a Galeata il 24/03/1965 cf. XXX proprietà per 1/12
- Xxx, nato a Premilcuore il 04/12/1959 cf XXX proprietà per 1/12
- XXX- XXX XXX ARL con sede in Mercato saraceno , p.iva 0417906407, proprietà per1/12
- Xxx nato a mercato saraceno il 28/09/1954 cf .XXX proprietà per 1/12

- Foglio 26, Particella 1208, Subalterno -, Categoria D/10, Rendita 308,00 Euro

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;  
DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l’eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).

- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;

- Xxx, nato a Cesenatico il 28-09-1941, c.f. XXX proprietà per 4/12.  
DECEDUTO in data 13/07/2014 ( i cui gli eredi hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario).

- Xxx, nato a Galeata il 24/03/1965 cf. XXX proprietà per 1/3

Censito al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 323, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 416 mq, Deduzione AB; CB3, Reddito Dominicale 2,30 Euro; Reddito Agrario 1,83 Euro;

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;  
DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).
- Xxx, nato a Cesenatico il 20-02-1936, c.f. XXX, proprietà per 1/30;
- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/15;
- Xxx, nata a Cesena il 10-04-1969, c.f.xxx, proprietà per 2/12;
- Xxx, nato a Cesena il 06-10-1960, c.f. XXX, nuda proprietà per 6/24;
- Xxx, nata a Cesena il 22-07-1943, c.f. XXX, proprietà per 2/12;
- Xxx, nata a Cesenatico il 16-03-1934, c.f. XXX, usufrutto per 12/24.
- Xxx nato a mercato saraceno il 28/09/1954 cf .XXX proprietà per 1/15
- Xxx, nato a Premilcuore il 04/12/1959 cf XXX proprietà per 1/15
- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;
- Xxx, nato a Galeata il 24/03/1965 cf. XXX proprietà per 1/15
- XXX- XXX XXX ARL con sede in Mercato saraceno , p.iva 0417906407, proprietà per 1/15

- Foglio 26, Particella 1203, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 371 mq, Deduzione AB; CB3, Reddito Dominicale 1,81 Euro; Reddito Agrario 1,63 Euro.

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;  
DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).
- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;
  - Xxx, nata a Cesena il 10-04-1969, c.f.xxx, proprietà per 2/12;
- Xxx, nato a Galeata il 24/03/1965 cf. XXX proprietà per 1/12
- Xxx, nato a Premilcuore il 04/12/1959 cf XXX proprietà per 1/12
- XXX- XXX XXX ARL con sede in Mercato saraceno , p.iva 0417906407, proprietà per 1/12
- Xxx nato a mercato saraceno il 28/09/1954 cf .XXX proprietà per 1/12
  - Xxx, nata a Cesena il 22-07-1943, c.f. XXX, proprietà per 2/12;

Censito al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 305, Qualità Prato, Classe U, Superficie 782 mq, Deduzione AB; CB3, Reddito Dominicale 2,10 Euro; Reddito Agrario 1,62 Euro.

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/24;  
DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).
- Xxx, nato a Cesena il 25-08-1965, c.f. XXX, nuda proprietà per 6/24;
- Xxx, nato a Cesenatico il 20-02-1936, c.f. XXX, proprietà per 1/30;
- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/24;
- Xxx, nata a Cesena il 10-04-1969, c.f.xxx, proprietà per 2/24;
- Xxx, nato a Cesena il 06-10-1960, c.f. XXX, nuda proprietà per 6/24;

- Xxx, nata a Cesena il 22-07-1943, c.f. XXX, proprietà per 2/24;
- Xxx, nata a Cesenatico il 16-03-1934, c.f. XXX, usufrutto per 12/24.
- Xxx, nato a Galeata il 24/03/1965 cf. XXX proprietà per 1/30
- XXX- XXX XXX ARL con sede in Mercato saraceno , p.iva 0417906407, proprietà per 1/15
- Xxx, nato a Premilcuore il 04/12/1959 cf XXX proprietà per 1/30
- Xxx nato a mercato saraceno il 28/09/1954 cf .XXX proprietà per 1/30

Censito al Catasto Terreni-enti urbani e promiscui del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 1206, Qualità Ente urbano, Superficie 178 mq.
- Foglio 26, Particella 1208, Qualità Ente urbano, Superficie 4.350 mq.

(Allegato B: Visure e planimetrie catastali)

### **Gravami**

Ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 1 aprile 2009 all'art. 1324 per la somma di Euro 1.500.000 a favore della Banca di credito cooperativo di Sala di Cesenatico società cooperativa con sede in Cesenatico frazione sala via campione Sala n.409 c.f. 00163430408 gravante, tra l'altro, le particelle n.706 e n.1198;

Ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 1 ottobre 2012 all'art. 2345 per la somma di Euro 1.400.000 a favore della Banca Romagna Cooperativa – Credito Cooperativo Romagna Centro e Macerone – Società Cooperativa, con sede in Forlimpopoli (FC), gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1, 2, 3), n.1209 n.1208, n.1207 n.1210 n. 1211 e nel N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella n. 706 n.1198n. 1203, n.1206, n.1207 n .1208.n.1209,n.1210,n.1211.

Ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 1 ottobre 2012 all'art. 2346 per la somma di Euro 2.000.000, a favore della Banca Romagna Cooperativa – Credito Cooperativo Romagna Centro e Macerone – Società Cooperativa, con sede in Forlimpopoli (FC)con domicilio ipotecario eletto presso la propria sede c.f. 03762240400 gravante tra l'altro l'immobile distinto nel N.C.E.U.di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1, 2, 3), , n.1209



n.1208, n.1207 n.1210 n. 1211 e nel N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella n. 706 n.1198 n. 1203, n.1206, n.1207 n. 1208.n.1209,n.1210,n.1211..

Ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 1 ottobre 2012 all'art. 2347 per la somma di Euro 700.000, a favore della Banca Romagna Cooperativa – Credito Cooperativo Romagna Centro e Macerone – Società Cooperativa, con sede in Forlimpopoli (FC), gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1, 2, 3), , n.1209 n.1208, n.1207 n.1210 n. 1211 e nel N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella n. 706 n.1198 n. 1203, n.1206, n.1207 n. 1208.n.1209,n.1210,n.1211..

Ipoteca giudiziale iscritta a Forlì in data 7 ottobre 2013 all'art. 2394 per la somma di Euro 400.000 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Gatteo Società Cooperativa, con sede in Gatteo (FC),(con domicilio ipotecario eletto in cesena viale oberdan n.674 presso l'avv.Xxxd.f. 00252670401 gravante tra l'altro la quota di 1/12 dell'immobile distinto nel NCT di Cesenatico nel foglio 26, con le particelle n. 1198 n.1203 n.323 e nel N.C.E.U. di Cesenatico nel foglio 26 con le particelle N 1206 subb. 1,2 1207 N.1208 N. 1209 N.12010 N.1211 e la quota di 1/24 dell'immobile distinto nel N.C.T. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.305 del signor Xxx, nonché la piena proprietà dell'immobile descritto al punto c) del signor Xxx.

Pignoramento immobiliare trascritto a Forlì il 7 giugno 2017 all'art.5669 a favore del fondo di garanzia dei depositanti del credito cooperativo con sede in <roma, c.f. 96336220585 gravante tral'altro l'immobile descritto al punto C).

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Forlì il 7 dicembre 2017 all'art.12475 a favore della Massa dei dreditori del fallimento della società xxxdi Xxx&C snc nonché del socio xxx gravante tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Locazione ultranovennale trascritta a Forlì in data 14 ottobre 2010 all'art. 10645 a favore di Xxx , nato a Galeata il 24-03-1965, c.f. XXX, relativa alla quota di 1/12 gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1208 nonché alla quota di 1/48 dell'immobile distinto nel N.C.E.U. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.1206 e nel N.C.T. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.1206 del signorxxx

Locazione ultranovennale trascritta a Forlì in data 14 ottobre 2010 all'art. 10646 a favore di Xxx , nato a Premilcuore il 4-12-1959, c.f. XXX relativa alla quota di 1/12 gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1207 nonché alla quota di 1/48 dell'immobile distinto nel N.C.E.U. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.1206 sub.2 e nel N.C.T. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.1206 del signorxxx

Locazione ultranovennale trascritta a Forlì in data 14 ottobre 2010 all'art. 10647 a favore di Xxx, nato a Mercato Saraceno il 23-03-1954, c.f. XXX, relativa alla quota di 1/12 gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 2), su N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206. con la particella n.1206 del signorxxx

Servitù di elettrodotto cabina elettrica trascritta a Forlì in data 18 gennaio 2011 all'art. 653 a favore dell'Enel Distribuzioni S.p.a., gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1), su N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206.

Servitù di passaggio pedonale e carraio trascritta a Forlì in data 18 gennaio 2011 all'art. 654 a favore dell'Enel Distribuzioni S.p.a., gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1, 3), su N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206.

Servitù di elettrodotto in cavo interrato trascritta a Forlì in data 18 gennaio 2011 all'art. 655 a favore dell'Enel Distribuzioni S.p.a., gravante su N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206, 1203, 323.

(Allegato comune C: Relazione notarile ipocatastale)

### **QUESITO N. 3**

---

Si rinvia alla lettura della Relazione notarile ipocatastale, allegata alla presente relazione, per la ricostruzione della storia ventennale dell'immobile, in cui è indicata la provenienza completa dei riferimenti agli atti notarili.

(Allegato comune C: Relazione notarile ipocatastale)

#### **QUESITO N. 4**

---

Il perito ha presentato richiesta per acquisire copia del Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile, presso i competenti uffici del Comune di Cesenatico.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione.

(Allegato B : Visure e planimetrie catastali)

( Allegato G: Certificato Destinazione Urbanistica)

#### **QUESITO N. 5**

---

Il terreno risulta regolarmente censito al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico con gli identificativi descritti al precedente punto n. 2 e regolarmente rappresentato nell'estratto di mappa. L'impianto fotovoltaico è accatastato al N.C.E.U. e rappresentato nelle corrispondenti planimetrie catastali, non appare graficamente raffigurato nelle mappe catastali.

(Allegato B : Visure e planimetrie catastali)

#### **QUESITO N. 6**

---

##### Contratti di locazione

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 8860/IT in data 28/09/2010 -xxxxxxxxxxxxx  
società xxx

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 8862/IT in data 28/09/2010-Xxx

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 8864/IT in data 28/09/2010-Xxx

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 8865/IT in data 28/09/2010-Xxx

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 5408/IT in data 26/01/2011-Xxx

(Allegato L: Contratti di locazione)

#### **QUESITO N. 7**

---

Dall'analisi della Relazione notarile è emersa la situazione descritta al precedente punto n. 2, con la precisazione che i vincoli e gli oneri gravanti resteranno a carico dell'acquirente, ad esclusione di ipoteche, pignoramenti e trascrizioni di sentenza di fallimento.

Il perito dichiara quanto segue:

- i) difformità urbanistico-edilizie: trattasi di terreni (vedi punto n. 4);
- ii) difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali: difformità riscontrate (vedi punto n. 5);
- iii) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal giudice Delegato ex art. 586 c.p.c.: non indicate nella Relazione notarile.
- iv) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non indicate nella Relazione notarile.
- v) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia stata o meno eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari: non indicate nella Relazione notarile.
- vi) altri pesi o limitazioni d'uso quali, ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, diritti di servitù, abitazione (anche ai sensi dell'art. 540 c.c.), ecc: indicate nella Relazione notarile (vedi punto n. 2).
- vii) iscrizioni: indicate nella Relazione notarile (vedi punto n. 2).
- viii) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: indicate nella Relazione notarile (vedi punto n. 2).

(Allegato comune C: Relazione notarile ipocatastale)

## **QUESITO N. 8A**

L'unità immobiliare del lotto in oggetto consiste in un fondo agricolo con locale tecnico annesso, sito in Comune di Cesenatico, frazione Villalta, all'interno della Via Carlona. Il contesto in cui si inserisce il bene è caratterizzato da un paesaggio prevalentemente agricolo, con la presenza di alcune case sparse. Il terreno ha accesso dalla strada comunale attraverso una strada sterrata (Particelle 305, 323, 1203).

Il fondo ha giacitura pianeggiante. Attualmente il fondo agricolo (**Particella 1208**) (sup.catastale 4.350 mq) è sede di un impianto fotovoltaico, con cabine elettriche di servizio all'impianto.

Alla data del sopralluogo il terreno si presentava ben identificato ed identificabile.

La giacitura dei terreni è pianeggiante, morfologicamente autoctona.

In considerazione di quanto descritto e riportato nella documentazione fotografica, il bene risulta avere uno stato di manutenzione buono.

(Lotto 16 - Allegato 5: Documentazione fotografica)

Secondo il Piano Regolatore Generale, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 50948/705 del 19 dicembre 2000 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione (B.U.R.) n. 11 in data 24 gennaio 2001 e successive modificazioni, il terreno oggetto di stima è inserito in zona E1 (Zona xxx).

Secondo il Piano Strutturale Comunale, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19 luglio 2010 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione (B.U.R.) n. 101 in data 4 agosto 2010, il terreno oggetto di stima è inserito negli Ambiti ad alta vocazione produttiva xxx specializzata di pianura (art. A-19a). Ai fini della corretta stima del valore di mercato del bene, il perito ritiene opportuno esprimere una valutazione anche sulla edificabilità dell'area. Pertanto di seguito si riportano gli artt. 138, 140, 142, 143, 144, 145, 154, 155, 156 del PRG vigente e l'art. A-19a del PSC vigente ai sensi della Legge Regionale 20/2000.

**PRG**

**Art. 138 Indirizzi generali per le zone agricole**

*Nel territorio agricolo il Piano Regolatore Generale disciplina gli interventi ai fini della tutela e valorizzazione del patrimonio produttivo agricolo, del paesaggio, delle aree di interesse archeologico e storico testimoniale, nonché delle funzioni di servizio ricreativo necessarie per il loro godimento. Le aree di uso agricolo sono soggette alle successive prescrizioni di conservazione dell'ambiente rurale; le colture, anche se di tipo intensivo ed altamente industrializzato, non devono mutare sostanzialmente l'aspetto fisico delle aree. Di norma è vietato recintare i fondi agricoli con materiali diversi da siepi e piantate; è vietato sopprimere fossati e corsi d'acqua facenti parte del sistema di irrigazione o di scolo dei terreni, estirpare siepi o alberature in filare ai margini delle attuali coltivazioni a meno che ciò non avvenga nell'ambito di un piano di sviluppo aziendale od interaziendale, di cui al seguente art. 146. Le alberature devono essere mantenute, e debitamente curate, dal proprietario del terreno cui afferiscono; l'abbattimento di dette piante, eccezion fatta per le piantagioni di alberi da frutto e di pioppi da taglio che non ricadono nelle aree di tutela dei corsi d'acqua, deve essere preceduta da una autorizzazione comunale; la proprietà dovrà sostituire ciascuna pianta abbattuta con almeno tre piante della medesima essenza, ovvero con essenza indicata dal Comune all'atto dell'autorizzazione. Sono soggette a vincolo di conservazione le piante di rilevante valore paesaggistico o monumentale individuate sulla base di un elenco da formularsi da parte del servizio Parchi e Giardini di questo comune, entro un anno dell'entrata in vigore delle presenti norme; le strade vicinali devono essere mantenute in modo idoneo a cura e spesa dei proprietari frontisti; i corsi d'acqua, gli stagni ed i maceri, nonché le rispettive rive, devono essere conservati, curando la loro manutenzione, munendoli di idonea recinzione ed evitando ogni uso che porti alla loro degradazione ed inquinamento. Nelle zone agricole del comune sono vietati la discarica o l'immagazzinamento, in qualsiasi modo, di materiali industriali di rifiuto o rottami di automobili; le attività esistenti, ancorché autorizzate, dovranno essere rimosse entro cinque anni dell'entrata in vigore della presente normativa sulla base di specifica ordinanza sindacale. In caso di nuova costruzione, ripristino, demolizione e ricostruzione, il manufatto dovrà essere circondato da impianti arborei di essenze autoctone, secondo il regolamento di cui all'art. 27. In ogni caso devono essere adeguati e sistematicamente mantenuti i fossi di scolo.*

*Art. 140 Definizioni*

- *Casa di abitazione colonica: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinato alla residenza della famiglia rurale, cioè della famiglia dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dei propri familiari e/o dei dipendenti dell'azienda xxx. La casa di abitazione colonica, funzionale alla produzione xxx, può essere suddivisa in un numero massimo di alloggi indipendenti pari a tre.*
- *Casa esistente di abitazione sparsa: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinato alla residenza privo di rapporto organico con l'attività xxx in quanto sprovvisto o privato nel tempo della funzione rurale.*
- *Edificio esistente di interesse storico culturale: il complesso di strutture edilizie esistenti, tipologicamente riconducibile al tipo Cesenate-Forlivese, utilizzato o meno a livello abitativo o di servizio agricolo; sono individuati nelle tavole di zonizzazione con simbologia differenziata secondo il tipo di intervento ammissibile.*
- *Fondo rustico: l'insieme dei terreni di proprietà di un unico soggetto ricadenti in zona xxx, anche non contigui, concorrenti alla formazione dell'azienda xxx, situati entro un cerchio di m. 5.000,00 di diametro.*
- *Azienda xxx: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo unitamente al fondo o fondi rustici per l'esercizio dell'impresa. le indicazioni urbanistiche del Piano si riferiscono alle aziende agricole aventi la superficie minima di intervento non inferiore a quella individuata per le varie zone.*
- *Unità xxx di intervento preesistente: l'unità di intervento urbanistico-edilizia coincidente con l'azienda xxx sprovvista di fabbricato, condotta unitariamente dall'imprenditore agricolo professionale e configurata alla data di adozione delle presenti norme, con una superficie non inferiore a 35.000,00 mq .*
- *Unità xxx di intervento di nuova formazione: l'unità di intervento urbanistico-edilizia coincidente con l'azienda xxx condotta unitariamente e configurata successivamente alla data di adozione delle presenti norme, con una superficie non inferiore a 40.000,00 mq. in quanto: ottenuta dal riaccorpamento di più aziende preesistenti alla data di adozione della presente variante; costituita da fondo o fondi frazionati per cause derivanti da esproprio per pubblica utilità; risultante dal frazionamento del fondo o dei fondi in forza di divisione ereditaria; costituita da fondo o fondi derivanti dalla liquidazione di ex mezzadri così liquidati a seguito della legislazione relativa alla cessazione dei rapporti mezzadrili; costituita da fondo o fondi risultanti dalla previsione di P.R.G. secondo zonizzazioni diverse da quella xxx, con esclusione delle zone residenziali; derivante dalla divisione di comproprietà in data anteriore alla adozione delle presenti norme, ovvero in data anteriore all'entrata in vigore della L.R. 6/95 per i fondi derivanti dallo scorporo di edifici residenziali. I fondi derivanti dallo scorporo di edifici residenziali in data successiva all'entrata in vigore della L.R. 6/95 non possono, ai sensi dell'art.17 della medesima legge, più dotarsi di edificio residenziale.*
- *Unità minima di intervento: l'unità minima di intervento è costituita dall'area di pertinenza di un edificio destinato a casa di abitazione sparsa, così come configurato alla data di adozione delle presenti norme; detta unità è insufficiente a costituire una unità xxx di intervento ed è priva di valenza ai fini agricoli.*
- *Annessi rustici: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva, e dell'azienda xxx ad esse collegata, ivi compresi: le attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale per la lavorazione e/o conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, di produzione propria o di imprese agricole associate; il ricovero, la manutenzione, il nolo di macchine agricole; le attrezzature per l'agriturismo. Gli edifici destinati ad annessi rustici di nuovo impianto dovranno essere accorpati in una unica soluzione architettonica ed organicamente distribuiti, in aderenza o separati dall'edificio principale ad uso colonico, al fine di ricreare il concetto di corte o aia; le caratteristiche dei vani in essi contenuti dovranno prevedere:*
  - *altezza interna minima m. 4,00;*
  - *rapporto di illuminazione non superiore ad 1/18;*
  - *quota pavimento interno massima: mt. 0,50 più elevato del piano di campagna;*
  - *altezza bancale finestra dal pavimento m. 1,50;*
  - *giacitura della copertura a due o quattro acque;*
  - *mantellato di copertura in laterizio naturale. Per la realizzazione degli annessi rustici dovrà essere allegata alla istanza di permesso di costruzione , una scheda conoscitiva comprovante le attrezzature in proprietà e l'attività xxx svolta, sulla base dello stampato predisposto dall'Ufficio, al fine di consentire la valutazione della congruità della superficie richiesta con l'attività xxx svolta.*
- *Fienili: riguardano le costruzioni per riparare il foraggio dagli agenti atmosferici; qualora vengano realizzati completamente aperti lateralmente e dotati della sola copertura, nel computo della superficie lorda (Sl) degli annessi rustici sono valutati al 50%.*
- *Aggregato abitativo rurale: il complesso degli edifici al servizio dell'azienda xxx, dotato di un unico accesso e costituito da casa di abitazione ed annessi rustici situati entro un cerchio di raggio massimo pari a 100,00 m.*
- *Serra fissa: per serra fissa si intende l'insieme delle strutture fisse e degli impianti tramite cui viene consentita la coltivazione di vegetali, al di fuori del loro ambiente naturale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità.*

- *Serra protettiva: per serra protettiva si intende l'insieme delle strutture che consentono la coltivazione di colture vegetali collegate allo sfruttamento del terreno agricolo.*

- *Allevamenti produttivi: il complesso di edifici, delle attrezzature e degli impianti di servizio, destinati all'allevamento zootecnico di tipo produttivo al di fuori delle necessità di consumo familiare di una normale azienda xxx.*

- *Attrezzature agro-alimentari e ricovero macchine agricole: si intendono le strutture edilizie e gli impianti non collegati funzionalmente ad uno specifico fondo rustico, destinati alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, nonché al ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di macchine agricole.*

**Art. 143 Utilizzazioni dei manufatti edilizi esistenti o di nuovo impianto compatibili con la zona xxx**

*Sono compatibili con la zona xxx i seguenti usi dei manufatti di nuovo impianto, con le limitazioni previste dalle successive norme:*

- *case d'abitazione funzionali alla produzione xxx;*
- *attività connesse con l'agricoltura, selvicoltura, itticultura, pascolo ecc.;*
- *attività artigianali connesse alla lavorazione dei prodotti agricoli;*
- *zootecnia ad uso familiare;*
- *allevamento e ricovero di animali utilizzati per il tempo libero e gli sport equestri;*
- *attività per lo svago ed il tempo libero, agriturismo e turismo rurale.*

*Sono ammissibili con la zona xxx, purché preesistenti alla data di adozione delle presenti norme e regolarmente autorizzati, nel rispetto di quanto previsto ai successivi articoli, le seguenti funzioni:*

- *case di abitazione non funzionali all'attività xxx;*
- *attività produttive artigianali a ridotto impatto ambientale ed acustico e terziarie;*
- *attività commerciali;*
- *attività agro-industriali;*
- *allevamenti produttivi;*
- *attività per la trasformazione e contestuale conservazione del prodotto ittico.*

*Le attività esistenti di tipo artigianale a ridotto impatto ambientale ed acustico potranno essere assoggettate ad intervento di recupero ed adeguamento tecnologico-funzionale, con un aumento della superficie utile lorda non superiore al 30% della preesistente con un massimo di mq. 250,00. Non sono compatibili con la zona xxx i seguenti usi sia in manufatti di nuovo impianto che in locali di edifici esistenti:*

- *case di abitazione non funzionali all'attività xxx;*
- *attività produttive industriali, artigianali e terziarie;*
- *attività commerciali;*
- *allevamenti produttivi.*

**Art. 144 Asservimento dell'edificio al terreno.**

*Ogni edificio insistente in zona xxx asservisce una unità di intervento, non più edificabile, pari a quella esistente alla data di adozione delle presenti norme. Tale servitù deve essere documentata in sede di richiesta di concessione od autorizzazione edilizia e deve essere trascritta presso gli uffici comunali in apposita cartografia. Ogni ulteriore edificazione, qualora ammissibile ai sensi delle presenti norme, è possibile previa verifica della edificazione già esistente ed è vincolante per l'intera Azienda xxx.*

**Art. 145 Interventi edilizi ammissibili**

*Gli interventi ammessi in zona xxx sono:*

- *manutenzione straordinaria;*
- *nuova costruzione;*
- *ampliamento;*
- *demolizione;*
- *demolizione e ricostruzione;*
- *ripristino;*
- *restauro e risanamento conservativo;*
- *restauro scientifico;*
- *ristrutturazione edilizia;*
- *ristrutturazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di un aggregato urbano (intesa come demolizione e ricostruzione, anche su sedime diverso, dei fabbricati esistenti nel rispetto delle singole zone),*

- adeguamento igienico-sanitario-funzionale con ampliamento massimo di Su pari a mq. 20,00.

**Art. 154 Disposizioni per le zone agricole**

Gli interventi ammessi sono articolati nella zona xxx sulla base delle seguenti indicazioni e fermo restando i limiti di cui al successivo capitolo 25 in ordine alla zona di tutela del paesaggio agrario:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico-funzionale con ampliamento massimo pari a mq. 20,00 di Su;
- ampliamento;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione.

Sono compatibili con le zone agricole i seguenti usi degli edifici:

- casa d'abitazione funzionale alla produzione xxx;
- attività connesse all'agricoltura ecc.;
- attività agrituristiche;
- ricovero macchine agricole;
- zootecnia per uso familiare;
- allevamento e ricovero di animali utilizzati per il tempo libero e gli sport equestri;
- attività agro-alimentari.

Gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione nonché di ampliamento sono consentiti nelle unità agricole di intervento, preesistenti e di nuova formazione, di superficie rispettivamente non inferiore a mq. 35.000,00 e a mq. 40.000,00, fino alla concorrenza dei seguenti parametri:

Residenza:

- Sc (superficie complessiva) mq. 280,00 incrementabile di mq. 10,00 per ogni mq. 10.000,00 o frazione oltre la soglia di mq. 50.000,00;
- Snr (superficie non residenziale) non inferiore al 20% e non superiore al 40% della Sc (superficie complessiva);
- numero dei piani fuori terra: 2;
- Hf: m. 6,50; I porticati non sono conteggiati nella Superficie non residenziale (Snr) fino alla concorrenza del 30% della Superficie Complessiva (Sc).

Annessi rustici:

- superficie lorda (Sl) mq. 400,00 incrementabile di mq. 40,00 per ogni 10.000,00 mq. o frazione oltre la soglia di mq. 40.000,00;
- Hf: m. 7,50, escluso silos e corpi tecnici;
- nel caso di annessi rustici a servizio di più aziende agricole associate la superficie lorda (Sl) è incrementata del 100%;

Prescrizioni comuni:

- imposta massima del piano terra finito m. +1,00 dalla mezzeria della strada di diretto riferimento;
- distanza dalle strade m. 5,00 all'interno dei centri abitati perimetrati ai sensi delle disposizioni sulla circolazione stradale, ed al di fuori delle fasce di rispetto, nelle altre zone;
- distanza dai confini interni m. 5,00 sia nei casi di ampliamento che di nuova costruzione;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate m. 10,00;
- dotazione di parcheggi di pertinenza dell'edificio pari al 35% della Su;
- è ammessa la installazione di serre fisse, la cui superficie non dovrà superare mq. 5.000,00, salvo piani di sviluppo aziendale; dette serre dovranno essere vincolate, con atto unilaterale d'obbligo, alla rimozione in caso di cessazione della coltivazione; in tale caso i terreni sottostanti le serre fisse dovranno essere ricondotti allo stato agricolo; gli spazi liberi tra le serre fisse dovranno essere conservati allo stato naturale e non potranno essere soggetti ad interventi di impermeabilizzazione.
- Gli edifici di valore storico-testimoniale, individuati nella cartografia, con funzione abitativa rurale, nell'ambito degli interventi ammissibili, possono incrementare la propria Su, senza aumento della configurazione architettonica, secondo il carico urbanistico derivante dall'applicazione dei parametri del presente articolo



• Sono ammessi interventi edificatori a favore di imprenditori agricoli professionali secondo le disposizioni minime precedenti anche per aziende preesistenti alla data del 03-09-1998 (data di adozione della Variante Generale al P.R.G.), purchè di superficie non inferiore a mq. 35.000,00.

• E' consentita l'installazione di pergolati nei limiti di cui all'art. 45 commi 8° e 9°.

• consentito l'ampliamento, sino alla concorrenza di mq 280 di Sc, di fabbricati abitativi facenti parte di aziende agricole esistenti, configurate alla data del 03.09.1998, di superficie inferiore a mq 35.000, a condizione che l'imprenditore agricolo sia in possesso di tale qualifica, in forma continuativa, a far data dal 03.09.1998; tale intervento dovrà attuarsi mediante piano di sviluppo aziendale, di cui all'art. 146 lettera "c" (in accoglimento oss. N. 58/FT10).

**Art.155 Norme transitorie sulle zone agricole.**

E' consentita la realizzazione di annessi rustici, di cui all'art. 140, su fondi esistenti al 03- 09-1998 (data di adozione della Variante Generale al P.R.G.) secondo le seguenti disposizioni:

a) per superfici fondiari superiori a mq. 10.001 ma inferiori a mq. 20.000, provviste o meno di edificio di abitazione è realizzabile un annesso rustico nella misura di  $U_f = 0,005$  mq./mq. di superficie utile lorda;

b) per superfici superiori a mq. 20.001 ed inferiori alla superficie minima di intervento (mq. 40.000), provviste o meno di edificio di abitazione, è realizzabile un annesso rustico nella misura massima di  $U_f = 0,010$  mq./mq. di superficie utile lorda. Le caratteristiche degli annessi rustici sono quelle riportate all'art. 140.

**Art. 156 Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua**

La tavola 6 individua le zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua; la superficie di dette zone di tutela, se localizzata in zona xxx, concorre alla formazione della superficie dell'unità xxx di intervento. In queste zone è vietata qualsiasi nuova costruzione; quelle esistenti potranno essere assoggettate agli interventi di:

- manutenzione straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia;

- ampliamento degli edifici e delle attività esistenti, fino alla concorrenza dei parametri massimi consentiti per le varie zone, soltanto nella direzione opposta al fronte prospiciente l'entità da rispettare; inoltre, è ammessa esclusivamente la realizzazione di:

- percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;

- aree verdi attrezzate con strutture coperte amovibili e temporanee della dimensione massima di mq. 200,00 con esclusione di ogni intervento comportante impermeabilizzazione del suolo;

- impianti tecnologici di modesta entità;

- corridoi ecologici.

Le fasce lineari di terreno lungo gli alvei dei corsi d'acqua, per una distanza di m.10,00, dovranno essere lasciate libere dall'attività xxx, onde favorire il riformarsi della vegetazione ripariale, anche in forma guidata e selettiva, nonché la costituzione di corridoi ecologici. In dette zone è favorita la piantumazione di essenze autoctone, di cui al regolamento da emanarsi come indicato dall'art. 27 delle presenti N.T.A., disposte linearmente con interasse di m. 15,00. È favorita la trasposizione degli edifici esistenti all'esterno della zona di tutela attraverso interventi di demolizione e ricostruzione: La collocazione, la sostituzione ed il recupero dei capanni da pesca, esistenti lungo gli argini dei canali, dovrà avvenire in conformità al relativo Piano di Recupero delle vene d'acqua di cui è dotato il comune. Per i corsi d'acqua pubblica presenti territorio comunale è prevista una fascia di rispetto di ml. 150 dalle sponde o piede degli argini. Dette acque pubbliche, indicate nelle tavole di P.R.G., sono: Torrente Rigossa, Rio Rigoncello, Scolo Fossalta, Fosso Pisciatello, Scolo Mesola del Montaletto e allacciamento dello Scolo Fissatone. L'edificazione nella fascia di rispetto è consentita previa autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs 22-01-2004, n. 42, da inviare alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Ravenna.

**PSC**

**Art. 3.40 - Ambiti ad alta vocazione produttiva xxx**

1. Il presente Piano, ai sensi dell'art. A-19 della L.R. 20/2000, classifica parte del territorio rurale come "ambito ad alta vocazione produttiva xxx". Esso è costituito da quelle parti del territorio comunale che, per caratteristiche fisiche, morfologiche, pedologiche,

*infrastrutturali e socio - economiche determina una elevata idoneità, capacità e vocazione all'utilizzo agricolo intensivo dei suoli, all'attività zootecnica ed alla trasformazione agro - industriale dei prodotti.*

*2. Al fine di orientare il R.U.E. alla definizione di una disciplina di intervento mirata a*

*cogliere le specificità, vocazioni e i limiti delle diverse parti del territorio rurale comunale ed in funzione della compresenza/prevalenza di caratteristiche di vocazione produttiva xxx specializzata, della connotazione paesaggistica e di specializzazione zootecnica intensiva, gli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva sono suddivisi nei seguenti sub – ambiti, riportati in cartografia alla Tavola contrassegnata con la sigla B4 in scala 1:10.000:*

*a) ambito ad alta vocazione produttiva xxx specializzata di pianura (A-19a);*

*b) ambito rurale retrocostiero a valenza agroambientale e fruttiva (A-19e).*

*3. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva xxx la pianificazione comunale persegue i seguenti obiettivi:*

*a) preservare l'utilizzo agricolo dei suoli e l'integrità del sistema rurale, aumentare il*

*livello di competitività ed efficienza delle aziende agricole il rafforzamento della loro integrazione nella filiera agro - alimentare;*

*b) migliorare la qualità ambientale del territorio agricolo e rurale attraverso la riduzione degli impatti dell'attività xxx, zootecnica ed agroindustriale, in particolare nei contesti a maggior fragilità ambientale ed insediativa;*

*c) migliorare la qualità ambientale e paesaggistica attraverso l'adozione di interventi agro ambientali, mitigativi e compensativi nelle parti di territorio caratterizzate da maggiore sensibilità ambientale e paesaggistica;*

*d) promuovere il riordino della qualificazione del patrimonio edilizio esistente, la razionalizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture, il risanamento e la riqualificazione delle aree di pertinenza del sistema insediativo sparso;*

*4. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma, il presente piano favorisce:*

*a) la conservazione della destinazione xxx dei suoli, il mantenimento dell'unità*

*fondiarie, l'accorpamento e la ricomposizione fondiaria, viceversa escludendo interventi edilizi e trasformazioni d'uso potenzialmente capaci di compromettere l'equilibrato sviluppo delle attività produttive agricole esistenti e di generare conflitti di carattere ambientale e funzionale;*

*b) l'ammodernamento ed il miglioramento delle strutture produttive agricole attraverso la definizione di interventi appropriati e commisurati agli ordinamenti tecnico produttivi, alla loro dimensione e collocazione con riferimento alle principali tipologie aziendali;*

*c) lo sviluppo di produzioni agricole di pregio e l'integrazione tra produzione xxx e lo sviluppo di attività di commercializzazione dei prodotti, la valorizzazione dei territori e delle strutture aziendali;*

*d) l'adozione di forme di gestione ambientale adeguate alle diverse tipologie.*

#### **Art. A-19**

##### **Ambiti ad alta vocazione produttiva xxx**

*1. Per ambiti ad alta vocazione produttiva xxx si intendono quelle parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale idonee, 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 xxx 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.*

*2. In tali ambiti la pianificazione territoriale e urbanistica, 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 xxx;*

*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, la trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, ivi compresi i locali adibiti ad abitazione.*

*3. Al fine di contemperare le esigenze di cui al comma 2, negli ambiti ad alta vocazione produttiva xxx il RUE si attiene ai seguenti principi:*

*a) sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti;*

*b) gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione sono ammessi solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività xxx, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria;*

*c) la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa in ragione dei programmi di cui alla lettera b) e qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non siano soddisfacenti attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.*

In virtù dei dati esposti, il terreno agricolo esprime la seguente capacità edificatoria:  
sul fondo è previsto un indice territoriale pari a 0,005 mq/mq di superficie utile lorda.

Di seguito si riportano i dati relativi alla edificabilità del terreno:

superficie lotto: 4.350 mq

indice territoriale: 0,005 mq/mq

superficie edificabile:  $4.350 \text{ mq} \times 0,005 \text{ mq/mq} = 21,75 \text{ mq}$

superficie non costruita:  $4.350 \text{ mq} - 21,75 \text{ mq} = 4.328,25 \text{ mq}$

Alla luce dei dati analizzati, il perito ritiene la capacità edificatoria del lotto poco significativa: pertanto la valutazione del bene considera il **fondo come terreno agricolo**.

#### **QUESITO N. 8B**

---

Il bene in oggetto non ha dotazioni condominiali.

#### **QUESITO N. 8C**

---

##### **Criteri di stima**

Tenuto conto che lo scopo della stima è di determinare il valore di mercato dell'immobile, la valutazione è stata svolta applicando il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi. Il criterio adottato si basa su un procedimento matematico finanziario che consiste nell'accumulazione iniziale del reddito costante, posticipato ed illimitato che il bene produrrà in condizioni ordinarie. segue i principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, il suo stato di manutenzione e conservazione, la richiesta da parte del mercato, la sua ubicazione e il reddito prodotto consentono di conoscere il più attendibile valore di mercato del bene oggetto di stima, con un ordine di approssimazione ragionevole.

##### **Valutazione**

Date le caratteristiche urbanistiche del bene, descritte al precedente punto n. 8A e nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato G: Certificato Destinazione Urbanistica), il perito esprimerà il valore di mercato che considera il bene esclusivamente come terreno agricolo.

Considerati i dati del contratto di locazione in essere relativo al bene del lotto in oggetto il valore di mercato che si ricava è il seguente:

Reddito lordo:

3.000 Euro/anno dal 2010 al 2020

4.000 Euro/anno dal 2020 al 2030

Tasso di rendimento lordo: 5%

Valore di mercato determinato dai flussi di cassa: 42.779 Euro

Arrotondato a **43.000 Euro (Euro quarantatremila/000)**.

Si ritiene che il valore calcolato possa essere comprensivo delle quote di proprietà riferite alla strada sterrata di accesso, identificata con le Particelle 305, 323, 1203.

Nei procedimenti di fallimento sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore, quali:

- data della valutazione anticipata rispetto alla data di vendita all'asta con conseguente deprezzamento del bene in una fase di recessione del ciclo immobiliare;
- modalità forzosa della vendita caratterizzata inoltre dalla mancanza di un'adeguata promozione commerciale.

In considerazione di tutti questi aspetti, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e del perdurare della crisi nel settore immobiliare, si ritiene corretto applicare una ulteriore decurtazione . Pertanto, il più probabile valore di mercato alla data della presente relazione delle unità immobiliari può essere quantificato, con ragionevole approssimazione, in **Euro 40.000,00 (Euro quarantamila/00)**.

#### **QUESITO N. 8D**

---

Durante il sopralluogo, avvenuto in data 22 gennaio 2018, nulla è stato rilevato in tal senso.

(Allegato I: Documentazione fotografica

## QUESITO N. 8E

---

Il terreno è identificato e intestato come di seguito:

- Foglio 26, Particella 1208, Subalterno -, Categoria D/10, Rendita 308,00 Euro

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;  
DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).

- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;

- Xxx, nato a Galeata il 24/03/1965 cf. XXX proprietà per 1/3

- Xxx, nato a Cesenatico il 28-09-1941, c.f. XXX proprietà per 4/12.

DECEDUTO in data 13/07/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).

(Allegato B: Visure e planimetrie catastali)

Il perito ha stimato il terreno nel suo complesso in **40.000,00 Euro** .

Essendo lo stesso terreno intestato alle persone fisiche, come sopra indicato, le singole quote di proprietà vengono così stimate, in considerazione sia della difficoltà di vendita della singola quota sia della circostanza per cui il lotto per intero non è facilmente e utilmente divisibile:

- Xxx, proprietà per 3/12:

$40.000,00 \times 3/12 = 10.000$  Euro

10.000 Euro – 20% = **8.000 Euro**

- Xxx , proprietà per 1/3:

$40.000,00 \times 1/3 = 13.333$  Euro

13.333 Euro – 20% = **10.666 Euro**

- Xxx, proprietà per 1/12:

$40.000,00 \times 1/12 = 3.333 \text{ Euro}$

$3.333 \text{ Euro} - 20\% = \mathbf{2.666 \text{ Euro}}$

- Xxx, proprietà per 4/12:

$40.000,00 \times 4/12 = 13.333 \text{ Euro}$

$13.333 \text{ Euro} - 20\% = \mathbf{10.666 \text{ Euro}}$

La valutazione delle quote di proprietà relative al fondo agricolo (Particella 1208), comprende anche le quote relative alle Particelle 305, 323, 1203 che costituiscono la strada di accesso al fondo).

#### **QUESITO N. 8F**

---

Il bene oggetto di stima non è dotato dell'attestato di certificazione energetica, il quale non risulta essere necessario poiché il bene consiste in un terreno agricolo.

#### **QUESITO N. 8G**

---

Presso i competenti uffici del Comune di Cesenatico, il perito ha presentato richiesta per acquisire copia del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene. L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione. Per quanto riguarda gli indici urbanistici che possono interessare il bene oggetto di stima, si rimanda al precedente punto n. 8A.

(Allegato G: Certificato Destinazione Urbanistica)

<b>Lotto n.4</b>
------------------

## **QUESITO N. 2**

Le unità immobiliari del lotto in oggetto consistono in un fondo agricolo con locale tecnico annesso, site in Comune di Cesenatico, frazione Villalta, all'interno della Via Carlona. Il contesto in cui si inseriscono i beni è caratterizzato da un paesaggio prevalentemente agricolo, con la presenza di alcune case sparse. I terreni hanno accesso dalla strada comunale attraverso una strada sterrata (Particelle 305, 323, 1203).

Il terreno (**Particella 1209**) confina con: Particella 1203 a Est, Particella 1208 a Nord, Particelle 400, 401 e 199 a Ovest, salvo altri. Il fondo ha giacitura pianeggiante. Attualmente il fondo agricolo (sup.catastale 2.330 mq) è sede di un impianto fotovoltaico, con cabine elettriche di servizio all'impianto.

Il terreno (**Particella 1210**) confina con: Particella 1203 a Est, Particella 1209 a Nord, Particella 199 a Ovest, salvo altri. Il fondo ha giacitura pianeggiante. Attualmente il fondo agricolo (sup.catastale 2.326 mq) è sede di un impianto fotovoltaico, con cabine elettriche di servizio all'impianto.

Per quanto riguarda le situazione relativa a servitù, pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, si rimanda alla lettura del sotto-paragrafo "Gravami".

### **Dati catastali**

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 1206, Subalterno 1, Categoria D/1, Rendita 80,00 Euro
- Foglio 26, Particella 1206, Subalterno 2, Categoria D/1, Rendita 80,00 Euro

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;

DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).

- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;
- Xxx, nato a Cesenatico il 28-09-1941, c.f. XXXproprietà per 4/12.

DECEDUTO in data 13/07/2014 ( i cui gli eredi hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario).

- Xxx, nato a Galeata il 24/03/1965 cf. XXX proprietà per 1/12
- Xxx, nato a Premilcuore il 04/12/1959 cf XXX proprietà per 1/12
- XXX- XXX XXX ARL con sede in Mercato saraceno , p.iva 0417906407, proprietà per1/12
- Xxx nato a mercato saraceno il 28/09/1954 cf .XXX proprietà per 1/12
  - Foglio 26, Particella 1209, Subalterno -, Categoria D/10, Rendita 186,00 Euro

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;  
DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).
- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;
- Xxx, nato a Cesenatico il 28-09-1941, c.f. XXXproprietà per 4/12.  
DECEDUTO in data 13/07/2014 ( i cui gli eredi hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario).  
)
- XXX- XXX XXX ARL con sede in Mercato saraceno , p.iva 0417906407, proprietà per1/3.
  - Foglio 26, Particella 1210, Subalterno -, Categoria D/10, Rendita 186,00 Euro

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;  
DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).
- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;
- Xxx, nato a Cesenatico il 28-09-1941, c.f. XXXproprietà per 4/12.



DECEDUTO in data 13/07/2014 ( i cui gli eredi hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario).

- XXX- XXX XXX ARL con sede in Mercato saraceno , p.iva 0417906407, proprietà per 1/3

Censito al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 323, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 416 mq, Deduzione AB; CB3, Reddito Dominicale 2,30 Euro; Reddito Agrario 1,83 Euro;

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;  
DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).
- Xxx, nato a Cesenatico il 20-02-1936, c.f. XXX, proprietà per 1/30;
- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/15;
- Xxx, nata a Cesena il 10-04-1969, c.f.xxx, proprietà per 2/12;
- Xxx, nato a Cesena il 06-10-1960, c.f. XXX, nuda proprietà per 6/24;
- Xxx, nata a Cesena il 22-07-1943, c.f. XXX, proprietà per 2/12;
- Xxx, nata a Cesenatico il 16-03-1934, c.f. XXX, usufrutto per 12/24.
- Xxx nato a mercato saraceno il 28/09/1954 cf .XXX proprietà per 1/15
- Xxx, nato a Premilcuore il 04/12/1959 cf XXX proprietà per 1/15
- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;
- Xxx, nato a Galeata il 24/03/1965 cf. XXX proprietà per 1/15
- XXX- XXX XXX ARL con sede in Mercato saraceno , p.iva 0417906407, proprietà per 1/15.
  
- Foglio 26, Particella 1203, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 371 mq, Deduzione AB; CB3, Reddito Dominicale 1,81 Euro; Reddito Agrario 1,63 Euro.

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;  
DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).
- Xxx, nato a Galeata il 24/03/1965 cf. XXX proprietà per 1/12
- Xxx, nato a Premilcuore il 04/12/1959 cf XXX proprietà per 1/12
- XXX- XXX XXX ARL con sede in Mercato saraceno , p.iva 0417906407, proprietà per 1/12
- Xxx nato a mercato saraceno il 28/09/1954 cf .XXX proprietà per 1/12
  - Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;
  - Xxx, nata a Cesena il 10-04-1969, c.f.xxx, proprietà per 2/12;
  - Xxx, nata a Cesena il 22-07-1943, c.f. XXX, proprietà per 2/12.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 305, Qualità Prato, Classe U, Superficie 782 mq, Deduzione AB; CB3, Reddito Dominicale 2,10 Euro; Reddito Agrario 1,62 Euro.

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/24;  
DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).
- Xxx, nato a Cesena il 25-08-1965, c.f. XXX, nuda proprietà per 6/24;
- Xxx, nato a Cesenatico il 20-02-1936, c.f. XXX, proprietà per 1/30;
- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/24;
- Xxx, nata a Cesena il 10-04-1969, c.f.xxx, proprietà per 2/24;
- Xxx, nato a Cesena il 06-10-1960, c.f. XXX, nuda proprietà per 6/24;
- Xxx, nata a Cesena il 22-07-1943, c.f. XXX, proprietà per 2/24;
- Xxx, nata a Cesenatico il 16-03-1934, c.f. XXX, usufrutto per 12/24.
- Xxx, nato a Galeata il 24/03/1965 cf. XXX proprietà per 1/30

- XXX- XXX XXX ARL con sede in Mercato saraceno , p.iva 0417906407, proprietà per 1/15
- Xxx, nato a Premilcuore il 04/12/1959 cf XXX proprietà per 1/30
- Xxx nato a mercato saraceno il 28/09/1954 cf .XXX proprietà per 1/30

Censito al Catasto Terreni-enti urbani e promiscui del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 1206, Qualità Ente urbano, Superficie 178 mq.
- Foglio 26, Particella 1209, Qualità Ente urbano, Superficie 2.330 mq.
- Foglio 26, Particella 1210, Qualità Ente urbano, Superficie 2.326 mq.

(Allegato B: Visure e planimetrie catastali)

### **Gravami**

Ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 1 aprile 2009 all'art. 1324 per la somma di Euro 1.500.000 a favore della Banca di credito cooperativo di Sala di Cesenatico società cooperativa con sede in Cesenatico frazione sala via campione Sala n.409 c.f. 00163430408 gravante, tra l'altro, le particelle n.706 e n.1198;

Ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 1 ottobre 2012 all'art. 2345 per la somma di Euro 1.400.000 a favore della Banca Romagna Cooperativa – Credito Cooperativo Romagna Centro e Macerone – Società Cooperativa, con sede in Forlimpopoli (FC), gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1, 2, 3), n.1209 n.1208, n.1207 n.1210 n. 1211 e nel N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella n. 706 n.1198n. 1203, n.1206, n.1207 n .1208.n.1209,n.1210,n.1211.

Ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 1 ottobre 2012 all'art. 2346 per la somma di Euro 2.000.000, a favore della Banca Romagna Cooperativa – Credito Cooperativo Romagna Centro e Macerone – Società Cooperativa, con sede in Forlimpopoli (FC)con domicilio ipotecario eletto presso la propria sede c.f. 03762240400 gravante tra l'altro l'immobile distinto nel N.C.E.U.di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1, 2, 3), , n.1209

n.1208, n.1207 n.1210 n. 1211 e nel N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella n. 706 n.1198 n. 1203, n.1206, n.1207 n. 1208.n.1209,n.1210,n.1211..

Ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 1 ottobre 2012 all'art. 2347 per la somma di Euro 700.000, a favore della Banca Romagna Cooperativa – Credito Cooperativo Romagna Centro e Macerone – Società Cooperativa, con sede in Forlimpopoli (FC), gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1, 2, 3), , n.1209 n.1208, n.1207 n.1210 n. 1211 e nel N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella n. 706 n.1198 n. 1203, n.1206, n.1207 n. 1208.n.1209,n.1210,n.1211..

Ipoteca giudiziale iscritta a Forlì in data 7 ottobre 2013 all'art. 2394 per la somma di Euro 400.000 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Gatteo Società Cooperativa, con sede in Gatteo (FC),(con domicilio ipotecario eletto in cesena viale oberdan n.674 presso l'avv. Xxxd.f. 00252670401 gravante tra l'altro la quota di 1/12 dell'immobile distinto nel NCT di Cesenatico nel foglio 26, con le particelle n. 1198 n.1203 n.323 e nel N.C.E.U. di Cesenatico nel foglio 26 con le particelle N 1206 subb. 1,2 1207 N.1208 N. 1209 N.12010 N.1211 e la quota di 1/24 dell'immobile distinto nel N.C.T. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.305 del signor Xxx, nonché la piena proprietà dell'immobile descritto al punto c) del signor Xxx.

Pignoramento immobiliare trascritto a Forlì il 7 giugno 2017 all'art.5669 a favore del fondo di garanzia dei depositanti del credito cooperativo con sede in <roma, c.f. 96336220585 gravante tral'altro l'immobile descritto al punto C).

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Forlì il 7 dicembre 2017 all'art.12475 a favore della Massa dei dreditori del fallimento della società Xxxdi Xxx&C snc nonché del socio Xxx gravante tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Locazione ultranovennale trascritta a Forlì in data 14 ottobre 2010 all'art. 10645 a favore di Xxx , nato a Galeata il 24-03-1965, c.f. XXX, relativa alla quota di 1/12 gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1208 nonché alla quota di 1/48 dell'immobile distinto nel N.C.E.U. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.1206 e nel N.C.T. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.1206 del signorxxx

Locazione ultranovennale trascritta a Forlì in data 14 ottobre 2010 all'art. 10646 a favore di Xxx , nato a Premilcuore il 4-12-1959, c.f. XXX relativa alla quota di 1/12 gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1207 nonché alla quota di 1/48 dell'immobile distinto nel N.C.E.U. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.1206 sub.2 e nel N.C.T. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.1206 del signorxxx

Locazione ultranovennale trascritta a Forlì in data 14 ottobre 2010 all'art. 10647 a favore di Xxx, nato a Mercato Saraceno il 23-03-1954, c.f. XXX, relativa alla quota di 1/12 gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 2), su N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206. con la particella n.1206 del signorxxx

Servitù di elettrodotto cabina elettrica trascritta a Forlì in data 18 gennaio 2011 all'art. 653 a favore dell'Enel Distribuzioni S.p.a., gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1), su N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206.

Servitù di passaggio pedonale e carraio trascritta a Forlì in data 18 gennaio 2011 all'art. 654 a favore dell'Enel Distribuzioni S.p.a., gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1, 3), su N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206.

Servitù di elettrodotto in cavo interrato trascritta a Forlì in data 18 gennaio 2011 all'art. 655 a favore dell'Enel Distribuzioni S.p.a., gravante su N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206, 1203, 323.

(Allegato comune C: Relazione notarile ipocatastale)

### **QUESITO N. 3**

---

Si rinvia alla lettura della Relazione notarile ipocatastale, allegata alla presente relazione, per la ricostruzione della storia ventennale dell'immobile, in cui è indicata la provenienza completa dei riferimenti agli atti notarili.

(Allegato comune C: Relazione notarile ipocatastale)

### **QUESITO N. 4**

---

Il perito ha presentato richiesta per acquisire copia del Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile, presso i competenti uffici del Comune di Cesenatico.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione.

(Allegato G: Certificato Destinazione Urbanistica)

#### **QUESITO N. 5**

---

Il terreno risulta regolarmente censito al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico con gli identificativi descritti al precedente punto n. 2 e regolarmente rappresentato nell'estratto di mappa. L'impianto fotovoltaico è accatastato al N.C.E.U. e rappresentato nelle corrispondenti planimetrie catastali, non appare graficamente raffigurato nelle mappe catastali.

(Allegato B: Visure e planimetrie catastali)

#### **QUESITO N. 6**

---

##### Contratti di locazione

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 8860/IT in data 28/09/2010 -XXXXXXXXXXXXXX  
società xxx

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 8862/IT in data 28/09/2010-Xxx

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 8864/IT in data 28/09/2010-Xxx

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 8865/IT in data 28/09/2010-Xxx

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 5408/IT in data 26/01/2011-Xxx

(Allegato L: Contratti di locazione)

#### **QUESITO N. 7**

---

Dall'analisi della Relazione notarile è emersa la situazione descritta al precedente punto n. 2, con la precisazione che i vincoli e gli oneri gravanti resteranno a carico dell'acquirente, ad esclusione di ipoteche, pignoramenti e trascrizioni di sentenza di fallimento.

Il perito dichiara quanto segue:

i) difformità urbanistico-edilizie: trattasi di terreni (vedi punto n. 4);

- ii) difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali: difformità riscontrate (vedi punto n. 5);
- iii) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal giudice Delegato ex art. 586 c.p.c.: non indicate nella Relazione notarile.
- iv) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non indicate nella Relazione notarile.
- v) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia stata o meno eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari: non indicate nella Relazione notarile.
- vi) altri pesi o limitazioni d'uso quali, ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, diritti di servitù, abitazione (anche ai sensi dell'art. 540 c.c.), ecc: indicate nella Relazione notarile (vedi punto n. 2).
- vii) iscrizioni: indicate nella Relazione notarile (vedi punto n. 2).
- viii) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: indicate nella Relazione notarile (vedi punto n. 2).

(Allegato comune G: Relazione notarile ipocatastale)

## **QUESITO N. 8A**

Le unità immobiliari del lotto in oggetto consistono in un fondo agricolo con locale tecnico annesso, site in Comune di Cesenatico, frazione Villalta, all'interno della Via Carlona. Il contesto in cui si inseriscono i beni è caratterizzato da un paesaggio prevalentemente agricolo, con la presenza di alcune case sparse. I terreni hanno accesso dalla strada comunale attraverso una strada sterrata (Particelle 305, 323, 1203). I fondi hanno giacitura pianeggiante. Attualmente il fondo agricolo (**Particella 1209**) (sup.catastale 2.330 mq) è sede di un impianto fotovoltaico, con cabine elettriche di servizio all'impianto, così come il fondo agricolo (**Particella 1210**) (sup.catastale 2.326 mq).

Alla data del sopralluogo il terreno si presentava ben identificato ed identificabile.

La giacitura dei terreni è pianeggiante, morfologicamente autoctona.

In considerazione di quanto descritto e riportato nella documentazione fotografica, il bene risulta avere uno stato di manutenzione buono.

(Allegato I: Documentazione fotografica)

Secondo il Piano Regolatore Generale, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 50948/705 del 19 dicembre 2000 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione (B.U.R.) n. 11 in data 24 gennaio 2001 e successive modificazioni, il terreno oggetto di stima è inserito in zona E1 (Zona xxx).

Secondo il Piano Strutturale Comunale, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19 luglio 2010 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione (B.U.R.) n. 101 in data 4 agosto 2010, il terreno oggetto di stima è inserito negli Ambiti ad alta vocazione produttiva xxx specializzata di pianura (art. A-19a). Ai fini della corretta stima del valore di mercato del bene, il perito ritiene opportuno esprimere una valutazione anche sulla edificabilità dell'area. Pertanto di seguito si riportano gli artt. 138, 140, 142, 143, 144, 145, 154, 155, 156 del PRG vigente e l'art. A-19a del PSC vigente ai sensi della Legge Regionale 20/2000.

**PRG**

**Art. 138 Indirizzi generali per le zone agricole**

*Nel territorio agricolo il Piano Regolatore Generale disciplina gli interventi ai fini della tutela e valorizzazione del patrimonio produttivo agricolo, del paesaggio, delle aree di interesse archeologico e storico testimoniale, nonché delle funzioni di servizio ricreativo necessarie per il loro godimento. Le aree di uso agricolo sono soggette alle successive prescrizioni di conservazione dell'ambiente rurale; le colture, anche se di tipo intensivo ed altamente industrializzato, non devono mutare sostanzialmente l'aspetto fisico delle aree. Di norma è vietato recintare i fondi agricoli con materiali diversi da siepi e piantate; è vietato sopprimere fossati e corsi d'acqua facenti parte del sistema di irrigazione o di scolo dei terreni, estirpare siepi o alberature in filare ai margini delle attuali coltivazioni a meno che ciò non avvenga nell'ambito di un piano di sviluppo aziendale od interaziendale, di cui al seguente art. 146. Le alberature devono essere mantenute, e debitamente curate, dal proprietario del terreno cui afferiscono; l'abbattimento di dette piante, eccezion fatta per le piantagioni di alberi da frutto e di pioppi da taglio che non ricadono nelle aree di tutela dei corsi d'acqua, deve essere preceduta da una autorizzazione comunale; la proprietà dovrà sostituire ciascuna pianta abbattuta con almeno tre piante della medesima essenza, ovvero con essenza indicata dal Comune all'atto dell'autorizzazione. Sono soggette a vincolo di conservazione le piante di rilevante valore paesaggistico o monumentale individuate sulla base di un elenco da formularsi da parte del servizio Parchi e Giardini di questo comune, entro un anno dell'entrata in vigore delle presenti norme; le strade vicinali devono essere mantenute in modo idoneo a cura e spesa dei proprietari frontisti; i corsi d'acqua, gli stagni ed i maceri, nonché le rispettive rive, devono essere conservati, curando la loro manutenzione, munendoli di idonea recinzione ed evitando ogni uso che porti alla loro degradazione ed inquinamento. Nelle zone agricole del comune sono vietati la discarica o l'immagazzinamento, in qualsiasi modo, di materiali industriali di rifiuto o rottami di automobili; le attività esistenti, ancorché autorizzate, dovranno essere rimosse entro cinque anni dell'entrata in vigore della presente normativa sulla base di specifica ordinanza sindacale. In caso di nuova costruzione, ripristino, demolizione e ricostruzione, il manufatto dovrà essere circondato da impianti arborei di essenze autoctone, secondo il regolamento di cui all'art. 27. In ogni caso devono essere adeguati e sistematicamente mantenuti i fossi di scolo.*

**Art. 140 Definizioni**

- Casa di abitazione colonica: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale, cioè della famiglia dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dei propri familiari e/o dei dipendenti dell'azienda xxx. La casa di abitazione colonica, funzionale alla produzione xxx, può essere suddivisa in un numero massimo di alloggi indipendenti pari a tre.

- Casa esistente di abitazione sparsa: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza privo di rapporto organico con l'attività xxx in quanto sprovvisto o privato nel tempo della funzione rurale.



- *Edificio esistente di interesse storico culturale: il complesso di strutture edilizie esistenti, tipologicamente riconducibile al tipo Cesenate-Forlivese, utilizzato o meno a livello abitativo o di servizio agricolo; sono individuati nelle tavole di zonizzazione con simbologia differenziata secondo il tipo di intervento ammissibile.*
- *Fondo rustico: l'insieme dei terreni di proprietà di un unico soggetto ricadenti in zona xxx, anche non contigui, concorrenti alla formazione dell'azienda xxx, situati entro un cerchio di m. 5.000,00 di diametro.*
- *Azienda xxx: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo unitamente al fondo o fondi rustici per l'esercizio dell'impresa. le indicazioni urbanistiche del Piano si riferiscono alle aziende agricole aventi la superficie minima di intervento non inferiore a quella individuata per le varie zone.*
- *Unità xxx di intervento preesistente: l'unità di intervento urbanistico-edilizia coincidente con l'azienda xxx sprovvista di fabbricato, condotta unitariamente dall'imprenditore agricolo professionale e configurata alla data di adozione delle presenti norme, con una superficie non inferiore a 35.000,00 mq .*
- *Unità xxx di intervento di nuova formazione: l'unità di intervento urbanistico-edilizia coincidente con l'azienda xxx condotta unitariamente e configurata successivamente alla data di adozione delle presenti norme, con una superficie non inferiore a 40.000,00 mq. in quanto: ottenuta dal riaccorpamento di più aziende preesistenti alla data di adozione della presente variante; costituita da fondo o fondi frazionati per cause derivanti da esproprio per pubblica utilità; risultante dal frazionamento del fondo o dei fondi in forza di divisione ereditaria; costituita da fondo o fondi derivanti dalla liquidazione di ex mezzadri così liquidati a seguito della legislazione relativa alla cessazione dei rapporti mezzadrili; costituita da fondo o fondi risultanti dalla previsione di P.R.G. secondo zonizzazioni diverse da quella xxx, con esclusione delle zone residenziali; derivante dalla divisione di comproprietà in data anteriore alla adozione delle presenti norme, ovvero in data anteriore all'entrata in vigore della L.R. 6/95 per i fondi derivanti dallo scorporo di edifici residenziali. I fondi derivanti dallo scorporo di edifici residenziali in data successiva all'entrata in vigore della L.R. 6/95 non possono, ai sensi dell'art.17 della medesima legge, più dotarsi di edificio residenziale.*
- *Unità minima di intervento: l'unità minima di intervento è costituita dall'area di pertinenza di un edificio destinato a casa di abitazione sparsa, così come configurato alla data di adozione delle presenti norme; detta unità è insufficiente a costituire una unità xxx di intervento ed è priva di valenza ai fini agricoli.*
- *Annessi rustici: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva, e dell'azienda xxx ad esse collegata, ivi compresi: le attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale per la lavorazione e/o conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, di produzione propria o di imprese agricole associate; il ricovero, la manutenzione, il nolo di macchine agricole; le attrezzature per l'agriturismo. Gli edifici destinati ad annessi rustici di nuovo impianto dovranno essere accorpati in una unica soluzione architettonica ed organicamente distribuiti, in aderenza o separati dall'edificio principale ad uso colonico, al fine di ricreare il concetto di corte o aia; le caratteristiche dei vani in essi contenuti dovranno prevedere:*
  - *altezza interna minima m. 4,00;*
  - *rapporto di illuminazione non superiore ad 1/18;*
  - *quota pavimento interno massima: mt. 0,50 più elevato del piano di campagna;*
  - *altezza bancale finestra dal pavimento m. 1,50;*
  - *giacitura della copertura a due o quattro acque;*
  - *mantellato di copertura in laterizio naturale. Per la realizzazione degli annessi rustici dovrà essere allegata alla istanza di permesso di costruzione , una scheda conoscitiva comprovante le attrezzature in proprietà e l'attività xxx svolta, sulla base dello stampo predisposto dall'Ufficio, al fine di consentire la valutazione della congruità della superficie richiesta con l'attività xxx svolta.*
- *Fienili: riguardano le costruzioni per riparare il foraggio dagli agenti atmosferici; qualora vengano realizzati completamente aperti lateralmente e dotati della sola copertura, nel computo della superficie lorda (Sl) degli annessi rustici sono valutati al 50%.*
- *Aggregato abitativo rurale: il complesso degli edifici al servizio dell'azienda xxx, dotato di un unico accesso e costituito da casa di abitazione ed annessi rustici situati entro un cerchio di raggio massimo pari a 100,00 m.*
- *Serra fissa: per serra fissa si intende l'insieme delle strutture fisse e degli impianti tramite cui viene consentita la coltivazione di vegetali, al di fuori del loro ambiente naturale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità.*
- *Serra protettiva: per serra protettiva si intende l'insieme delle strutture che consentono la coltivazione di colture vegetali collegate allo sfruttamento del terreno agricolo.*
- *Allevamenti produttivi: il complesso di edifici, delle attrezzature e degli impianti di servizio, destinati all'allevamento zootecnico di tipo produttivo al di fuori delle necessità di consumo familiare di una normale azienda xxx.*

- *Attrezzature agro-alimentari e ricovero macchine agricole: si intendono le strutture edilizie e gli impianti non collegati funzionalmente ad uno specifico fondo rustico, destinati alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, nonché al ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di macchine agricole.*

**Art. 143 Utilizzazioni dei manufatti edilizi esistenti o di nuovo impianto compatibili con la zona xxx**

*Sono compatibili con la zona xxx i seguenti usi dei manufatti di nuovo impianto, con le limitazioni previste dalle successive norme:*

- *case d'abitazione funzionali alla produzione xxx;*
- *attività connesse con l'agricoltura, selvicoltura, itticoltura, pascolo ecc.;*
- *attività artigianali connesse alla lavorazione dei prodotti agricoli;*
- *zootecnia ad uso familiare;*
- *allevamento e ricovero di animali utilizzati per il tempo libero e gli sport equestri;*
- *attività per lo svago ed il tempo libero, agriturismo e turismo rurale.*

*Sono ammissibili con la zona xxx, purché preesistenti alla data di adozione delle presenti norme e regolarmente autorizzati, nel rispetto di quanto previsto ai successivi articoli, le seguenti funzioni:*

- *case di abitazione non funzionali all'attività xxx;*
- *attività produttive artigianali a ridotto impatto ambientale ed acustico e terziarie;*
- *attività commerciali;*
- *attività agro-industriali;*
- *allevamenti produttivi;*
- *attività per la trasformazione e contestuale conservazione del prodotto ittico.*

*Le attività esistenti di tipo artigianale a ridotto impatto ambientale ed acustico potranno essere assoggettate ad intervento di recupero ed adeguamento tecnologico-funzionale, con un aumento della superficie utile lorda non superiore al 30% della preesistente con un massimo di mq. 250,00. Non sono compatibili con la zona xxx i seguenti usi sia in manufatti di nuovo impianto che in locali di edifici esistenti:*

- *case di abitazione non funzionali all'attività xxx;*
- *attività produttive industriali, artigianali e terziarie;*
- *attività commerciali;*
- *allevamenti produttivi.*

**Art. 144 Asservimento dell'edificio al terreno.**

*Ogni edificio insistente in zona xxx asservisce una unità di intervento, non più edificabile, pari a quella esistente alla data di adozione delle presenti norme. Tale servitù deve essere documentata in sede di richiesta di concessione od autorizzazione edilizia e deve essere trascritta presso gli uffici comunali in apposita cartografia. Ogni ulteriore edificazione, qualora ammissibile ai sensi delle presenti norme, è possibile previa verifica della edificazione già esistente ed è vincolante per l'intera Azienda xxx.*

**Art. 145 Interventi edilizi ammissibili**

*Gli interventi ammessi in zona xxx sono:*

- *manutenzione straordinaria;*
- *nuova costruzione;*
- *ampliamento;*
- *demolizione;*
- *demolizione e ricostruzione;*
- *ripristino;*
- *restauro e risanamento conservativo;*
- *restauro scientifico;*
- *ristrutturazione edilizia;*
- *ristrutturazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di un aggregato urbano (intesa come demolizione e ricostruzione, anche su sedime diverso, dei fabbricati esistenti nel rispetto delle singole zone),*
- *adeguamento igienico-sanitario-funzionale con ampliamento massimo di Su pari a mq. 20,00.*

**Art. 154 Disposizioni per le zone agricole**

*Gli interventi ammessi sono articolati nella zona xxx sulla base delle seguenti indicazioni e fermo restando i limiti di cui al successivo capitolo 25 in ordine alla zona di tutela del paesaggio agrario:*

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico-funzionale con ampliamento massimo pari a mq. 20,00 di Su;
- ampliamento;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione.

*Sono compatibili con le zone agricole i seguenti usi degli edifici:*

- casa d'abitazione funzionale alla produzione xxx;
- attività connesse all'agricoltura ecc.;
- attività agrituristiche;
- ricovero macchine agricole;
- zootecnia per uso familiare;
- allevamento e ricovero di animali utilizzati per il tempo libero e gli sport equestri;
- attività agro-alimentari.

*Gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione nonché di ampliamento sono consentiti nelle unità agricole di intervento, preesistenti e di nuova formazione, di superficie rispettivamente non inferiore a mq. 35.000,00 e a mq. 40.000,00, fino alla concorrenza dei seguenti parametri:*

Residenza:

- Sc (superficie complessiva) mq. 280,00 incrementabile di mq. 10,00 per ogni mq. 10.000,00 o frazione oltre la soglia di mq. 50.000,00;
- Snr (superficie non residenziale) non inferiore al 20% e non superiore al 40% della Sc (superficie complessiva);
- numero dei piani fuori terra: 2;
- Hf: m. 6,50; I porticati non sono conteggiati nella Superficie non residenziale (Snr) fino alla concorrenza del 30% della Superficie Complessiva (Sc).

Annessi rustici:

- superficie lorda (Sl) mq. 400,00 incrementabile di mq. 40,00 per ogni 10.000,00 mq. o frazione oltre la soglia di mq. 40.000,00;
- Hf: m. 7,50, escluso silos e corpi tecnici;
- nel caso di annessi rustici a servizio di più aziende agricole associate la superficie lorda (Sl) è incrementata del 100%;

Prescrizioni comuni:

- imposta massima del piano terra finito m. +1,00 dalla mezzeria della strada di diretto riferimento;
- distanza dalle strade m. 5,00 all'interno dei centri abitati perimetrati ai sensi delle disposizioni sulla circolazione stradale, ed al di fuori delle fasce di rispetto, nelle altre zone;
- distanza dai confini interni m. 5,00 sia nei casi di ampliamento che di nuova costruzione;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate m. 10,00;
- dotazione di parcheggi di pertinenza dell'edificio pari al 35% della Su;
- è ammessa la installazione di serre fisse, la cui superficie non dovrà superare mq. 5.000,00, salvo piani di sviluppo aziendale; dette serre dovranno essere vincolate, con atto unilaterale d'obbligo, alla rimozione in caso di cessazione della coltivazione; in tale caso i terreni sottostanti le serre fisse dovranno essere ricondotti allo stato agricolo; gli spazi liberi tra le serre fisse dovranno essere conservati allo stato naturale e non potranno essere soggetti ad interventi di impermeabilizzazione.
- Gli edifici di valore storico-testimoniale, individuati nella cartografia, con funzione abitativa rurale, nell'ambito degli interventi ammissibili, possono incrementare la propria Su, senza aumento della configurazione architettonica, secondo il carico urbanistico derivante dall'applicazione dei parametri del presente articolo
- Sono ammessi interventi edificatori a favore di imprenditori agricoli professionali secondo le disposizioni minime precedenti anche per aziende preesistenti alla data del 03-09-1998 (data di adozione delle Variante Generale al P.R.G.), purchè di superficie non inferiore a mq. 35.000,00.

- E' consentita l'installazione di pergolati nei limiti di cui all'art. 45 commi 8° e 9°.
- consentito l'ampliamento, sino alla concorrenza di mq 280 di Sc, di fabbricati abitativi facenti parte di aziende agricole esistenti, configurate alla data del 03.09.1998, di superficie inferiore a mq 35.000, a condizione che l'imprenditore agricolo sia in possesso di tale qualifica, in forma continuativa, a far data dal 03.09.1998; tale intervento dovrà attuarsi mediante piano di sviluppo aziendale, di cui all'art. 146 lettera "c" (in accoglimento oss. N. 58/FT10).

**Art.155 Norme transitorie sulle zone agricole.**

E' consentita la realizzazione di annessi rustici, di cui all'art. 140, su fondi esistenti al 03- 09-1998 (data di adozione della Variante Generale al P.R.G.) secondo le seguenti disposizioni:

- a) per superfici fondiari superiori a mq. 10.001 ma inferiori a mq. 20.000, provviste o meno di edificio di abitazione è realizzabile un annesso rustico nella misura di  $U_f = 0,005$  mq./mq. di superficie utile lorda;
- b) per superfici superiori a mq. 20.001 ed inferiori alla superficie minima di intervento (mq. 40.000), provviste o meno di edificio di abitazione, è realizzabile un annesso rustico nella misura massima di  $U_f = 0,010$  mq./mq. di superficie utile lorda. Le caratteristiche degli annessi rustici sono quelle riportate all'art. 140.

**Art. 156 Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua**

La tavola 6 individua le zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua; la superficie di dette zone di tutela, se localizzata in zona xxx, concorre alla formazione della superficie dell'unità xxx di intervento. In queste zone è vietata qualsiasi nuova costruzione; quelle esistenti potranno essere assoggettate agli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento degli edifici e delle attività esistenti, fino alla concorrenza dei parametri massimi consentiti per le varie zone, soltanto nella direzione opposta al fronte prospiciente l'entità da rispettare; inoltre, è ammessa esclusivamente la realizzazione di:
- percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- aree verdi attrezzate con strutture coperte amovibili e temporanee della dimensione massima di mq. 200,00 con esclusione di ogni intervento comportante impermeabilizzazione del suolo;
- impianti tecnologici di modesta entità;
- corridoi ecologici.

Le fasce lineari di terreno lungo gli alvei dei corsi d'acqua, per una distanza di m.10,00, dovranno essere lasciate libere dall'attività xxx, onde favorire il riformarsi della vegetazione ripariale, anche in forma guidata e selettiva, nonché la costituzione di corridoi ecologici. In dette zone è favorita la piantumazione di essenze autoctone, di cui al regolamento da emanarsi come indicato dall'art. 27 delle presenti N.T.A., disposte linearmente con interasse di m. 15,00. È favorita la trasposizione degli edifici esistenti all'esterno della zona di tutela attraverso interventi di demolizione e ricostruzione: La collocazione, la sostituzione ed il recupero dei capanni da pesca, esistenti lungo gli argini dei canali, dovrà avvenire in conformità al relativo Piano di Recupero delle vene d'acqua di cui è dotato il comune. Per i corsi d'acqua pubblica presenti territorio comunale è prevista una fascia di rispetto di ml. 150 dalle sponde o piede degli argini. Dette acque pubbliche, indicate nelle tavole di P.R.G., sono: Torrente Rigossa, Rio Rigoncello, Scolo Fossalta, Fosso Pisciatello, Scolo Mesola del Montaletto e allacciamento dello Scolo Fissatone. L'edificazione nella fascia di rispetto è consentita previa autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs 22-01-2004, n. 42, da inviare alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Ravenna.

**PSC**

**Art. 3.40 - Ambiti ad alta vocazione produttiva xxx**

1. Il presente Piano, ai sensi dell'art. A-19 della L.R. 20/2000, classifica parte del territorio rurale come "ambito ad alta vocazione produttiva xxx". Esso è costituito da quelle parti del territorio comunale che, per caratteristiche fisiche, morfologiche, pedologiche, infrastrutturali e socio - economiche determina una elevata idoneità, capacità e vocazione all'utilizzo agricolo intensivo dei suoli, all'attività zootecnica ed alla trasformazione agro - industriale dei prodotti.

2. Al fine di orientare il R.U.E. alla definizione di una disciplina di intervento mirata a cogliere le specificità, vocazioni e i limiti delle diverse parti del territorio rurale comunale ed in funzione della compresenza/prevalenza di caratteristiche di vocazione produttiva xxx specializzata, della connotazione paesaggistica e di

*specializzazione zootecnica intensiva, gli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva sono suddivisi nei seguenti sub – ambiti, riportati in cartografia alla Tavola contrassegnata con la sigla B4 in scala 1:10.000:*

*a) ambito ad alta vocazione produttiva xxx specializzata di pianura (A-19a);*

*b) ambito rurale retrocostiero a valenza agroambientale e fruitiva (A-19e).*

*3. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva xxx la pianificazione comunale persegue i seguenti obiettivi:*

*a) preservare l'utilizzo agricolo dei suoli e l'integrità del sistema rurale, aumentare il livello di competitività ed efficienza delle aziende agricole il rafforzamento della loro integrazione nella filiera agro - alimentare;*

*b) migliorare la qualità ambientale del territorio agricolo e rurale attraverso la riduzione degli impatti dell'attività xxx, zootecnica ed agroindustriale, in particolare nei contesti a maggior fragilità ambientale ed insediativa;*

*c) migliorare la qualità ambientale e paesaggistica attraverso l'adozione di interventi agro ambientali, mitigativi e compensativi nelle parti di territorio caratterizzate da maggiore sensibilità ambientale e paesaggistica;*

*d) promuovere il riordino della qualificazione del patrimonio edilizio esistente, la razionalizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture, il risanamento e la riqualificazione delle aree di pertinenza del sistema insediativo sparso;*

*4. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma, il presente piano favorisce:*

*a) la conservazione della destinazione xxx dei suoli, il mantenimento dell'unità*

*fondiarie, l'accorpamento e la ricomposizione fondiaria, viceversa escludendo interventi edilizi e trasformazioni d'uso potenzialmente capaci di compromettere l'equilibrato sviluppo delle attività produttive agricole esistenti e di generare conflitti di carattere ambientale e funzionale;*

*b) l'ammodernamento ed il miglioramento delle strutture produttive agricole attraverso la definizione di interventi appropriati e commisurati agli ordinamenti tecnico produttivi, alla loro dimensione e collocazione con riferimento alle principali tipologie aziendali;*

*c) lo sviluppo di produzioni agricole di pregio e l'integrazione tra produzione xxx e lo sviluppo di attività di commercializzazione dei prodotti, la valorizzazione dei territori e delle strutture aziendali;*

*d) l'adozione di forme di gestione ambientale adeguate alle diverse tipologie.*

#### **Art. A-19**

##### **Ambiti ad alta vocazione produttiva xxx**

*1. Per ambiti ad alta vocazione produttiva xxx si intendono quelle parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale idonee, 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 xxx 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.*

*2. In tali ambiti la pianificazione territoriale e urbanistica, 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 xxx;*

*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, la trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, ivi compresi i locali adibiti ad abitazione.*

*3. Al fine di contemperare le esigenze di cui al comma 2, negli ambiti ad alta vocazione produttiva xxx il RUE si attiene ai seguenti principi:*

*a) sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti;*

*b) gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione sono ammessi solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività xxx, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria;*

*c) la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa in ragione dei programmi di cui alla lettera b) e qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non siano soddisfacenti attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.*

In virtù dei dati esposti, il terreno agricolo esprime la seguente capacità edificatoria:  
sul fondo è previsto un indice territoriale pari a 0,005 mq/mq di superficie utile lorda.

Di seguito si riportano i dati relativi alla edificabilità del terreno:

superficie lotto:  $2.330 \text{ mq} + 2.326 \text{ mq} = 4.656 \text{ mq}$

indice territoriale:  $0,005 \text{ mq/mq}$

superficie edificabile:  $4.656 \text{ mq} \times 0,005 \text{ mq/mq} = 23,28 \text{ mq}$

superficie non costruita:  $4.656 \text{ mq} - 23,28 \text{ mq} = 4.632,72 \text{ mq}$

Alla luce dei dati analizzati, il perito ritiene la capacità edificatoria del lotto poco significativa: pertanto la valutazione del bene considera il fondo **esclusivamente come terreno agricolo.**

#### **QUESITO N. 8B**

Il bene in oggetto non ha dotazioni condominiali.

#### **QUESITO N. 8C**

##### **Criteri di stima**

Tenuto conto che lo scopo della stima è di determinare il valore di mercato dell'immobile, la valutazione è stata svolta applicando il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi. Il criterio adottato si basa su un procedimento matematico finanziario che consiste nell'accumulazione iniziale del reddito costante, posticipato ed illimitato che il bene produrrà in condizioni ordinarie. segue i principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, il suo stato di manutenzione e conservazione, la richiesta da parte del mercato, la sua ubicazione e il reddito prodotto consentono di conoscere il più attendibile valore di mercato del bene oggetto di stima, con un ordine di approssimazione ragionevole.

##### **Valutazione**

Date le caratteristiche urbanistiche del bene, descritte al precedente punto n. 8A e nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato G: Certificato Destinazione Urbanistica), il perito esprimerà il valore di mercato che considera il bene esclusivamente come terreno agricolo.

Considerati i dati del contratto di locazione in essere relativo al bene del lotto in oggetto (vedi punto n. 6), il valore di mercato che si ricava è il seguente:

Reddito lordo:

2.750 Euro/anno dal 2010 al 2020

3.667 Euro/anno dal 2020 al 2030

Tasso di rendimento lordo: 5%

Valore di mercato determinato dai flussi di cassa: 39.703 Euro

Arrotondato a **40.000 Euro (Euro quarantamila/000)**.

Si ritiene che il valore calcolato possa essere comprensivo delle quote di proprietà riferite alla strada sterrata di accesso, identificata con le Particelle 305, 323, 1203.

Nei procedimenti di fallimento sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore, quali:

- data della valutazione anticipata rispetto alla data di vendita all'asta con conseguente deprezzamento del bene in una fase di recessione del ciclo immobiliare;
- modalità forzata della vendita caratterizzata inoltre dalla mancanza di un'adeguata promozione commerciale.

In considerazione di tutti questi aspetti, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e del perdurare della crisi nel settore immobiliare, si ritiene corretto applicare una decurtazione ulteriore. Pertanto, il più probabile valore di mercato alla data della presente relazione delle unità immobiliari può essere quantificato, con ragionevole approssimazione, in **Euro 36.000,00 (Euro trentaseimila/00)**.

#### **QUESITO N. 8D**

---

Durante il sopralluogo, avvenuto in data 22 gennaio 2018, nulla è stato rilevato in tal senso.

(Allegato I: Documentazione fotografica)

#### **QUESITO N. 8E**

---

I terreni sono identificati e intestati come di seguito:

- Foglio 26, Particella 1209, Subalterno -, Categoria D/10, Rendita 186,00 Euro

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;

DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).

- XXX- XXX XXX ARL con sede in Mercato saraceno , p.iva 0417906407, proprietà per 1/3

- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;

- Xxx, nato a Cesenatico il 28-09-1941, c.f. XXX proprietà per 4/12.

DECEDUTO in data 13/07/2014 ( i cui gli eredi hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario).

- Foglio 26, Particella 1210, Subalterno -, Categoria D/10, Rendita 186,00 Euro

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;

DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).

- XXX- XXX XXX ARL con sede in Mercato saraceno , p.iva 0417906407, proprietà per 1/3

- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;

- Xxx, nato a Cesenatico il 28-09-1941, c.f. XXX proprietà per 4/12.

- DECEDUTO in data 13/07/2014 ( i cui gli eredi hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario).

(Allegato B: Visure e planimetrie catastali)



Il perito ha stimato i terreni nel loro complesso in **36.000,00 Euro** (vedi punto n. 8C).

Essendo gli stessi terreni intestati alle persone fisiche, come sopra indicato, le singole quote di proprietà vengono così stimate, in considerazione sia della difficoltà di vendita della singola quota sia della circostanza per cui il lotto per intero non è facilmente e utilmente divisibile:

- Xxx, proprietà per 3/12:

$36.000,00 \times 3/12 = 9.000$  Euro

9.000 Euro – 20% = **7200 Euro**

- Xxx, proprietà per 4/12:

$36.000,00 \times 4/12 = 12.000$  Euro

12.000 Euro – 20% = **9600 Euro**

- Xxx, proprietà per 1/12:

$36.000,00 \times 1/12 = 3.000$  Euro

3.000 Euro – 20% = **2.400 Euro**

- XXX, proprietà per 1/3:

$36.000,00 \times 4/12 = 12.000$  Euro

12.000 Euro – 20% = **9600 Euro**

La valutazione delle quote di proprietà relative al fondo agricolo (Particella 1209-1210), comprende anche le quote relative alle Particelle 305, 323, 1203 che costituiscono la strada di accesso al fondo (vedi punto n. 2).

#### **QUESITO N. 8F**

---

Il bene oggetto di stima non è dotato dell'attestato di certificazione energetica, il quale non risulta essere necessario poiché il bene consiste in un terreno agricolo.

#### **QUESITO N. 8G**

---

Presso i competenti uffici del Comune di Cesenatico, il perito ha presentato richiesta per acquisire copia del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene. L'ufficio interpellato

ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione. Per quanto riguarda gli indici urbanistici che possono interessare il bene oggetto di stima, si rimanda al precedente punto n. 8A.

(Allegato G: Certificato Destinazione Urbanistica)

**Lotto n.5:**

**QUESITO N. 2**

L'unità immobiliare del lotto in oggetto consiste in un fondo agricolo con locale tecnico annesso, sito in Comune di Cesenatico, frazione Villalta, all'interno della Via Carlona. Il contesto in cui si inserisce il bene è caratterizzato da un paesaggio prevalentemente agricolo, con la presenza di alcune case sparse. Il terreno ha accesso dalla strada comunale attraverso una strada sterrata (Particelle 305, 323, 1203). I beni confinano con: Particella 8 a Est, Particella 1099 a Nord, Particella 1207 e 1208 a Ovest ; salvo altri.

Il fondo ha giacitura pianeggiante. Attualmente il fondo agricolo (**Particella 1211**) (sup.catastale 4.822 mq) è sede di un impianto fotovoltaico, con cabine elettriche di servizio all'impianto. (particella 1206).

Per quanto riguarda le situazione relativa a servitù, pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, si rimanda alla lettura del sotto-paragrafo "Gravami".

**Dati catastali**

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 1206, Subalterno 1, Categoria D/1, Rendita 80,00 Euro
- Foglio 26, Particella 1206, Subalterno 2, Categoria D/1, Rendita 80,00 Euro

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;  
DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).

- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;
- Xxx, nato a Cesenatico il 28-09-1941, c.f. XXXproprietà per 4/12.

DECEDUTO in data 13/07/2014 ( i cui gli eredi hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario).

- Xxx, nato a Galeata il 24/03/1965 cf. XXX proprietà per 1/12
- Xxx, nato a Premilcuore il 04/12/1959 cf XXX proprietà per 1/12

- XXX- XXX XXX ARL con sede in Mercato saraceno , p.iva 0417906407, proprietà per 1/12

- Xxx nato a mercato saraceno il 28/09/1954 cf .XXX proprietà per 1/12

- Foglio 26, Particella 1211, Subalterno -, Categoria D/10, Rendita 336,00 Euro

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;

DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).

- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;

- Xxx, nato a Cesenatico il 28-09-1941, c.f. XXX proprietà per 4/12.

DECEDUTO in data 13/07/2014 ( i cui gli eredi hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario).

- Xxx nato a mercato saraceno il 28/09/1954 cf .XXX proprietà per 1/3

Censito al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 323, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 416 mq, Deduzione AB; CB3, Reddito Dominicale 2,30 Euro; Reddito Agrario 1,83 Euro;

- Foglio 26, Particella 1203, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 371 mq, Deduzione AB; CB3, Reddito Dominicale 1,81 Euro; Reddito Agrario 1,63 Euro.

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;

DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di

un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).

- XXX , nato a Galeata il 24/03/1965 cf. XXX proprietà per 1/12
- Xxx, nato a Premilcuore il 04/12/1959 cf XXX proprietà per 1/12
- XXX XXX XXX ARL con sede in Mercato saraceno , p.iva 0417906407, proprietà per 1/12
- Xxx nato a mercato saraceno il 28/09/1954 cf .XXX proprietà per 1/12
  - Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;
  - Xxx, nata a Cesena il 10-04-1969, c.f.xxx, proprietà per 2/12;
  - Xxx, nata a Cesena il 22-07-1943, c.f. XXX, proprietà per 2/12.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 305, Qualità Prato, Classe U, Superficie 782 mq, Deduzione AB; CB3, Reddito Dominicale 2,10 Euro; Reddito Agrario 1,62 Euro.

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesena il 25-08-1965, c.f. XXX, nuda proprietà per 6/24;
- Xxx, nato a Cesenatico il 20-02-1936, c.f. XXX, proprietà per 1/30;
- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/24;
- Xxx, nata a Cesena il 10-04-1969, c.f.xxx, proprietà per 2/24;
- Xxx, nato a Cesena il 06-10-1960, c.f. XXX, nuda proprietà per 6/24;
- Xxx, nata a Cesena il 22-07-1943, c.f. XXX, proprietà per 2/24;
- Xxx, nata a Cesenatico il 16-03-1934, c.f. XXX, usufrutto per 12/24.
- Xxx nato a mercato saraceno il 28/09/1954 cf .XXX proprietà per 1/30
- Xxx, nato a Premilcuore il 04/12/1959 cf XXX proprietà per 1/30

Censito al Catasto Terreni-enti urbani e promiscui del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 1206, Qualità Ente urbano, Superficie 178 mq.
- Foglio 26, Particella 1211, Qualità Ente urbano, Superficie 4822 mq.

(Allegato B: Visure e planimetrie catastali)

## **Gravami**

Ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 1 aprile 2009 all'art. 1324 per la somma di Euro 1.500.000 a favore della Banca di credito cooperativo di Sala di Cesenatico società cooperativa con sede in Cesenatico frazione sala via campione Sala n.409 c.f. 00163430408 gravante, tra l'altro, le particelle n.706 e n.1198;

Ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 1 ottobre 2012 all'art. 2345 per la somma di Euro 1.400.000 a favore della Banca Romagna Cooperativa – Credito Cooperativo Romagna Centro e Macerone – Società Cooperativa, con sede in Forlimpopoli (FC), gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1, 2, 3), n.1209 n.1208, n.1207 n.1210 n. 1211 e nel N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella n. 706 n.1198n. 1203, n.1206, n.1207 n. 1208.n.1209,n.1210,n.1211.

Ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 1 ottobre 2012 all'art. 2346 per la somma di Euro 2.000.000, a favore della Banca Romagna Cooperativa – Credito Cooperativo Romagna Centro e Macerone – Società Cooperativa, con sede in Forlimpopoli (FC) con domicilio ipotecario eletto presso la propria sede c.f. 03762240400 gravante tra l'altro l'immobile distinto nel N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1, 2, 3), , n.1209 n.1208, n.1207 n.1210 n. 1211 e nel N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella n. 706 n.1198 n. 1203, n.1206, n.1207 n. 1208.n.1209,n.1210,n.1211..

Ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 1 ottobre 2012 all'art. 2347 per la somma di Euro 700.000, a favore della Banca Romagna Cooperativa – Credito Cooperativo Romagna Centro e Macerone – Società Cooperativa, con sede in Forlimpopoli (FC), gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1, 2, 3), , n.1209 n.1208,

n.1207 n.1210 n. 1211 e nel N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella n. 706 n.1198 n. 1203, n.1206, n.1207 n .1208.n.1209,n.1210,n.1211..

Ipoteca giudiziale iscritta a Forlì in data 7 ottobre 2013 all'art. 2394 per la somma di Euro 400.000 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Gatteo Società Cooperativa, con sede in Gatteo (FC),(con domicilio ipotecario eletto in cesena viale Oberdan n.674 presso l'avv. Xxxd.f. 00252670401 gravante tra l'altro la quota di 1/12 dell'immobile distinto nel NCT di Cesenatico nel foglio 26, con le particelle n. 1198 n.1203 n.323 e nel N.C.E.U. di Cesenatico nel foglio 26 con le particelle N 1206 subb. 1,2 1207 N.1208 N. 1209 N.12010 N.1211 e la quota di 1/24 dell'immobile distinto nel N.C.T. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.305 del signor Xxx, nonché la piena proprietà dell'immobile descritto al punto c) del signor Xxx.

Pignoramento immobiliare trascritto a Forlì il 7 giugno 2017 all'art.5669 a favore del fondo di garanzia dei depositanti del credito cooperativo con sede in <roma, c.f. 96336220585 gravante tral'altro l'immobile descritto al punto C).

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Forlì il 7 dicembre 2017 all'art.12475 a favore della Massa dei dreditori del fallimento della società xxxdi Xxx&C snc nonché del socio xxx gravante tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Locazione ultranovennale trascritta a Forlì in data 14 ottobre 2010 all'art. 10645 a favore di Xxx , nato a Galeata il 24-03-1965, c.f. XXX, relativa alla quota di 1/12 gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1208 nonché alla quota di 1/48 dell'immobile distinto nel N.C.E.U. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.1206 e nel N.C.T. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.1206 del signorxxx

Locazione ultranovennale trascritta a Forlì in data 14 ottobre 2010 all'art. 10646 a favore di Xxx , nato a Premilcuore il 4-12-1959, c.f. XXX relativa alla quota di 1/12 gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1207 nonché alla quota di 1/48 dell'immobile distinto nel N.C.E.U. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.1206 sub.2 e nel N.C.T. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.1206 del signorxxx

Locazione ultranovennale trascritta a Forlì in data 14 ottobre 2010 all'art. 10647 a favore di Xxx, nato a Mercato Saraceno il 23-03-1954, c.f. XXX, relativa alla quota di 1/12 gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 2), su N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206. con la particella n.1206 del signorxxx  
Servitù di elettrodotto cabina elettrica trascritta a Forlì in data 18 gennaio 2011 all'art. 653 a favore dell'Enel Distribuzioni S.p.a., gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1), su N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206.

Servitù di passaggio pedonale e carraio trascritta a Forlì in data 18 gennaio 2011 all'art. 654 a favore dell'Enel Distribuzioni S.p.a., gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1, 3), su N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206.

Servitù di elettrodotto in cavo interrato trascritta a Forlì in data 18 gennaio 2011 all'art. 655 a favore dell'Enel Distribuzioni S.p.a., gravante su N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206, 1203, 323.

Allegato comune C : relazione notarile ipocatastale)

### **QUESITO N. 3**

---

Si rinvia alla lettura della Relazione notarile ipocatastale, allegata alla presente relazione, per la ricostruzione della storia ventennale dell'immobile, in cui è indicata la provenienza completa dei riferimenti agli atti notarili.

Allegato comune C : relazione notarile ipocatastale)

### **QUESITO N. 4**

---

Il perito ha presentato richiesta per acquisire copia del Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile, presso i competenti uffici del Comune di Cesenatico.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione.

(Allegato B: visure e planimetrie catastali)

(Allegato G: Certificato Destinazione Urbanistica)



### **QUESITO N. 5**

---

Il terreno risulta regolarmente censito al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico con gli identificativi descritti al precedente punto n. 2 e regolarmente rappresentato nell'estratto di mappa. L'impianto fotovoltaico è accatastato al N.C.E.U. e rappresentato nelle corrispondenti planimetrie catastali, non appare graficamente raffigurato nelle mappe catastali.

(Allegato B: visure e planimetrie catastali)

### **QUESITO N. 6**

---

#### Contratti di locazione

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 8860/IT in data 28/09/2010 –xxxxxxxxxxxxx  
società xxx

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 8862/IT in data 28/09/2010-Xxx

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 8864/IT in data 28/09/2010-Xxx

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 8865/IT in data 28/09/2010-Xxx

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 5408/IT in data 26/01/2011-Xxx

(Allegato L: Contratti di locazione)

### **QUESITO N. 7**

---

Dall'analisi della Relazione notarile è emersa la situazione descritta al precedente punto n. 2, con la precisazione che i vincoli e gli oneri gravanti resteranno a carico dell'acquirente, ad esclusione di ipoteche, pignoramenti e trascrizioni di sentenza di fallimento.

Il perito dichiara quanto segue:

i) difformità urbanistico-edilizie: trattasi di terreni (vedi punto n. 4);

ii) difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali: difformità riscontrate (vedi punto n. 5);

iii) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal giudice Delegato ex art. 586 c.p.c.: non indicate nella Relazione notarile.

iv) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non indicate nella Relazione notarile.

v) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia stata o meno eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari: non indicate nella Relazione notarile.

vi) altri pesi o limitazioni d'uso quali, ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, diritti di servitù, abitazione (anche ai sensi dell'art. 540 c.c.), ecc: indicate nella Relazione notarile (vedi punto n. 2).

vii) iscrizioni: indicate nella Relazione notarile (vedi punto n. 2).

viii) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: indicate nella Relazione notarile (vedi punto n. 2).

(Allegato comune C: Relazione notarile ipocatastale)

## **QUESITO N. 8A**

L'unità immobiliare del lotto in oggetto consiste in un fondo agricolo con locale tecnico annesso, sito in Comune di Cesenatico, frazione Villalta, all'interno della Via Carlona. Il contesto in cui si inserisce il bene è caratterizzato da un paesaggio prevalentemente agricolo, con la presenza di alcune case sparse. Il terreno ha accesso dalla strada comunale attraverso una strada sterrata (Particelle 305, 323, 1203).

Il fondo ha giacitura pianeggiante. Attualmente il fondo agricolo (**Particella 1211**) (sup.catastale 4.822 mq) è sede di un impianto fotovoltaico, con cabine elettriche di servizio all'impianto.

Alla data del sopralluogo il terreno si presentava ben identificato ed identificabile.

In considerazione di quanto descritto e riportato nella documentazione fotografica, il bene risulta avere uno stato di manutenzione buono.

(Lotto 14 - Allegato 5: Documentazione fotografica)

Secondo il Piano Regolatore Generale, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 50948/705 del 19 dicembre 2000 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione

(B.U.R.) n. 11 in data 24 gennaio 2001 e successive modificazioni, il terreno oggetto di stima è inserito in zona E1 (Zona xxx).

Secondo il Piano Strutturale Comunale, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19 luglio 2010 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione (B.U.R.) n. 101 in data 4 agosto 2010, il terreno oggetto di stima è inserito negli Ambiti ad alta vocazione produttiva xxx specializzata di pianura (art. A-19a). Ai fini della corretta stima del valore di mercato del bene, il perito ritiene opportuno esprimere una valutazione anche sulla edificabilità dell'area. Pertanto di seguito si riportano gli artt. 138, 140, 142, 143, 144, 145, 154, 155, 156 del PRG vigente e l'art. A-19a del PSC vigente ai sensi della Legge Regionale 20/2000.

#### **PRG**

##### **Art. 138 Indirizzi generali per le zone agricole**

*Nel territorio agricolo il Piano Regolatore Generale disciplina gli interventi ai fini della tutela e valorizzazione del patrimonio produttivo agricolo, del paesaggio, delle aree di interesse archeologico e storico testimoniale, nonché delle funzioni di servizio ricreativo necessarie per il loro godimento. Le aree di uso agricolo sono soggette alle successive prescrizioni di conservazione dell'ambiente rurale; le colture, anche se di tipo intensivo ed altamente industrializzato, non devono mutare sostanzialmente l'aspetto fisico delle aree. Di norma è vietato recintare i fondi agricoli con materiali diversi da siepi e piantate; è vietato sopprimere fossati e corsi d'acqua facenti parte del sistema di irrigazione o di scolo dei terreni, estirpare siepi o alberature in filare ai margini delle attuali coltivazioni a meno che ciò non avvenga nell'ambito di un piano di sviluppo aziendale od interaziendale, di cui al seguente art. 146. Le alberature devono essere mantenute, e debitamente curate, dal proprietario del terreno cui afferiscono; l'abbattimento di dette piante, eccezion fatta per le piantagioni di alberi da frutto e di pioppi da taglio che non ricadono nelle aree di tutela dei corsi d'acqua, deve essere preceduta da una autorizzazione comunale; la proprietà dovrà sostituire ciascuna pianta abbattuta con almeno tre piante della medesima essenza, ovvero con essenza indicata dal Comune all'atto dell'autorizzazione. Sono soggette a vincolo di conservazione le piante di rilevante valore paesaggistico o monumentale individuate sulla base di un elenco da formularsi da parte del servizio Parchi e Giardini di questo comune, entro un anno dell'entrata in vigore delle presenti norme; le strade vicinali devono essere mantenute in modo idoneo a cura e spesa dei proprietari frontisti; i corsi d'acqua, gli stagni ed i maceri, nonché le rispettive rive, devono essere conservati, curando la loro manutenzione, munendoli di idonea recinzione ed evitando ogni uso che porti alla loro degradazione ed inquinamento. Nelle zone agricole del comune sono vietati la discarica o l'immagazzinamento, in qualsiasi modo, di materiali industriali di rifiuto o rottami di automobili; le attività esistenti, ancorché autorizzate, dovranno essere rimosse entro cinque anni dell'entrata in vigore della presente normativa sulla base di specifica ordinanza sindacale. In caso di nuova costruzione, ripristino, demolizione e ricostruzione, il manufatto dovrà essere circondato da impianti arborei di essenze autoctone, secondo il regolamento di cui all'art. 27. In ogni caso devono essere adeguati e sistematicamente manutentati i fossi di scolo.*

##### **Art. 140 Definizioni**

- Casa di abitazione colonica: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinato alla residenza della famiglia rurale, cioè della famiglia dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dei propri familiari e/o dei dipendenti dell'azienda xxx. La casa di abitazione colonica, funzionale alla produzione xxx, può essere suddivisa in un numero massimo di alloggi indipendenti pari a tre.

- Casa esistente di abitazione sparsa: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinato alla residenza privo di rapporto organico con l'attività xxx in quanto sprovvisto o privato nel tempo della funzione rurale.

- Edificio esistente di interesse storico culturale: il complesso di strutture edilizie esistenti, tipologicamente riconducibile al tipo Cesenate-Forlivese, utilizzato o meno a livello abitativo o di servizio agricolo; sono individuati nelle tavole di zonizzazione con simbologia differenziata secondo il tipo di intervento ammissibile.

- Fondo rustico: l'insieme dei terreni di proprietà di un unico soggetto ricadenti in zona xxx, anche non contigui, concorrenti alla formazione dell'azienda xxx, situati entro un cerchio di m. 5.000,00 di diametro.
- Azienda xxx: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo unitamente al fondo o fondi rustici per l'esercizio dell'impresa. le indicazioni urbanistiche del Piano si riferiscono alle aziende agricole aventi la superficie minima di intervento non inferiore a quella individuata per le varie zone.
- Unità xxx di intervento preesistente: l'unità di intervento urbanistico-edilizia coincidente con l'azienda xxx sprovvista di fabbricato, condotta unitariamente dall'imprenditore agricolo professionale e configurata alla data di adozione delle presenti norme, con una superficie non inferiore a 35.000,00 mq.
- Unità xxx di intervento di nuova formazione: l'unità di intervento urbanistico-edilizia coincidente con l'azienda xxx condotta unitariamente e configurata successivamente alla data di adozione delle presenti norme, con una superficie non inferiore a 40.000,00 mq. in quanto: ottenuta dal riaccorpamento di più aziende preesistenti alla data di adozione della presente variante; costituita da fondo o fondi frazionati per cause derivanti da esproprio per pubblica utilità; risultante dal frazionamento del fondo o dei fondi in forza di divisione ereditaria; costituita da fondo o fondi derivanti dalla liquidazione di ex mezzadri così liquidati a seguito della legislazione relativa alla cessazione dei rapporti mezzadri; costituita da fondo o fondi risultanti dalla previsione di P.R.G. secondo zonizzazioni diverse da quella xxx, con esclusione delle zone residenziali; derivante dalla divisione di comproprietà in data anteriore alla adozione delle presenti norme, ovvero in data anteriore all'entrata in vigore della L.R. 6/95 per i fondi derivanti dallo scorporo di edifici residenziali. I fondi derivanti dallo scorporo di edifici residenziali in data successiva all'entrata in vigore della L.R. 6/95 non possono, ai sensi dell'art.17 della medesima legge, più dotarsi di edificio residenziale.
- Unità minima di intervento: l'unità minima di intervento è costituita dall'area di pertinenza di un edificio destinato a casa di abitazione sparsa, così come configurato alla data di adozione delle presenti norme; detta unità è insufficiente a costituire una unità xxx di intervento ed è priva di valenza ai fini agricoli.
- Annessi rustici: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva, e dell'azienda xxx ad esse collegata, ivi compresi: le attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale per la lavorazione e/o conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, di produzione propria o di imprese agricole associate; il ricovero, la manutenzione, il nolo di macchine agricole; le attrezzature per l'agriturismo. Gli edifici destinati ad annessi rustici di nuovo impianto dovranno essere accorpati in una unica soluzione architettonica ed organicamente distribuiti, in aderenza o separati dall'edificio principale ad uso colonico, al fine di ricreare il concetto di corte o aia; le caratteristiche dei vani in essi contenuti dovranno prevedere:
  - altezza interna minima m. 4,00;
  - rapporto di illuminazione non superiore ad 1/18;
  - quota pavimento interno massima: mt. 0,50 più elevato del piano di campagna;
  - altezza bancala finestra dal pavimento m. 1,50;
  - giacitura della copertura a due o quattro acque;
  - mantellato di copertura in laterizio naturale. Per la realizzazione degli annessi rustici dovrà essere allegata alla istanza di permesso di costruzione, una scheda conoscitiva comprovante le attrezzature in proprietà e l'attività xxx svolta, sulla base dello stampato predisposto dall'Ufficio, al fine di consentire la valutazione della congruità della superficie richiesta con l'attività xxx svolta.
- Fienili: riguardano le costruzioni per riparare il foraggio dagli agenti atmosferici; qualora vengano realizzati completamente aperti lateralmente e dotati della sola copertura, nel computo della superficie lorda (Sl) degli annessi rustici sono valutati al 50%.
- Aggregato abitativo rurale: il complesso degli edifici al servizio dell'azienda xxx, dotato di un unico accesso e costituito da casa di abitazione ed annessi rustici situati entro un cerchio di raggio massimo pari a 100,00 m.
- Serra fissa: per serra fissa si intende l'insieme delle strutture fisse e degli impianti tramite cui viene consentita la coltivazione di vegetali, al di fuori del loro ambiente naturale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità.
- Serra protettiva: per serra protettiva si intende l'insieme delle strutture che consentono la coltivazione di colture vegetali collegate allo sfruttamento del terreno agricolo.
- Allevamenti produttivi: il complesso di edifici, delle attrezzature e degli impianti di servizio, destinati all'allevamento zootecnico di tipo produttivo al di fuori delle necessità di consumo familiare di una normale azienda xxx.
- Attrezzature agro-alimentari e ricovero macchine agricole: si intendono le strutture edilizie e gli impianti non collegati funzionalmente ad uno specifico fondo rustico, destinati alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, nonché al ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di macchine agricole.

**Art. 143 Utilizzazioni dei manufatti edilizi esistenti o di nuovo impianto compatibili con la zona xxx**

*Sono compatibili con la zona xxx i seguenti usi dei manufatti di nuovo impianto, con le limitazioni previste dalle successive norme:*

- case d'abitazione funzionali alla produzione xxx;
- attività connesse con l'agricoltura, selvicoltura, itticoltura, pascolo ecc.;
- attività artigianali connesse alla lavorazione dei prodotti agricoli;
- zootecnia ad uso familiare;
- allevamento e ricovero di animali utilizzati per il tempo libero e gli sport equestri;
- attività per lo svago ed il tempo libero, agriturismo e turismo rurale.

*Sono ammissibili con la zona xxx, purché preesistenti alla data di adozione delle presenti norme e regolarmente autorizzati, nel rispetto di quanto previsto ai successivi articoli, le seguenti funzioni:*

- case di abitazione non funzionali all'attività xxx;
- attività produttive artigianali a ridotto impatto ambientale ed acustico e terziarie;
- attività commerciali;
- attività agro-industriali;
- allevamenti produttivi;
- attività per la trasformazione e contestuale conservazione del prodotto ittico.

*Le attività esistenti di tipo artigianale a ridotto impatto ambientale ed acustico potranno essere assoggettate ad intervento di recupero ed adeguamento tecnologico-funzionale, con un aumento della superficie utile lorda non superiore al 30% della preesistente con un massimo di mq. 250,00. Non sono compatibili con la zona xxx i seguenti usi sia in manufatti di nuovo impianto che in locali di edifici esistenti:*

- case di abitazione non funzionali all'attività xxx;
- attività produttive industriali, artigianali e terziarie;
- attività commerciali;
- allevamenti produttivi.

**Art. 144 Asservimento dell'edificio al terreno.**

*Ogni edificio insistente in zona xxx asservisce una unità di intervento, non più edificabile, pari a quella esistente alla data di adozione delle presenti norme. Tale servitù deve essere documentata in sede di richiesta di concessione od autorizzazione edilizia e deve essere trascritta presso gli uffici comunali in apposita cartografia. Ogni ulteriore edificazione, qualora ammissibile ai sensi delle presenti norme, è possibile previa verifica della edificazione già esistente ed è vincolante per l'intera Azienda xxx.*

**Art. 145 Interventi edilizi ammissibili**

*Gli interventi ammessi in zona xxx sono:*

- manutenzione straordinaria;
- nuova costruzione;
- ampliamento;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione;
- ripristino;
- restauro e risanamento conservativo;
- restauro scientifico;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di un aggregato urbano (intesa come demolizione e ricostruzione, anche su sedime diverso, dei fabbricati esistenti nel rispetto delle singole zone),
- adeguamento igienico-sanitario-funzionale con ampliamento massimo di Su pari a mq. 20,00.

**Art. 154 Disposizioni per le zone agricole**

*Gli interventi ammessi sono articolati nella zona xxx sulla base delle seguenti indicazioni e fermo restando i limiti di cui al successivo capitolo 25 in ordine alla zona di tutela del paesaggio agrario:*

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico-funzionale con ampliamento massimo pari a mq. 20,00 di Su;

- ampliamento;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione.

Sono compatibili con le zone agricole i seguenti usi degli edifici:

- casa d'abitazione funzionale alla produzione xxx;
- attività connesse all'agricoltura ecc.;
- attività agrituristiche;
- ricovero macchine agricole;
- zootecnia per uso familiare;
- allevamento e ricovero di animali utilizzati per il tempo libero e gli sport equestri;
- attività agro-alimentari.

Gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione nonché di ampliamento sono consentiti nelle unità agricole di intervento, preesistenti e di nuova formazione, di superficie rispettivamente non inferiore a mq. 35.000,00 e a mq. 40.000,00, fino alla concorrenza dei seguenti parametri:

Residenza:

- Sc (superficie complessiva) mq. 280,00 incrementabile di mq. 10,00 per ogni mq. 10.000,00 o frazione oltre la soglia di mq. 50.000,00;
- Snr (superficie non residenziale) non inferiore al 20% e non superiore al 40% della Sc (superficie complessiva);
- numero dei piani fuori terra: 2;
- Hf: m. 6,50; I porticati non sono conteggiati nella Superficie non residenziale (Snr) fino alla concorrenza del 30% della Superficie Complessiva (Sc).

Annessi rustici:

- superficie lorda (Sl) mq. 400,00 incrementabile di mq. 40,00 per ogni 10.000,00 mq. o frazione oltre la soglia di mq. 40.000,00;
- Hf: m. 7,50, escluso silos e corpi tecnici;
- nel caso di annessi rustici a servizio di più aziende agricole associate la superficie lorda (Sl) è incrementata del 100%;

Prescrizioni comuni:

- imposta massima del piano terra finito m. +1,00 dalla mezzeria della strada di diretto riferimento;
- distanza dalle strade m. 5,00 all'interno dei centri abitati perimetrati ai sensi delle disposizioni sulla circolazione stradale, ed al di fuori delle fasce di rispetto, nelle altre zone;
- distanza dai confini interni m. 5,00 sia nei casi di ampliamento che di nuova costruzione;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate m. 10,00;
- dotazione di parcheggi di pertinenza dell'edificio pari al 35% della Su;
- è ammessa la installazione di serre fisse, la cui superficie non dovrà superare mq. 5.000,00, salvo piani di sviluppo aziendale; dette serre dovranno essere vincolate, con atto unilaterale d'obbligo, alla rimozione in caso di cessazione della coltivazione; in tale caso i terreni sottostanti le serre fisse dovranno essere ricondotti allo stato agricolo; gli spazi liberi tra le serre fisse dovranno essere conservati allo stato naturale e non potranno essere soggetti ad interventi di impermeabilizzazione.
- Gli edifici di valore storico-testimoniale, individuati nella cartografia, con funzione abitativa rurale, nell'ambito degli interventi ammissibili, possono incrementare la propria Su, senza aumento della configurazione architettonica, secondo il carico urbanistico derivante dall'applicazione dei parametri del presente articolo
- Sono ammessi interventi edificatori a favore di imprenditori agricoli professionali secondo le disposizioni minime precedenti anche per aziende preesistenti alla data del 03-09-1998 (data di adozione delle Variante Generale al P.R.G.), purchè di superficie non inferiore a mq. 35.000,00.
- E' consentita l'installazione di pergolati nei limiti di cui all'art. 45 commi 8° e 9°.
- consentito l'ampliamento, sino alla concorrenza di mq 280 di Sc, di fabbricati abitativi facenti parte di aziende agricole esistenti, configurate alla data del 03.09.1998, di superficie inferiore a mq 35.000, a condizione che l'imprenditore agricolo sia in possesso di tale qualifica, in forma continuativa, a far data dal 03.09.1998; tale intervento dovrà attuarsi mediante piano di sviluppo aziendale, di cui all'art. 146 lettera "c" (in accoglimento oss. N. 58/FT10).

**Art.155 Norme transitorie sulle zone agricole.**

*E' consentita la realizzazione di annessi rustici, di cui all'art. 140, su fondi esistenti al 03- 09-1998 (data di adozione della Variante Generale al P.R.G.) secondo le seguenti disposizioni:*

*a) per superfici fondiarie superiori a mq. 10.001 ma inferiori a mq. 20.000, provviste o meno di edificio di abitazione è realizzabile un annesso rustico nella misura di  $U_f = 0,005$  mq./mq. di superficie utile lorda;*

*b) per superfici superiori a mq. 20.001 ed inferiori alla superficie minima di intervento (mq. 40.000), provviste o meno di edificio di abitazione, è realizzabile un annesso rustico nella misura massima di  $U_f = 0,010$  mq./mq. di superficie utile lorda. Le caratteristiche degli annessi rustici sono quelle riportate all'art. 140.*

**Art. 156 Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua**

*La tavola 6 individua le zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua; la superficie di dette zone di tutela, se localizzata in zona xxx, concorre alla formazione della superficie dell'unità xxx di intervento. In queste zone è vietata qualsiasi nuova costruzione; quelle esistenti potranno essere assoggettate agli interventi di:*

- manutenzione straordinaria;*
- restauro e risanamento conservativo;*
- ristrutturazione edilizia;*
- ampliamento degli edifici e delle attività esistenti, fino alla concorrenza dei parametri massimi consentiti per le varie zone, soltanto nella direzione opposta al fronte prospiciente l'entità da rispettare; inoltre, è ammessa esclusivamente la realizzazione di:*
- percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;*
- aree verdi attrezzate con strutture coperte amovibili e temporanee della dimensione massima di mq. 200,00 con esclusione di ogni intervento comportante impermeabilizzazione del suolo;*
- impianti tecnologici di modesta entità;*
- corridoi ecologici.*

*Le fasce lineari di terreno lungo gli alvei dei corsi d'acqua, per una distanza di m.10,00, dovranno essere lasciate libere dall'attività xxx, onde favorire il riformarsi della vegetazione ripariale, anche in forma guidata e selettiva, nonché la costituzione di corridoi ecologici. In dette zone è favorita la piantumazione di essenze autoctone, di cui al regolamento da emanarsi come indicato dall'art. 27 delle presenti N.T.A., disposte linearmente con interasse di m. 15,00. È favorita la trasposizione degli edifici esistenti all'esterno della zona di tutela attraverso interventi di demolizione e ricostruzione: La collocazione, la sostituzione ed il recupero dei capanni da pesca, esistenti lungo gli argini dei canali, dovrà avvenire in conformità al relativo Piano di Recupero delle vene d'acqua di cui è dotato il comune. Per i corsi d'acqua pubblica presenti territorio comunale è prevista una fascia di rispetto di ml. 150 dalle sponde o piede degli argini. Dette acque pubbliche, indicate nelle tavole di P.R.G., sono: Torrente Rigossa, Rio Rigoncello, Scolo Fossalta, Fosso Pisciatello, Scolo Mesola del Montaletto e allacciamento dello Scolo Fissatone. L'edificazione nella fascia di rispetto è consentita previa autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs 22-01-2004, n. 42, da inviare alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Ravenna.*

**PSC**

**Art. 3.40 - Ambiti ad alta vocazione produttiva xxx**

*1. Il presente Piano, ai sensi dell'art. A-19 della L.R. 20/2000, classifica parte del territorio rurale come "ambito ad alta vocazione produttiva xxx". Esso è costituito da quelle parti del territorio comunale che, per caratteristiche fisiche, morfologiche, pedologiche, infrastrutturali e socio - economiche determina una elevata idoneità, capacità e vocazione all'utilizzo agricolo intensivo dei suoli, all'attività zootecnica ed alla trasformazione agro - industriale dei prodotti.*

*2. Al fine di orientare il R.U.E. alla definizione di una disciplina di intervento mirata a cogliere le specificità, vocazioni e i limiti delle diverse parti del territorio rurale comunale ed in funzione della compresenza/prevalenza di caratteristiche di vocazione produttiva xxx specializzata, della connotazione paesaggistica e di specializzazione zootecnica intensiva, gli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva sono suddivisi nei seguenti sub - ambiti, riportati in cartografia alla Tavola contrassegnata con la sigla B4 in scala 1:10.000:*

*a) ambito ad alta vocazione produttiva xxx specializzata di pianura (A-19a);*

*b) ambito rurale retrocostiero a valenza agroambientale e fruitiva (A-19e).*

*3. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva xxx la pianificazione comunale persegue i seguenti obiettivi:*

*a) preservare l'utilizzo agricolo dei suoli e l'integrità del sistema rurale, aumentare il livello di competitività ed efficienza delle aziende agricole il rafforzamento della loro*

*integrazione nella filiera agro - alimentare;*

*b) migliorare la qualità ambientale del territorio agricolo e rurale attraverso la riduzione degli impatti dell'attività xxx, zootecnica ed agroindustriale, in particolare nei contesti a maggior fragilità ambientale ed insediativa;*

*c) migliorare la qualità ambientale e paesaggistica attraverso l'adozione di interventi agro ambientali, mitigativi e compensativi nelle parti di territorio caratterizzate da maggiore sensibilità ambientale e paesaggistica;*

*d) promuovere il riordino della qualificazione del patrimonio edilizio esistente, la razionalizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture, il risanamento e la riqualificazione delle aree di pertinenza del sistema insediativo sparso;*

*4. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma, il presente piano favorisce:*

*a) la conservazione della destinazione xxx dei suoli, il mantenimento dell'unità*

*fondiaria, l'accorpamento e la ricomposizione fondiaria, viceversa escludendo interventi edilizi e trasformazioni d'uso potenzialmente capaci di compromettere l'equilibrato sviluppo delle attività produttive agricole esistenti e di generare conflitti di carattere ambientale e funzionale;*

*b) l'ammodernamento ed il miglioramento delle strutture produttive agricole attraverso la definizione di interventi appropriati e commisurati agli ordinamenti tecnico produttivi, alla loro dimensione e collocazione con riferimento alle principali tipologie aziendali;*

*c) lo sviluppo di produzioni agricole di pregio e l'integrazione tra produzione xxx e lo sviluppo di attività di commercializzazione dei prodotti, la valorizzazione dei territori e delle strutture aziendali;*

*d) l'adozione di forme di gestione ambientale adeguate alle diverse tipologie.*

#### **Art. A-19**

##### **Ambiti ad alta vocazione produttiva xxx**

*1. Per ambiti ad alta vocazione produttiva xxx si intendono quelle parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale idonee, 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 xxx 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.*

*2. In tali ambiti la pianificazione territoriale e urbanistica, 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 xxx;*

*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, la trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, ivi compresi i locali adibiti ad abitazione.*

*3. Al fine di contemperare le esigenze di cui al comma 2, negli ambiti ad alta vocazione produttiva xxx il RUE si attiene ai seguenti principi:*

*a) sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti;*

*b) gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione sono ammessi solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività xxx, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria;*

*c) la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa in ragione dei programmi di cui alla lettera b) e qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non siano soddisficibili attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.*

In virtù dei dati esposti, il terreno agricolo esprime la seguente capacità edificatoria:

sul fondo è previsto un indice territoriale pari a 0,005 mq/mq di superficie utile lorda.

Di seguito si riportano i dati relativi alla edificabilità del terreno:

superficie lotto: 4.822 mq

indice territoriale: 0,005 mq/mq



superficie edificabile:  $4.822 \text{ mq} \times 0,005 \text{ mq/mq} = 24.11 \text{ mq}$

superficie non costruita:  $4.822 \text{ mq} - 24.11 \text{ mq} = 4.797,89 \text{ mq}$

Alla luce dei dati analizzati, il perito ritiene la capacità edificatoria del lotto poco significativa: pertanto la valutazione del bene considera **il fondo esclusivamente come terreno agricolo.**

### **QUESITO N. 8B**

---

Il bene in oggetto non ha dotazioni condominiali.

### **QUESITO N. 8C**

---

#### **Criteria di stima**

Tenuto conto che lo scopo della stima è di determinare il valore di mercato dell'immobile, la valutazione è stata svolta applicando il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi. Il criterio adottato si basa su un procedimento matematico finanziario che consiste nell'accumulazione iniziale del reddito costante, posticipato ed illimitato che il bene produrrà in condizioni ordinarie. segue i principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, il suo stato di manutenzione e conservazione, la richiesta da parte del mercato, la sua ubicazione e il reddito prodotto consentono di conoscere il più attendibile valore di mercato del bene oggetto di stima, con un ordine di approssimazione ragionevole.

#### **Valutazione**

Date le caratteristiche urbanistiche del bene, descritte al precedente punto n. 8A e nel Certificato di Destinazione Urbanistica

(Allegato G Certificato Destinazione Urbanistica),

il perito esprimerà il valore di mercato che considera il bene esclusivamente come terreno agricolo.

Considerati i dati del contratto di locazione in essere relativo al bene del lotto in oggetto (vedi punto n. 6), il valore di mercato che si ricava è il seguente:

Reddito lordo:

3.000 Euro/anno dal 2010 al 2020

4.000 Euro/anno dal 2020 al 2030

Tasso di rendimento lordo: 5%

Valore di mercato determinato dai flussi di cassa: 42.779 Euro

Arrotondato a **43.000 Euro (Euro quarantatremila/000)**.

Si ritiene che il valore calcolato possa essere comprensivo delle quote di proprietà riferite alla strada sterrata di accesso, identificata con le Particelle 305, 323, 1203.

Nei procedimenti di fallimento sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore, quali:

- data della valutazione anticipata rispetto alla data di vendita all'asta con conseguente deprezzamento del bene in una fase di recessione del ciclo immobiliare;
- modalità forzata della vendita caratterizzata inoltre dalla mancanza di un'adeguata promozione commerciale.

In considerazione di tutti questi aspetti, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e del perdurare della crisi nel settore immobiliare, si ritiene corretto applicare una decurtazione ulteriore. Pertanto, il più probabile valore di mercato alla data della presente relazione delle unità immobiliari può essere quantificato, con ragionevole approssimazione, in **Euro 40.000,00 (Euro quarantamila/00)**.

#### **QUESITO N. 8D**

---

Durante il sopralluogo, avvenuto il 22 gennaio 2018, nulla è stato rilevato in tal senso.

(Allegato I: Documentazione fotografica)

#### **QUESITO N. 8E**

---

Il terreno è identificato e intestato come di seguito:

- Foglio 26, Particella 1211, Subalterno -, Categoria D/10, Rendita 336,00 Euro

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12.

DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione, in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).

- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;

- Xxx nato a mercato saraceno il 28/09/1954 cf .XXX proprietà per 1/3
- Xxx, nato a Cesenatico il 28-09-1941, c.f. XXXproprietà per 4/12.

DECEDUTO in data 13/07/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forli per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione , in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).

Il perito ha stimato il terreno nel suo complesso in 40.000,00 Euro (vedi punto n. 8C). Essendo lo stesso terreno intestato alle persone fisiche, come sopra indicato, le singole quote di proprietà vengono così stimate, in considerazione sia della difficoltà di vendita della singola quota sia della circostanza per cui il lotto per intero non è facilmente e utilmente divisibile:

- Xxx, proprietà per 3/12:

$40.000,00 \times 3/12 = 10000$  Euro

10000 Euro – 20% = **8.000 Euro**

- Xxx, proprietà per 4/12:

$40.000,00 \times 4/12 = 13.333$  Euro

13.333 Euro – 20% = **10.666Euro**

- Xxx, proprietà per 1/12:

$40.000,00 \times 1/12 = 3.333$  Euro

3.333 Euro – 20% = **2.666 Euro**

- Xxx, proprietà per 1/3:

$40.000,00 \times 4/12 = 13.333$  Euro

13.333 Euro – 20% = **10.666Euro**

La valutazione delle quote di proprietà relative al fondo agricolo (Particella 1211), comprende anche le quote relative alle Particelle 305, 323, 1203 che costituiscono la strada di accesso al fondo (vedi punto n. 2).

#### **QUESITO N. 8F**

---

Il bene oggetto di stima non è dotato dell'attestato di certificazione energetica, il quale non risulta essere necessario poiché il bene consiste in un terreno agricolo.

**QUESITO N. 8G**

---

Presso i competenti uffici del Comune di Cesenatico, il perito ha presentato richiesta per acquisire copia del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione.

Per quanto riguarda gli indici urbanistici che possono interessare il bene oggetto di stima, si rimanda al precedente punto n. 8A.

(Allegato G: Certificato Destinazione Urbanistica)

**Lotto 6:****QUESITO N. 2**

Le unità immobiliari del lotto in oggetto consistono in un appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato rurale adibito ad abitazione con servizi, site in Comune di Cesenatico, frazione Villalta, all'interno della Via Carlona. Il contesto in cui si inseriscono i beni è caratterizzato da un paesaggio prevalentemente agricolo, con la presenza di alcune case sparse. I terreni hanno accesso dalla strada comunale attraverso una strada sterrata (Particelle 305, 323). Il terreno (**Particella 1198**) confina con: Particella 1203 a Est, Particella 1210 a Nord, Particella 199 a Ovest, salvo altri. Il fondo, che ha giacitura pianeggiante, ha una superficie catastale di 3.619 mq ed è seminativo arborato.

Il terreno (**Particella 706**) confina con: Particella 1198 a Nord, Est e Ovest, Particella 323 a Sud, salvo altri. Il terreno, di pertinenza del fabbricato rurale, ha una superficie catastale di 852 mq.

Il fabbricato rurale è costituito da due blocchi distinti. Il manufatto principale (fabbricato A) si sviluppa su due piani fuori terra e ha accesso dalla Via Carlona. L'unità residenziale è costituita da due appartamenti separati al piano terra e al piano primo e da un blocco di locali di servizio su un unico piano. Il piano terra è composto da un disimpegno di ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, due camere da letto, un disimpegno, bagno e ripostiglio. L'appartamento al primo piano, che ha accesso da una scala esterna, è composto da un disimpegno di ingresso, soggiorno, zona pranzo con retro cucina, due camere da letto, un disimpegno, bagno e ripostiglio. La parte retrostante dell'edificio è composto da una zona di ingresso, locale tecnico, cantina e locale per servizi agricoli. Il secondo manufatto (fabbricato B), che si sviluppa su un piano fuori terra, è suddiviso in vari locali a destinazione xxx, come due locali per attrezzatura xxx, due pollai, una stalla e una tettoia.

Per quanto riguarda le situazione relativa a servitù, pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, si rimanda alla lettura del sotto-paragrafo "Gravami".

### **Dati catastali**

Censito al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 323, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 416 mq, Deduzione AB; CB3, Reddito Dominicale 2,30 Euro; Reddito Agrario 1,83 Euro;

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;  
DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).
- Xxx, nato a Cesenatico il 20-02-1936, c.f. XXX, proprietà per 1/15;
- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/15;
- Xxx, nata a Cesena il 10-04-1969, c.f.xxx, proprietà per 2/12;
- Xxx nato a mercato saraceno il 28/09/1954 cf .XXX proprietà per 1/15
- Xxx, nato a Premilcuore il 04/12/1959 cf XXX proprietà per 1/15
- Xxx nata a cesena il 22/07/1943 cf XXX proprietà per 2/12
- Xxx, nato a Galeata il 24/03/1965 cf. XXX proprietà per 1/15
- XXX- XXX XXX ARL con sede in Mercato saraceno , p.iva 0417906407, proprietà per1/15

- Foglio 26, Particella 1198, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 3619 mq, Deduzione AB; CB3, Reddito Dominicale 17,66 Euro; Reddito Agrario 15,89 Euro.

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;  
DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).
- Xxx, nato a Cesenatico il 20-02-1936, c.f. XXX, proprietà per 4/12;
- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;

- Xxx, nata a Cesena il 10-04-1969, c.f.xxx, proprietà per 2/12;
  - Xxx nata a cesena il 22/07/1943 cf XXX proprietà per 2/12
- 
- Foglio 26, Particella 305, Qualità Prato, Classe U, Superficie 782 mq, Deduzione AB; CB3, Reddito Dominicale 2,10 Euro; Reddito Agrario 1,62 Euro;

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/24;  
DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui Xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).
  - Xxx, nato a Cesena il 25-08-1965, c.f. XXX, nuda proprietà per 6/24;
  - Xxx, nato a Cesenatico il 20-02-1936, c.f. XXX, proprietà per 1/30;
  - Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/24;
  - Xxx, nata a Cesena il 10-04-1969, c.f.xxx, proprietà per 2/24;
  - Xxx, nato a Cesena il 06-10-1960, c.f. XXX, nuda proprietà per 6/24;
  - Xxx, nata a Cesena il 22-07-1943, c.f. XXX, proprietà per 2/24;
  - Xxx, nata a Cesenatico il 16-03-1934, c.f. XXX, usufrutto per 12/24.
- 
- Xxx nato a mercato saraceno il 28/09/1954 cf .XXX proprietà per 1/30
  - Xxx, nato a Premilcuore il 04/12/1959 cf XXX proprietà per 1/30

Censito al Catasto Terreni-enti urbani e promiscui del Comune di Cesenatico:

- Foglio 26, Particella 706, Qualità Ente urbano, Superficie 852 mq.

(Allegato B: Visure e planimetrie catastali)

### **Gravami**

Ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 1 aprile 2009 all'art. 1324 per la somma di Euro 1.500.000 a favore della Banca di credito cooperativo di Sala di Cesenatico società cooperativa con sede in Cesenatico frazione sala via campione Sala n.409 c.f. 00163430408 gravante, tra l'altro, le particelle n.706 e n.1198;

Ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 1 ottobre 2012 all'art. 2345 per la somma di Euro 1.400.000 a favore della Banca Romagna Cooperativa – Credito Cooperativo Romagna Centro e Macerone – Società Cooperativa, con sede in Forlimpopoli (FC), gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1, 2, 3), n.1209 n.1208, n.1207 n.1210 n. 1211 e nel N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella n. 706 n.1198n. 1203, n.1206, n.1207 n .1208.n.1209,n.1210,n.1211.

Ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 1 ottobre 2012 all'art. 2346 per la somma di Euro 2.000.000, a favore della Banca Romagna Cooperativa – Credito Cooperativo Romagna Centro e Macerone – Società Cooperativa, con sede in Forlimpopoli (FC)con domicilio ipotecario eletto presso la propria sede c.f. 03762240400 gravante tra l'altro l'immobile distinto nel N.C.E.U.di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1, 2, 3), , n.1209 n.1208, n.1207 n.1210 n. 1211 e nel N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella n. 706 n.1198 n. 1203, n.1206, n.1207 n .1208.n.1209,n.1210,n.1211..

Ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 1 ottobre 2012 all'art. 2347 per la somma di Euro 700.000, a favore della Banca Romagna Cooperativa – Credito Cooperativo Romagna Centro e Macerone – Società Cooperativa, con sede in Forlimpopoli (FC), gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1, 2, 3), , n.1209 n.1208, n.1207 n.1210 n. 1211 e nel N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella n. 706 n.1198 n. 1203, n.1206, n.1207 n .1208.n.1209,n.1210,n.1211..

Ipoteca giudiziale iscritta a Forlì in data 7 ottobre 2013 all'art. 2394 per la somma di Euro 400.000 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Gatteo Società Cooperativa, con sede in Gatteo (FC),(con domicilio ipotecario eletto in cesena viale xxx presso l'avv. Xxxd.f. 00252670401 gravante tra l'altro la quota di 1/12 dell'immobile distinto nel NCT di Cesenatico nel foglio 26, con le particelle n. 1198 n.1203 n.323 e nel N.C.E.U. di Cesenatico nel foglio 26 con le particelle N 1206 subb. 1,2 1207 N.1208 N. 1209 N.12010 N.1211 e la quota di 1/24 dell'immobile distinto nel N.C.T. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.305 del signor Xxx, nonché la piena proprietà dell'immobile descritto al punto c) del signor Xxx.



Pignoramento immobiliare trascritto a Forlì il 7 giugno 2017 all'art.5669 a favore del fondo di garanzia dei depositanti del credito cooperativo con sede in <roma, c.f. 96336220585 gravante tral'altro l'immobile descritto al punto C).

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Forlì il 7 dicembre 2017 all'art.12475 a favore della Massa dei creditori del fallimento della società Xxxdi Xxx&C snc nonché del socio Xxx gravante tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Locazione ultranovennale trascritta a Forlì in data 14 ottobre 2010 all'art. 10645 a favore di Xxx , nato a Galeata il 24-03-1965, c.f. XXX, relativa alla quota di 1/12 gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1208 nonché alla quota di 1/48 dell'immobile distinto nel N.C.E.U. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.1206 e nel N.C.T. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.1206 del signorxxx

Locazione ultranovennale trascritta a Forlì in data 14 ottobre 2010 all'art. 10646 a favore di Xxx , nato a Premilcuore il 4-12-1959, c.f. XXX relativa alla quota di 1/12 gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1207 nonché alla quota di 1/48 dell'immobile distinto nel N.C.E.U. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.1206 sub.2 e nel N.C.T. di Cesenatico nel foglio 26 con la particella n.1206 del signorxxx

Locazione ultranovennale trascritta a Forlì in data 14 ottobre 2010 all'art. 10647 a favore di Xxx, nato a Mercato Saraceno il 23-03-1954, c.f. XXX, relativa alla quota di 1/12 gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 2), su N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206. con la particella n.1206 del signorxxx

Servitù di elettrodotto cabina elettrica trascritta a Forlì in data 18 gennaio 2011 all'art. 653 a favore dell'Enel Distribuzioni S.p.a., gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1), su N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206.

Servitù di passaggio pedonale e carraio trascritta a Forlì in data 18 gennaio 2011 all'art. 654 a favore dell'Enel Distribuzioni S.p.a., gravante su N.C.E.U. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206 (sub. 1, 3), su N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206.

Servitù di elettrodotto in cavo interrato trascritta a Forlì in data 18 gennaio 2011 all'art. 655 a favore dell'Enel Distribuzioni S.p.a., gravante su N.C.T. di Cesenatico nel Foglio 26, Particella 1206, 1203, 323.

(Allegato comune C: Relazione notarile ipocatastale)

### **QUESITO N. 3**

---

Si rinvia alla lettura della Relazione notarile ipocatastale, allegata alla presente relazione, per la ricostruzione della storia ventennale dell'immobile, in cui è indicata la provenienza completa dei riferimenti agli atti notarili.

(Allegato comune C: Relazione notarile ipocatastale)

### **QUESITO N. 4**

---

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesenatico.

#### **Fabbricato**

Il fabbricato rurale adibito ad abitazione con servizi è stato costruito con:

- Licenza edilizia n. 220 del 22-05-1963
- Abitabilità n. 220/63 in data 09-09-1971, bolletta n. 20, Bollettario n. 82
- Concessione in Sanatoria n. 389 del 15-06-1991

A seguito del sopralluogo, effettuato in data 22 gennaio 2018, il perito ha riscontrato alcune difformità dello stato attuale rispetto al progetto depositato presso il Comune di Cesenatico (Concessione in Sanatoria n. 389 del 15-06-1991). Nello specifico, tali difformità consistono in:

- Fabbricato A: l'appartamento al piano terra presenta il muro divisorio tra la cucina-pranzo e il soggiorno con una apertura di dimensioni maggiori rispetto alla porta indicata nella planimetria depositata in Comune;
- Fabbricato A: l'appartamento al piano terra presenta nel servizio igienico un muro interno che definisce il box doccia, non presente nella planimetria depositata in Comune;
- Fabbricato A: il locale ad uso cantina posto sul retro dell'edificio presenta una diversa divisione interna;

- Fabbricato A: il blocco dedicato a cantina e servizi agricoli presenta fronti con aperture diverse (per posizione e dimensione) rispetto a quelle indicate nella planimetria depositata in Comune;
- Fabbricato B: sono presenti difformità nella divisione interna dei locali e nella posizione e dimensione di alcune aperture; inoltre la tettoia non risulta completamente aperta verso l'esterno, come indicato nella planimetria depositata in Comune, ma presenta un fronte costruito con una serie di porte e finestre.

Essendo l'immobile oggetto di perizia, per quanto sopra descritto, in ordine alle difformità non sanabili e per le quali si è previsto la messa in pristino dei luoghi, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica *pro tempore* vigente, **deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso il Comune di Cesenatico** (ufficio competente) se quanto sopra riportato sia effettivamente vigente alla data dell'acquisto o se vi siano state o meno modifiche normative che possano incidere su quanto descritto.

### **Terreno**

Il perito ha presentato richiesta per acquisire copia del Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile, presso i competenti uffici del Comune di Cesenatico. L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione.

(Allegato B: visure e planimetrie catastali)

(Allegato G: Certificato Destinazione Urbanistica)

(Allegato E: precedenti autorizzativi)

### **QUESITO N. 5**

---

Il terreno risulta regolarmente censito al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico con gli identificativi descritti al precedente punto n. 2 e regolarmente rappresentato nell'estratto di mappa. Il fabbricato risulta regolarmente rappresentato nell'estratto di mappa ma non censito presso Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico.

( In merito all'immobile sito in Cesenatico al Catasto Terreni risulta al Foglio 26 P.IIa 706 Ente Urbano di 852 mq, derivato da Tipo Mappale prot. 259237 del 19/12/2001. Senza ulteriori verifiche su tale TM è impossibile verificare per quale motivo al Catasto edilizio Urbano sia ad

oggi impossibile prelevare telematicamente le planimetrie catastali di tale fabbricato. Si consiglia quindi una ulteriore verifica presso il Catasto di Forlì per verificare la presenza di un eventuale accatastamento di cui richiederne la rasterizzazione, o se vi sia stato un mancato accatastamento da fare quindi ad oggi nuovo e sanare tale situazione).

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo e alla vigente normativa quindi, non è possibile attestare la conformità catastale del fabbricato.

In seguito alla presentazione di pratica in sanatoria per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile sarà effettuato contestualmente l'aggiornamento catastale. I costi saranno considerati in sede di stima (vedi punto n. 8C). Trattandosi di pratica in sanatoria i tempi di presentazione della pratica sono legati alle tempistiche dell'Amministrazione Comunale.

Essendo l'immobile oggetto di perizia, per quanto sopra descritto, in ordine alle difformità non sanabili e per le quali si è previsto la messa in pristino dei luoghi, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica *pro tempore* vigente, **deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso il Comune di Cesenatico** (ufficio competente) se quanto sopra riportato sia effettivamente vigente alla data dell'acquisto o se vi siano state o meno modifiche normative che possano incidere su quanto descritto.

(Allegato B: visure e planimetrie catastali)

## **QUESITO N. 6**

---

### Contratti di locazione

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 8860/IT in data 28/09/2010 -XXXXXXXXXXXXX  
società xxx

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 8862/IT in data 28/09/2010-Xxx

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 8864/IT in data 28/09/2010-Xxx

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 8865/IT in data 28/09/2010-Xxx

Locazione di terreno agricolo reg.ta al n. 5408/IT in data 26/01/2011-Xxx

(Allegato L: Contratti di locazione)

### **QUESITO N. 7**

---

Dall'analisi della Relazione notarile è emersa la situazione descritta al precedente punto n. 2, con la precisazione che i vincoli e gli oneri gravanti resteranno a carico dell'acquirente, ad esclusione di ipoteche, pignoramenti e trascrizioni di sentenza di fallimento.

Il perito dichiara quanto segue:

- i) difformità urbanistico-edilizie: difformità riscontrate (vedi punto n. 4);
- ii) difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali: difformità riscontrate (vedi punto n. 5);
- iii) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal giudice Delegato ex art. 586 c.p.c.: non indicate nella Relazione notarile.
- iv) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non indicate nella Relazione notarile.
- v) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia stata o meno eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari: non indicate nella Relazione notarile.
- vi) altri pesi o limitazioni d'uso quali, ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, diritti di servitù, abitazione (anche ai sensi dell'art. 540 c.c.), ecc: indicate nella Relazione notarile (vedi punto n. 2).
- vii) iscrizioni: indicate nella Relazione notarile (vedi punto n. 2).
- viii) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: indicate nella Relazione notarile (vedi punto n. 2).

(Allegato comune C Relazione notarile ipocatastale)

### **QUESITO N. 8A**

---

Le unità immobiliari del lotto in oggetto consistono in un appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato rurale adibito ad abitazione con servizi, site in Comune di Cesenatico, frazione Villalta, all'interno della Via Carlona.

#### **Terreno**

Il terreno (**Particella 1198**) , che ha giacitura pianeggiante, ha una superficie catastale di 3.619 mq ed è seminativo arborato. Alla data del sopralluogo il terreno si presentava ben identificato ed identificabile. La giacitura del terreno è pianeggiante, morfologicamente autoctona.

(AllegatoI: Documentazione fotografica)

Secondo il Piano Regolatore Generale, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 50948/705 del 19 dicembre 2000 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione (B.U.R.) n. 11 in data 24 gennaio 2001 e successive modificazioni, il terreno oggetto di stima è inserito in zona E1 (Zona xxx).

Secondo il Piano Strutturale Comunale, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19 luglio 2010 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione (B.U.R.) n. 101 in data 4 agosto 2010, il terreno oggetto di stima è inserito negli Ambiti ad alta vocazione produttiva xxx specializzata di pianura (art. A-19a). Ai fini della corretta stima del valore di mercato del bene, il perito ritiene opportuno esprimere una valutazione anche sulla edificabilità dell'area. Pertanto di seguito si riportano gli artt. 138, 140, 142, 143, 144, 145, 154, 155, 156 del PRG vigente e l'art. A-19a del PSC vigente ai sensi della Legge Regionale 20/2000.

**PRG**

**Art. 138 Indirizzi generali per le zone agricole**

*Nel territorio agricolo il Piano Regolatore Generale disciplina gli interventi ai fini della tutela e valorizzazione del patrimonio produttivo agricolo, del paesaggio, delle aree di interesse archeologico e storico testimoniale, nonché delle funzioni di servizio ricreativo necessarie per il loro godimento. Le aree di uso agricolo sono soggette alle successive prescrizioni di conservazione dell'ambiente rurale; le colture, anche se di tipo intensivo ed altamente industrializzato, non devono mutare sostanzialmente l'aspetto fisico delle aree. Di norma è vietato recintare i fondi agricoli con materiali diversi da siepi e piantate; è vietato sopprimere fossati e corsi d'acqua facenti parte del sistema di irrigazione o di scolo dei terreni, estirpare siepi o alberature in filare ai margini delle attuali coltivazioni a meno che ciò non avvenga nell'ambito di un piano di sviluppo aziendale od interaziendale, di cui al seguente art. 146. Le alberature devono essere mantenute, e debitamente curate, dal proprietario del terreno cui afferiscono; l'abbattimento di dette piante, eccezion fatta per le piantagioni di alberi da frutto e di pioppi da taglio che non ricadono nelle aree di tutela dei corsi d'acqua, deve essere preceduta da una autorizzazione comunale; la proprietà dovrà sostituire ciascuna pianta abbattuta con almeno tre piante della medesima essenza, ovvero con essenza indicata dal Comune all'atto dell'autorizzazione. Sono soggette a vincolo di conservazione le piante di rilevante valore paesaggistico o monumentale individuate sulla base di un elenco da formularsi da parte del servizio Parchi e Giardini di questo comune, entro un anno dell'entrata in vigore delle presenti norme; le strade vicinali devono essere mantenute in modo idoneo a cura e spesa dei proprietari frontisti; i corsi d'acqua, gli stagni ed i maceri, nonché le rispettive rive, devono essere conservati, curando la loro manutenzione, munendoli di idonea recinzione ed evitando ogni uso che porti alla loro degradazione ed inquinamento. Nelle zone agricole del comune sono vietati la discarica o l'immagazzinamento, in qualsiasi modo, di materiali industriali di rifiuto o rottami di automobili; le attività esistenti, ancorché autorizzate, dovranno essere rimosse entro cinque anni dell'entrata in vigore della presente normativa sulla base di specifica ordinanza sindacale. In caso di nuova costruzione, ripristino, demolizione e ricostruzione, il manufatto dovrà essere circondato da impianti arborei di essenze autoctone, secondo il regolamento di cui all'art. 27. In ogni caso devono essere adeguati e sistematicamente mantenuti i fossi di scolo.*

*Art. 140 Definizioni*

- *Casa di abitazione colonica: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinato alla residenza della famiglia rurale, cioè della famiglia dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dei propri familiari e/o dei dipendenti dell'azienda xxx. La casa di abitazione colonica, funzionale alla produzione xxx, può essere suddivisa in un numero massimo di alloggi indipendenti pari a tre.*
- *Casa esistente di abitazione sparsa: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinato alla residenza privo di rapporto organico con l'attività xxx in quanto sprovvisto o privato nel tempo della funzione rurale.*
- *Edificio esistente di interesse storico culturale: il complesso di strutture edilizie esistenti, tipologicamente riconducibile al tipo Cesenate-Forlivese, utilizzato o meno a livello abitativo o di servizio agricolo; sono individuati nelle tavole di zonizzazione con simbologia differenziata secondo il tipo di intervento ammissibile.*
- *Fondo rustico: l'insieme dei terreni di proprietà di un unico soggetto ricadenti in zona xxx, anche non contigui, concorrenti alla formazione dell'azienda xxx, situati entro un cerchio di m. 5.000,00 di diametro.*
- *Azienda xxx: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo unitamente al fondo o fondi rustici per l'esercizio dell'impresa. le indicazioni urbanistiche del Piano si riferiscono alle aziende agricole aventi la superficie minima di intervento non inferiore a quella individuata per le varie zone.*
- *Unità xxx di intervento preesistente: l'unità di intervento urbanistico-edilizia coincidente con l'azienda xxx sprovvista di fabbricato, condotta unitariamente dall'imprenditore agricolo professionale e configurata alla data di adozione delle presenti norme, con una superficie non inferiore a 35.000,00 mq .*
- *Unità xxx di intervento di nuova formazione: l'unità di intervento urbanistico-edilizia coincidente con l'azienda xxx condotta unitariamente e configurata successivamente alla data di adozione delle presenti norme, con una superficie non inferiore a 40.000,00 mq. in quanto: ottenuta dal riaccorpamento di più aziende preesistenti alla data di adozione della presente variante; costituita da fondo o fondi frazionati per cause derivanti da esproprio per pubblica utilità; risultante dal frazionamento del fondo o dei fondi in forza di divisione ereditaria; costituita da fondo o fondi derivanti dalla liquidazione di ex mezzadri così liquidati a seguito della legislazione relativa alla cessazione dei rapporti mezzadrili; costituita da fondo o fondi risultanti dalla previsione di P.R.G. secondo zonizzazioni diverse da quella xxx, con esclusione delle zone residenziali; derivante dalla divisione di comproprietà in data anteriore alla adozione delle presenti norme, ovvero in data anteriore all'entrata in vigore della L.R. 6/95 per i fondi derivanti dallo scorporo di edifici residenziali. I fondi derivanti dallo scorporo di edifici residenziali in data successiva all'entrata in vigore della L.R. 6/95 non possono, ai sensi dell'art.17 della medesima legge, più dotarsi di edificio residenziale.*
- *Unità minima di intervento: l'unità minima di intervento è costituita dall'area di pertinenza di un edificio destinato a casa di abitazione sparsa, così come configurato alla data di adozione delle presenti norme; detta unità è insufficiente a costituire una unità xxx di intervento ed è priva di valenza ai fini agricoli.*
- *Annessi rustici: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva, e dell'azienda xxx ad esse collegata, ivi compresi: le attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale per la lavorazione e/o conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, di produzione propria o di imprese agricole associate; il ricovero, la manutenzione, il nolo di macchine agricole; le attrezzature per l'agriturismo. Gli edifici destinati ad annessi rustici di nuovo impianto dovranno essere accorpati in una unica soluzione architettonica ed organicamente distribuiti, in aderenza o separati dall'edificio principale ad uso colonico, al fine di ricreare il concetto di corte o aia; le caratteristiche dei vani in essi contenuti dovranno prevedere:*
  - *altezza interna minima m. 4,00;*
  - *rapporto di illuminazione non superiore ad 1/18;*
  - *quota pavimento interno massima: mt. 0,50 più elevato del piano di campagna;*
  - *altezza bancale finestra dal pavimento m. 1,50;*
  - *giacitura della copertura a due o quattro acque;*
  - *mantellato di copertura in laterizio naturale. Per la realizzazione degli annessi rustici dovrà essere allegata alla istanza di permesso di costruzione , una scheda conoscitiva comprovante le attrezzature in proprietà e l'attività xxx svolta, sulla base dello stampato predisposto dall'Ufficio, al fine di consentire la valutazione della congruità della superficie richiesta con l'attività xxx svolta.*
- *Fienili: riguardano le costruzioni per riparare il foraggio dagli agenti atmosferici; qualora vengano realizzati completamente aperti lateralmente e dotati della sola copertura, nel computo della superficie lorda (Sl) degli annessi rustici sono valutati al 50%.*
- *Aggregato abitativo rurale: il complesso degli edifici al servizio dell'azienda xxx, dotato di un unico accesso e costituito da casa di abitazione ed annessi rustici situati entro un cerchio di raggio massimo pari a 100,00 m.*
- *Serra fissa: per serra fissa si intende l'insieme delle strutture fisse e degli impianti tramite cui viene consentita la coltivazione di vegetali, al di fuori del loro ambiente naturale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità.*

- *Serra protettiva: per serra protettiva si intende l'insieme delle strutture che consentono la coltivazione di colture vegetali collegate allo sfruttamento del terreno agricolo.*

- *Allevamenti produttivi: il complesso di edifici, delle attrezzature e degli impianti di servizio, destinati all'allevamento zootecnico di tipo produttivo al di fuori delle necessità di consumo familiare di una normale azienda xxx.*

- *Attrezzature agro-alimentari e ricovero macchine agricole: si intendono le strutture edilizie e gli impianti non collegati funzionalmente ad uno specifico fondo rustico, destinati alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, nonché al ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di macchine agricole.*

**Art. 143 Utilizzazioni dei manufatti edilizi esistenti o di nuovo impianto compatibili con la zona xxx**

*Sono compatibili con la zona xxx i seguenti usi dei manufatti di nuovo impianto, con le limitazioni previste dalle successive norme:*

- *case d'abitazione funzionali alla produzione xxx;*
- *attività connesse con l'agricoltura, selvicoltura, itticoltura, pascolo ecc.;*
- *attività artigianali connesse alla lavorazione dei prodotti agricoli;*
- *zootecnia ad uso familiare;*
- *allevamento e ricovero di animali utilizzati per il tempo libero e gli sport equestri;*
- *attività per lo svago ed il tempo libero, agriturismo e turismo rurale.*

*Sono ammissibili con la zona xxx, purché preesistenti alla data di adozione delle presenti norme e regolarmente autorizzati, nel rispetto di quanto previsto ai successivi articoli, le seguenti funzioni:*

- *case di abitazione non funzionali all'attività xxx;*
- *attività produttive artigianali a ridotto impatto ambientale ed acustico e terziarie;*
- *attività commerciali;*
- *attività agro-industriali;*
- *allevamenti produttivi;*
- *attività per la trasformazione e contestuale conservazione del prodotto ittico.*

*Le attività esistenti di tipo artigianale a ridotto impatto ambientale ed acustico potranno essere assoggettate ad intervento di recupero ed adeguamento tecnologico-funzionale, con un aumento della superficie utile lorda non superiore al 30% della preesistente con un massimo di mq. 250,00. Non sono compatibili con la zona xxx i seguenti usi sia in manufatti di nuovo impianto che in locali di edifici esistenti:*

- *case di abitazione non funzionali all'attività xxx;*
- *attività produttive industriali, artigianali e terziarie;*
- *attività commerciali;*
- *allevamenti produttivi.*

**Art. 144 Asservimento dell'edificio al terreno.**

*Ogni edificio insistente in zona xxx asservisce una unità di intervento, non più edificabile, pari a quella esistente alla data di adozione delle presenti norme. Tale servitù deve essere documentata in sede di richiesta di concessione od autorizzazione edilizia e deve essere trascritta presso gli uffici comunali in apposita cartografia. Ogni ulteriore edificazione, qualora ammissibile ai sensi delle presenti norme, è possibile previa verifica della edificazione già esistente ed è vincolante per l'intera Azienda xxx.*

**Art. 145 Interventi edilizi ammissibili**

*Gli interventi ammessi in zona xxx sono:*

- *manutenzione straordinaria;*
- *nuova costruzione;*
- *ampliamento;*
- *demolizione;*
- *demolizione e ricostruzione;*
- *ripristino;*
- *restauro e risanamento conservativo;*
- *restauro scientifico;*
- *ristrutturazione edilizia;*
- *ristrutturazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di un aggregato urbano (intesa come demolizione e ricostruzione, anche su sedime diverso, dei fabbricati esistenti nel rispetto delle singole zone),*



- adeguamento igienico-sanitario-funzionale con ampliamento massimo di Su pari a mq. 20,00.

**Art. 154 Disposizioni per le zone agricole**

Gli interventi ammessi sono articolati nella zona xxx sulla base delle seguenti indicazioni e fermo restando i limiti di cui al successivo capitolo 25 in ordine alla zona di tutela del paesaggio agrario:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico-funzionale con ampliamento massimo pari a mq. 20,00 di Su;
- ampliamento;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione.

Sono compatibili con le zone agricole i seguenti usi degli edifici:

- casa d'abitazione funzionale alla produzione xxx;
- attività connesse all'agricoltura ecc.;
- attività agrituristiche;
- ricovero macchine agricole;
- zootecnia per uso familiare;
- allevamento e ricovero di animali utilizzati per il tempo libero e gli sport equestri;
- attività agro-alimentari.

Gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione nonché di ampliamento sono consentiti nelle unità agricole di intervento, preesistenti e di nuova formazione, di superficie rispettivamente non inferiore a mq. 35.000,00 e a mq. 40.000,00, fino alla concorrenza dei seguenti parametri:

Residenza:

- Sc (superficie complessiva) mq. 280,00 incrementabile di mq. 10,00 per ogni mq. 10.000,00 o frazione oltre la soglia di mq. 50.000,00;
- Snr (superficie non residenziale) non inferiore al 20% e non superiore al 40% della Sc (superficie complessiva);
- numero dei piani fuori terra: 2;
- Hf: m. 6,50; I porticati non sono conteggiati nella Superficie non residenziale (Snr) fino alla concorrenza del 30% della Superficie Complessiva (Sc).

Annessi rustici:

- superficie lorda (Sl) mq. 400,00 incrementabile di mq. 40,00 per ogni 10.000,00 mq. o frazione oltre la soglia di mq. 40.000,00;
- Hf: m. 7,50, escluso silos e corpi tecnici;
- nel caso di annessi rustici a servizio di più aziende agricole associate la superficie lorda (Sl) è incrementata del 100%;

Prescrizioni comuni:

- imposta massima del piano terra finito m. +1,00 dalla mezzera della strada di diretto riferimento;
- distanza dalle strade m. 5,00 all'interno dei centri abitati perimetrati ai sensi delle disposizioni sulla circolazione stradale, ed al di fuori delle fasce di rispetto, nelle altre zone;
- distanza dai confini interni m. 5,00 sia nei casi di ampliamento che di nuova costruzione;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate m. 10,00;
- dotazione di parcheggi di pertinenza dell'edificio pari al 35% della Su;
- è ammessa la installazione di serre fisse, la cui superficie non dovrà superare mq. 5.000,00, salvo piani di sviluppo aziendale; dette serre dovranno essere vincolate, con atto unilaterale d'obbligo, alla rimozione in caso di cessazione della coltivazione; in tale caso i terreni sottostanti le serre fisse dovranno essere ricondotti allo stato agricolo; gli spazi liberi tra le serre fisse dovranno essere conservati allo stato naturale e non potranno essere soggetti ad interventi di impermeabilizzazione.
- Gli edifici di valore storico-testimoniale, individuati nella cartografia, con funzione abitativa rurale, nell'ambito degli interventi ammissibili, possono incrementare la propria Su, senza aumento della configurazione architettonica, secondo il carico urbanistico derivante dall'applicazione dei parametri del presente articolo

• Sono ammessi interventi edificatori a favore di imprenditori agricoli professionali secondo le disposizioni minime precedenti anche per aziende preesistenti alla data del 03-09-1998 (data di adozione della Variante Generale al P.R.G.), purché di superficie non inferiore a mq. 35.000,00.

• E' consentita l'installazione di pergolati nei limiti di cui all'art. 45 commi 8° e 9°.

• consentito l'ampliamento, sino alla concorrenza di mq 280 di Sc, di fabbricati abitativi facenti parte di aziende agricole esistenti, configurate alla data del 03.09.1998, di superficie inferiore a mq 35.000, a condizione che l'imprenditore agricolo sia in possesso di tale qualifica, in forma continuativa, a far data dal 03.09.1998; tale intervento dovrà attuarsi mediante piano di sviluppo aziendale, di cui all'art. 146 lettera "c" (in accoglimento oss. N. 58/FT10).

**Art.155 Norme transitorie sulle zone agricole.**

E' consentita la realizzazione di annessi rustici, di cui all'art. 140, su fondi esistenti al 03- 09-1998 (data di adozione della Variante Generale al P.R.G.) secondo le seguenti disposizioni:

a) per superfici fondiarie superiori a mq. 10.001 ma inferiori a mq. 20.000, provviste o meno di edificio di abitazione è realizzabile un annesso rustico nella misura di  $U_f = 0,005$  mq./mq. di superficie utile lorda;

b) per superfici superiori a mq. 20.001 ed inferiori alla superficie minima di intervento (mq. 40.000), provviste o meno di edificio di abitazione, è realizzabile un annesso rustico nella misura massima di  $U_f = 0,010$  mq./mq. di superficie utile lorda. Le caratteristiche degli annessi rustici sono quelle riportate all'art. 140.

**Art. 156 Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua**

La tavola 6 individua le zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua; la superficie di dette zone di tutela, se localizzata in zona xxx, concorre alla formazione della superficie dell'unità xxx di intervento. In queste zone è vietata qualsiasi nuova costruzione; quelle esistenti potranno essere assoggettate agli interventi di:

- manutenzione straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia;

- ampliamento degli edifici e delle attività esistenti, fino alla concorrenza dei parametri massimi consentiti per le varie zone, soltanto nella direzione opposta al fronte prospiciente l'entità da rispettare; inoltre, è ammessa esclusivamente la realizzazione di:

- percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;

- aree verdi attrezzate con strutture coperte amovibili e temporanee della dimensione massima di mq. 200,00 con esclusione di ogni intervento comportante impermeabilizzazione del suolo;

- impianti tecnologici di modesta entità;

- corridoi ecologici.

Le fasce lineari di terreno lungo gli alvei dei corsi d'acqua, per una distanza di m.10,00, dovranno essere lasciate libere dall'attività xxx, onde favorire il riformarsi della vegetazione ripariale, anche in forma guidata e selettiva, nonché la costituzione di corridoi ecologici. In dette zone è favorita la piantumazione di essenze autoctone, di cui al regolamento da emanarsi come indicato dall'art. 27 delle presenti N.T.A., disposte linearmente con interasse di m. 15,00. È favorita la trasposizione degli edifici esistenti all'esterno della zona di tutela attraverso interventi di demolizione e ricostruzione: La collocazione, la sostituzione ed il recupero dei capanni da pesca, esistenti lungo gli argini dei canali, dovrà avvenire in conformità al relativo Piano di Recupero delle vene d'acqua di cui è dotato il comune. Per i corsi d'acqua pubblica presenti territorio comunale è prevista una fascia di rispetto di ml. 150 dalle sponde o piede degli argini. Dette acque pubbliche, indicate nelle tavole di P.R.G., sono: Torrente Rigossa, Rio Rigoncello, Scolo Fossalta, Fosso Pisciatello, Scolo Mesola del Montaletto e allacciamento dello Scolo Fissatone. L'edificazione nella fascia di rispetto è consentita previa autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs 22-01-2004, n. 42, da inviare alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Ravenna.

**PSC**

**Art. 3.40 - Ambiti ad alta vocazione produttiva xxx**

1. Il presente Piano, ai sensi dell'art. A-19 della L.R. 20/2000, classifica parte del territorio rurale come "ambito ad alta vocazione produttiva xxx". Esso è costituito da quelle parti del territorio comunale che, per caratteristiche fisiche, morfologiche, pedologiche, infrastrutturali e socio - economiche determina una elevata idoneità, capacità e vocazione all'utilizzo agricolo intensivo dei suoli, all'attività zootecnica ed alla trasformazione agro - industriale dei prodotti.

2. Al fine di orientare il R.U.E. alla definizione di una disciplina di intervento mirata a

*cogliere le specificità, vocazioni e i limiti delle diverse parti del territorio rurale comunale ed in funzione della compresenza/prevalenza di caratteristiche di vocazione produttiva xxx specializzata, della connotazione paesaggistica e di specializzazione zootecnica intensiva, gli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva sono suddivisi nei seguenti sub – ambiti, riportati in cartografia alla Tavola contrassegnata con la sigla B4 in scala 1:10.000:*

*a) ambito ad alta vocazione produttiva xxx specializzata di pianura (A-19a);*

*b) ambito rurale retrocostiero a valenza agroambientale e fruttiva (A-19e).*

*3. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva xxx la pianificazione comunale persegue i seguenti obiettivi:*

*a) preservare l'utilizzo agricolo dei suoli e l'integrità del sistema rurale, aumentare il livello di competitività ed efficienza delle aziende agricole il rafforzamento della loro integrazione nella filiera agro - alimentare;*

*b) migliorare la qualità ambientale del territorio agricolo e rurale attraverso la riduzione degli impatti dell'attività xxx, zootecnica ed agroindustriale, in particolare nei contesti a maggior fragilità ambientale ed insediativa;*

*c) migliorare la qualità ambientale e paesaggistica attraverso l'adozione di interventi agro ambientali, mitigativi e compensativi nelle parti di territorio caratterizzate da maggiore sensibilità ambientale e paesaggistica;*

*d) promuovere il riordino della qualificazione del patrimonio edilizio esistente, la razionalizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture, il risanamento e la riqualificazione delle aree di pertinenza del sistema insediativo sparso;*

*4. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma, il presente piano favorisce:*

*a) la conservazione della destinazione xxx dei suoli, il mantenimento dell'unità*

*fondiaria, l'accorpamento e la ricomposizione fondiaria, viceversa escludendo interventi edilizi e trasformazioni d'uso potenzialmente capaci di compromettere l'equilibrato sviluppo delle attività produttive agricole esistenti e di generare conflitti di carattere ambientale e funzionale;*

*b) l'ammodernamento ed il miglioramento delle strutture produttive agricole attraverso la definizione di interventi appropriati e commisurati agli ordinamenti tecnico produttivi, alla loro dimensione e collocazione con riferimento alle principali tipologie aziendali;*

*c) lo sviluppo di produzioni agricole di pregio e l'integrazione tra produzione xxx e lo sviluppo di attività di commercializzazione dei prodotti, la valorizzazione dei territori e delle strutture aziendali;*

*d) l'adozione di forme di gestione ambientale adeguate alle diverse tipologie.*

#### **Art. A-19**

##### **Ambiti ad alta vocazione produttiva xxx**

*1. Per ambiti ad alta vocazione produttiva xxx si intendono quelle parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale idonee, 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 xxx 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.*

*2. In tali ambiti la pianificazione territoriale e urbanistica, 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 xxx;*

*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, la trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, ivi compresi i locali adibiti ad abitazione.*

*3. Al fine di contemperare le esigenze di cui al comma 2, negli ambiti ad alta vocazione produttiva xxx il RUE si attiene ai seguenti principi:*

*a) sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti;*

*b) gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione sono ammessi solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività xxx, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria;*

*c) la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa in ragione dei programmi di cui alla lettera b) e qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non siano soddisfacenti attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.*

In virtù dei dati esposti, il terreno agricolo esprime la seguente capacità edificatoria:  
sul fondo è previsto un indice territoriale pari a 0,005 mq/mq di superficie utile lorda.

Di seguito si riportano i dati relativi alla edificabilità del terreno:

superficie lotto: 3.619

indice territoriale: 0,005 mq/mq

superficie edificabile:  $3.619 \text{ mq} \times 0,005 \text{ mq/mq} = 18,095 \text{ mq}$

superficie non costruita:  $3.619 \text{ mq} - 18,095 \text{ mq} = 3.600,905 \text{ mq}$

Alla luce dei dati analizzati, il perito ritiene la capacità edificatoria del lotto poco significativa: pertanto la valutazione considera il **fondo esclusivamente come terreno agricolo.**

### **Fabbricato**

Il fabbricato rurale, costituito da due blocchi distinti, ha il terreno (**Particella 706**) di pertinenza del fabbricato rurale con una superficie catastale di 852 mq. Il manufatto principale (fabbricato A) si sviluppa su due piani fuori terra e ha accesso dalla Via Carlona. L'unità residenziale, è costituita da due appartamenti separati al piano terra e al piano primo e da un blocco di locali di servizio su un unico piano.

Il piano terra è composto da un disimpegno di ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, due camere da letto, un disimpegno, bagno e ripostiglio. L'appartamento al primo piano, che ha accesso da una scala esterna, è composto da un disimpegno di ingresso, soggiorno, zona pranzo con retro cucina, due camere da letto, un disimpegno, bagno e ripostiglio. La parte retrostante dell'edificio è composto da una zona di ingresso, locale tecnico, cantina e locale per servizi agricoli. Il secondo manufatto (fabbricato B), che si sviluppa su un piano fuori terra, è suddiviso in vari locali a destinazione xxx, come due locali per attrezzatura xxx, due pollai, una stalla e una tettoia. Alla data del sopralluogo il terreno e i fabbricati si presentavano ben identificati ed identificabili. La struttura portante è in laterizio, i muri perimetrali portanti sono in muratura (spessore 30 cm), mentre i solai intermedi e il solaio di copertura sono in latero cemento con copertura in tegole. L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è costituito da un sistema di distribuzione del calore a radiatori e caldaia a gas; l'impianto di condizionamento è assente; l'impianto

elettrico è del tipo sotto traccia. Si segnala la non acquisizione del Certificato di Conformità degli impianti.

Pertanto l'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter ottenere la "Dichiarazione di conformità" degli stessi:

.Gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici, con sistema di oscuramento costituito da tapparelle in pvc. Le finiture risultano di livello medio-basso e sono costituite da pavimentazioni e rivestimenti di formato vario e colore, nei servizi igienici sono presenti sanitari in materiale ceramico.

In considerazione di quanto descritto e riportato nella documentazione fotografica, l'unità immobiliare risulta essere finita e con uno stato di manutenzione pessimo.

Fatto salvo se altro possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui no descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.

( AllegatoI: Documentazione fotografica)

Di seguito si riportano le caratteristiche dimensionali di ciascun locale.

Piano	Destinazione locale	Altezza interna (ml)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correzione (%)	Superficie commerciale (mq)	Superficie commerciale totale (mq)
<b>Particella 706 Fabbricato A</b>						
P.T.	soggiorno	3.00	18.80	100	18.80	
	cucina-pranzo	3.00	22.00	100	22.00	
	ripostiglio	3.00	8.80	100	8.80	
	disimpegno	3.00	12.70	100	12.70	
	camera da letto	3.00	19.20	100	19.20	
	camera da letto	3.00	15.50	100	15.50	
	wc	3.00	7.40	100	7.40	
	disimpegno	3.00	2.90	100	2.90	
	locale tecnico	2.30	6.10	20	1.20	
	ingresso	Hmax=3.00 Hmin=2.60	19.80	50	9.90	
	cantina	2.65	16.40	50	8.20	
	servizi agricoli	Hmax=3.40 Hmin=2.80	26.30	50	13.20	
						<b>139.80</b>
P.1	soggiorno	3.07	18.80	100	18.80	
	cucina-pranzo	3.07	22.00	100	22.00	
	ripostiglio	3.07	7.80	100	7.80	
	disimpegno	3.07	13.70	100	13.70	
	camera da letto	3.07	17.00	100	17.00	
	camera da letto	3.07	19.00	100	19.00	
	disimpegno	3.07	2.30	100	2.30	
	wc	3.07	6.60	100	6.60	
						<b>107.20</b>
<b>Particella 706 Fabbricato B</b>						
P.T.	Servizi agricoli	Hmax=3.48	22.60	50	11.30	

		Hmin=2.86				
	Servizi agricoli	2.50	18.90	50	9.50	
	stalla	2.70	22.20	50	11.10	
	pollaio	2.50	14.40	50	7.20	
	pollaio	2.20	8.00	50	4.00	
	tettoia	2.50	23.50	50	11.80	
						<b>54.90</b>
	Corte esclusiva		852	15 <sup>1</sup>	45.10	<b>45.10</b>
<b>Superficie commerciale totale</b>						<b>347.00</b>

### QUESITO N. 8B

Il bene in oggetto non ha dotazioni condominiali.

### QUESITO N. 8C

#### Criteri di stima

Tenuto conto che lo scopo della stima è di determinare il valore di mercato dell'immobile, la valutazione è stata svolta applicando il criterio di stima per comparazione. Il criterio adottato segue i principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, il suo stato di manutenzione e conservazione, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione consentono di conoscere il più attendibile valore di mercato del bene oggetto di stima, con un ordine di approssimazione ragionevole.

#### Fonti

#### Fabbricato

L'individuazione del valore di mercato unitario per metro quadro dell'unità immobiliare in oggetto è stata effettuata considerando i valori forniti dall'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) e riguardano i dati desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate denominata OMI, assunti come media tra il valore minimo e massimo di mercato indicati. Questi dati sono stati parametrati e comparati con le caratteristiche estrinseche

<sup>1</sup> Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%.

dell'unità immobiliare oggetto di valutazione e confrontati con le informazioni assunte presso gli operatori del settore in zona. Si ritiene che il dato così desunto rappresenti, con sufficiente approssimazione, il più probabile attuale valore di mercato. Il perito precisa che nella valutazione del “fabbricato edificato” ha tenuto conto anche del valore dell'area edificata sulla quale insiste. La sommatoria dei valori stimati pertanto costituisce il più probabile valore corrente del fabbricato, comprensivo del valore dell'area edificata e delle eventuali relative pertinenze.

### **Terreno**

L'individuazione del valore di mercato unitario per metro quadro del terreno in oggetto è stata effettuata considerando i valori forniti dall'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) e riguardano i dati desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate denominata OMI. Tale fonte indica i Valori Agricoli Medi (VAM) in ciascuna provincia, determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, con riferimento ai valori dei terreni secondo i tipi di coltura effettivamente praticati. Questi dati sono stati parametrati e comparati con le caratteristiche estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione e confrontati con le informazioni assunte presso gli operatori del settore in zona. Si ritiene che il dato così desunto rappresenti, con sufficiente approssimazione, il più probabile attuale valore di mercato.

### **Valutazione**

#### **Terreno**

Date le caratteristiche urbanistiche del bene, descritte al precedente punto n. 8A e nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato G: Certificato Destinazione Urbanistica), il perito esprimerà il valore di mercato che considera il bene esclusivamente come terreno agricolo.

	<b>OMI - VAM</b>
<b>Data</b>	Anno 2017
<b>Zona</b>	REGIONE AGRARIA N. 4 - PIANURA FORLIVESE E CESENATE Comuni di: FORLI, BERTINORO, CESENA, CESENATICO, FORLIMPOPOLI, GAMBETTOLA, GATTEO, LONGIANO, SAN MAURO PASCOLI, SAVIGNANO SUL RUBICONE
<b>Tipo coltura</b>	Seminativo



<b>Valore di Mercato Euro/ha</b>	30.000
--------------------------------------	--------

Considerando l'ubicazione e le attuali caratteristiche del terreno, il perito ritiene opportuno confrontare il valore indicato da OMI con il valore di terreni simili presenti sul mercato odierno. Dalle indagini di mercato eseguite in loco, si può riferire che immobili presenti sul mercato odierno, aventi analoghe caratteristiche, sono posti in vendita per importi di circa Euro 50.000/ha.

Il valore di mercato che si ricava è il seguente:

Superficie totale terreno agricolo: 3.619 mq.

Valore area xxx non edificabile:

$$(30.000 \text{ Euro /ha} + 50.000 \text{ Euro /ha})/2 = 40.000 \text{ Euro /ha} = 4 \text{ Euro /mq}$$

$$\text{Valore di mercato: } 3.619 \text{ mq} \times 4 \text{ Euro/mq} = 14.476 \text{ Euro}$$

Arrotondato a **15.000 Euro (Euro quindicimila/000)**.

Si ritiene che il valore calcolato possa essere comprensivo delle quote di proprietà riferite alla strada sterrata di accesso, identificata con le Particelle 305, 323.

Nei procedimenti di fallimento sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore, quali:

- data della valutazione anticipata rispetto alla data di vendita all'asta con conseguente deprezzamento del bene in una fase di recessione del ciclo immobiliare;
- modalità forzosa della vendita caratterizzata inoltre dalla mancanza di un'adeguata promozione commerciale.

In considerazione di tutti questi aspetti, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e del perdurare della crisi nel settore immobiliare, si ritiene corretto applicare una decurtazione ulteriore. Pertanto, il più probabile valore di mercato alla data della presente relazione delle unità immobiliari può essere quantificato, con ragionevole approssimazione, in **Euro 13.500,00 (Euro tredicimilacinquecento/00)**.

**Fabbricato**

	<b>OMI</b>	<b>Consulente immobiliare</b>
<b>Data</b>	Il semestre 2017	gennaio2018
<b>Zona E1</b>	Suburbana/ZONA SUBURBANA E RURALE: CANNUCCETO, BORELLA, VILLALTA, BAGNAROLA, BORGO CAMPONE, SALA	Cesenatico/Periferie
<b>Stato conservativo</b>	Normale	Nuovo
<b>Valore di Mercato Euro/mq</b>	Valore minimo 1.150 Valore massimo 1.400	2.500

In virtù della vetustà e del pessimo stato di conservazione del fabbricato il perito ritiene opportuno considerare il valore minimo indicato da OMI.

Il valore di mercato indicato dal Consulente Immobiliare è riferito a immobili nuovi o assimilabili a nuovi: per la rettifica della quotazione di negozi non nuovi, il perito applica un coefficiente pari a 0.45 che corrisponde, per età, qualità e stato di conservazione, alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (edificio non signorile, con più di 40 anni e in stato di conservazione pessimo).

Pertanto la quotazione di mercato del Consulente Immobiliare è:

$$2.500 \text{ Euro/mq} \times 0.45 = 1.125 \text{ Euro/mq}$$

Il valore di mercato che si ricava è il seguente:

$$\text{Valore medio: } (1.200 + 1.125)/2 = 1.162,50 \text{ Euro/mq}$$

Arrotondato a 1.160 Euro/mq

**Superficie commerciale totale:** 347.00 mq

**Valore di mercato:** 347.00 mq x 1160 Euro/mq = 402.520,00 Euro (Euro quattrocentoduemilacinquecentoventi/00).

Arrotondato a **400.000,00 Euro (Euro quattrocentomila/00).**

Si ritiene che il valore calcolato possa essere comprensivo delle quote di proprietà riferite alla strada sterrata di accesso, identificata con le Particelle 305, 323.

### **Adeguamenti e correzioni alla stima**

Il perito applica al valore di mercato le seguenti riduzioni:

1. Riduzione forfettaria pari a 10.000,00 Euro (Euro diecimila/00) comprensiva dei costi da sostenere per la presentazione della pratica in sanatoria e dell'aggiornamento catastale.
2. Riduzione forfettaria pari a 150.000,00 Euro (Euro centocinquantamila/00) in virtù della vetustà e del pessimo stato di conservazione del fabbricato.
3. Riduzione in riferimento all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto oltre ai dati emendabili e non eventualmente esistenti nell'immobile pignorato, ma non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo.

Tale riduzione forfettaria sarà in ragione del 10% sul valore finale

Considerando tali riduzioni, si ottiene un valore pari a **216.000,00 Euro (Euro duecentosedicimilamila/00)**.

Nei procedimenti di fallimento sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore, quali:

- data della valutazione anticipata rispetto alla data di vendita all'asta con conseguente deprezzamento del bene in una fase di recessione del ciclo immobiliare;
- modalità forzata della vendita caratterizzata inoltre dalla mancanza di un'adeguata promozione commerciale.

In considerazione di tutti questi aspetti, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e del perdurare della crisi nel settore immobiliare, si ritiene corretto applicare una ulteriore decurtazione. Pertanto, il più probabile valore di mercato alla data della presente relazione delle unità immobiliari può essere quantificato, con ragionevole approssimazione, in **Euro 170.000,00 (Euro centocinquantamila/00)**.

### **QUESITO N. 8D**

---

Durante il sopralluogo, avvenuto il 22 gennaio 2018, nulla è stato rilevato in tal senso.

(Allegato I: Documentazione fotografica)

## QUESITO N. 8E

### Terreno

Il terreno è identificato e intestato come di seguito:

- Foglio 26, Particella 1198, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 3619 mq, Deduzione AB; CB3, Reddito Dominicale 17,66 Euro; Reddito Agrario 15,89 Euro.

Intestati a:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;  
DECEDUTO in data 19/01/2018 (gli eredi fra cui xxx hanno presentato istanza al giudice delle successioni del Tribunale di Forlì per la nomina (ex art. 769 C.P.C.) di un cancelliere per redigere inventario di successione ,in quanto l'eredità del sig. Xxx deve essere accettata con beneficio di inventario (ex art.42 legge fallimentare).

- Xxx nato a Cesenatico il 20-02-1963, c.f. XXXXXXXXXXXXX, proprietà per 4/12
- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;
- Xxx, nata a Cesena il 10-04-1969, c.f.xxx, proprietà per 2/12;
- Xxx, nata a Cesena il 22-07-1943, c.f. XXX, proprietà per 2/12.

(Allegato B: Visure e planimetrie catastali)

Il perito ha stimato il terreno nel suo complesso in **13.500,00** Euro (vedi punto n. 8C).

Essendo lo stesso terreno intestato alle persone fisiche, come sopra indicato, le singole quote di proprietà vengono così stimate, in considerazione sia della difficoltà di vendita della singola quota sia della circostanza per cui il lotto per intero non è facilmente e utilmente divisibile:

- Valore quota di xxxxx proprietà per 3/12:

$$13.500,00 \times 3/12 = 3.375 \text{ Euro}$$

$$3.375 \text{ Euro} - 20\% = \mathbf{2700 \text{ Euro}}$$

-Valore quota di Xxx, proprietà per 4/12:

$$13.500,00 \times 4/12 = 4500 \text{ Euro}$$

$$4500 \text{ Euro} - 20\% = \mathbf{3600.00 \text{ Euro}}$$

-Valore quota di Xxx, proprietà per 1/12:

$$13.500,00 \times 1/12 = 1.125.00 \text{ Euro}$$

1.125 Euro – 20% = **1350.00 Euro**

-Valore quota di Xxx, proprietà per 2/12:

$13.500,00 \times 2/12 = 2250,00$  Euro

2.250 Euro – 20% = **1800.00 Euro**

-Valore quota di Xxx, proprietà per 2/12:

$13.500,00 \times 2/12 = 2250,00$  Euro

2.250 Euro – 20% = **1800.00 Euro**

### **Fabbricato**

Il fabbricato in oggetto risulta non censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico (vedi punto n. 5). Dalla lettura della Relazione notarile allegata si evince che le quote di proprietà sono:

- Xxx, nato a Cesenatico il 22-08-1953, c.f. XXX, proprietà per 3/12;
- Xxx, nato a Cesenatico il 20-02-1936, c.f. XXX, proprietà per 4/12;
- Xxx, nata a Cesena il 10-04-1969, c.f.xxx, proprietà per 2/12;
- Xxx, nata a Cesena il 22-07-1943, c.f. XXX, proprietà per 2/12.
- Xxx, nato a Cesenatico il 07-06-1975, c.f. XXX, proprietà per 1/12;

(Allegato comune C: Relazione notarile ipocatastale)

Il perito ha stimato il bene nel suo complesso in **170.000,00 Euro** (vedi punto n. 8C).

Essendo lo stesso bene intestato alle persone fisiche, come sopra indicato, le singole quote di proprietà vengono così stimate, in considerazione sia della difficoltà di vendita della singola quota sia della circostanza per cui il lotto per intero non è facilmente e utilmente divisibile:

- Valore quota di Xxx, proprietà per 3/12:

$170.000,00 \times 3/12 = 42.500$  Euro

42.500 Euro – 20% = **34.000 Euro**

- Valore quota di Xxx, proprietà per 4/12:

$170.000 \times 4/12 = 56.666$  Euro

56.666 Euro – 20% = **45.333 Euro**

- Valore quota di Xxx , proprietà per 2/12:

$$170.000 \times 2/12 = 28.333 \text{Euro}$$

$$28.333 \text{ Euro} - 20\% = \mathbf{22.666 \text{ Euro}}$$

Valore quota di Xxx , proprietà per 2/12:

$$170.000 \times 2/12 = 28.333 \text{Euro}$$

$$28.333 \text{ Euro} - 20\% = \mathbf{22.666 \text{ Euro}}$$

Valore quota di Xxx , proprietà per 1/12:

$$170.000 \times 1/12 = 14.166 \text{ Euro}$$

$$14.166 \text{ Euro} - 20\% = \mathbf{11.333 \text{ Euro}}$$

La valutazione delle quote di proprietà relative al fondo agricolo (Particella 1198-706), comprende anche le quote relative alle Particelle 305, 323, 1203 che costituiscono la strada di accesso al fondo (vedi punto n. 2).

#### **QUESITO N. 8F**

---

Il bene oggetto di stima non è dotato dell'attestato di certificazione energetica, in quanto non risulta essere necessario poiché il bene consiste in un terreno agricolo. L'unità immobiliare ad uso residenziale oggetto di stima non è dotato dell'attestato di certificazione energetica. Si segnala la necessità di effettuare la certificazione energetica in caso di cessione.

#### **QUESITO N. 8G**

---

Presso i competenti uffici del Comune di Cesenatico, il perito ha presentato richiesta per acquisire copia del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione.

Per quanto riguarda gli indici urbanistici che possono interessare il bene oggetto di stima, si rimanda al precedente punto n. 8A.

(Allegato G: Certificato Destinazione Urbanistica)

## NOTE FINALI

- I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono espressi al meglio delle conoscenze dell'Esperto, che ha esaminato la documentazione resa disponibile dai competenti uffici e con riferimento alla normativa attualmente vigente.
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- 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 alla stessa.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- Nel caso in cui i dati riportati nella presente relazione non coincidano con quelli riportati negli allegati, fanno fede gli allegati.
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

La nota dei compensi sarà trasmessa quanto prima, dopo l'avvenuto deposito telematico dell'elaborato peritale e dei suoi allegati.

Forlì, 13 aprile 2018

Esperto estimatore  
Raffaella Dalmonte Architetto

