

# TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 167/09

### 1. CARATTERISTICHE DEI BENI PIGNORATI

#### 1.1 UBICAZIONE

Gli immobili oggetto della presente relazione sono tre, due (ufficio e abitazione) situati in Comune di Sarsina, il primo sito all'interno del perimetro storico dell'abitato ed il secondo posto nella cerchia residenziale, breve distanza del centro cittadino. Il terzo immobile (abitazione, deposito **allo stato di rudere** e terreni siti in prossimità) è invece sito a Sogliano al Rubicone, in frazione Montepetra, situata a circa 22 chilometri dal capoluogo, ma in posizione molto vicina a Sarsina ed allo svincolo di Montecastello della strada Statale 3 bis Tiberina (ex Superstrada E-45).

Il complesso immobiliare risulta quindi facilmente suddivisibile in tre lotti:

**LOTTO A:** ufficio posto al piano primo terra di un complesso a destinazione prevalentemente residenziale, sito in via Cesio Sabino nel Centro Storico di Sarsina. Sono oggetto di proprietà anche le parti condominiali in quota, di cui all'art. 1117 del Codice Civile.

**LOTTO B:** appartamento con garage e spazio cortilizio esclusivo situato all'interno di una schiera di villette monofamiliari, in via Monsignor Stoppa, sito nella cinta di recente espansione dell'abitato di Sarsina, comunque nelle immediate vicinanze del Centro Storico.

**LOTTO C:** composto da un fabbricato residenziale e deposito allo stato di rudere sito in area non direttamente raggiungibile da strada e terreni posti in prossimità della viabilità principale (provinciale e nazionale) in area adiacente a interventi edificatori, sito in Sogliano al Rubicone, frazione Montepetra, via Montepetra, 103.

**Tale suddivisione in lotti sarà adottata per tutto il proseguo della relazione.**

#### 1.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale si situano l'immobile ed i terreni, secondo gli strumenti urbanistici vigenti nei relativi comuni risultano avere la seguente destinazione:

**LOTTO A – Comune di Sarsina**

- Sistema insediativi storico – Centro Storico – edificio classificato come Casa a corte tipo A.a3 cui è assegnata la categoria d'intervento “Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B” per il corpo principale cui appartiene l'unità immobiliare oggetto della presente relazione. Scheda tecnica 25

**LOTTO B – Comune di Sarsina**

- Ambiti consolidati – A10 – Subambito A10-3

**LOTTO C – Comune di Sogliano al Rubicone**

- Per quanto riguarda l'edificio allo stato di rudere esso sorge in zona agricola, in ambito di tutela fluviale potenzialmente esondabile. Di fatto è riproponibile una ricostruzione dell'edificio sulle medesime superfici e forme del preesistente crollato, acquisendo altresì i nulla osta dagli enti di tutela degli ambiti fluviali sia dal punto di vista ambientale che idraulico. Praticamente non ci sono al momento possibilità di acquisire tali pareri se non a costi elevati per opere di adeguamento e difesa spondale.
- Per quanto riguarda i terreni, sono in parte destinati a verde di rispetto, in parte a verde pubblico, in parte a viabilità. Essi sono pertanto privi di potenzialità edificatoria ma la viabilità che attraversa la proprietà è funzionale all'accesso ad unità immobiliari in corso di completamento nelle adiacenze.

### 1.3 VINCOLI

Sugli immobili secondo gli strumenti urbanistici vigenti nei relativi comuni risultano vigenti i seguenti vincoli:

#### LOTTO A – Comune di Sarsina

- L'edificio non ha vincoli di natura ambientale ed architettonica, su di esso valgono i vincoli generali della costruzioni in Centro Storico.

#### LOTTO B – Comune di Sarsina

- L'edificio non ha vincoli di natura ambientale ed architettonica, ricade però nella zona 2 di perimetrazione delle Aree a rischio di Frana del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico della Regione. In tali zone non è possibile procedere ad operazioni di demolizione e ricostruzione, né costruire nuovi immobili, operazioni queste comunque non compatibili con la tipologia dell'edificio in oggetto.

#### LOTTO C – Comune di Sogliano al Rubicone

- L'edificio allo stato di rudere sorge in area di rispetto dell'ambito fluviale, area potenzialmente esondabile.
- I terreni sorgono in area priva di vocazione edificatoria. Su parte di essi, in particolare su parte del sedime della particella 518, con permesso di Costruire 13/2008 rilasciato dal Comune di Sogliano al Rubicone il 19/6/2008, è in corso di costruzione un accesso carrabile provvisorio a servizio di area di nuova edificazione residenziale. Di fatto su tale area passano al momento le imprese che stanno completando tale costruzione posta a fregio della proprietà dell'esecutato e, salvo modifiche la strada resterà anche in futuro a servizio dei nuovi edifici.

### 1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**LOTTO A:** al N.C.E.U. di Sarsina l'immobile è distinto come segue:

- **A)** Immobile ad uso ufficio, ubicato in Comune di Sarsina, via Cesio Sabino, 10, censito al **Foglio 38 Particella 95 sub. 13**, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, Rendita Catastale €. 555,19;

L'immobile insiste su porzione di terreno, identificato al N.C.T. del Comune di Sarsina al Foglio 38 – Particella 95 di 67 mq.

**LOTTO B:** al N.C.E.U. di Sarsina l'immobile è distinto come segue:

- **B1)** Immobile ad uso garage, ubicato in Comune di Sarsina, via Monsignor Stoppa, 18, censito al **Foglio 35 Particella 472 sub. 1**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 66,62;
- **B2)** Immobile ad uso residenziale, ubicato in Comune di Sarsina, via Monsignor Stoppa, 18, censito al **Foglio 35 Particella 472 sub. 2**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, Rendita Catastale €. 836,66;
- **B3)** Bene non censibile, ubicato in Comune di Sarsina, via Monsignor Stoppa, 18, censito al **Foglio 35 Particella 472 sub. 3**.

L'immobile insiste su porzione di terreno, identificato al N.C.T. del Comune di Sarsina al Foglio 35 – Particella 472 di 131 mq.

**LOTTO C:** al N.C.E.U. di Sogliano al Rubicone l'immobile è distinto come segue:

- **C1)** Immobile ad uso residenziale, ubicato in Comune di Sogliano al Rubicone, via Montepetra, 103, censito al **Foglio 105 Particella 349 sub. 1**, categoria A/5, classe 1, consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale €. 116,20;
- **C2)** Immobile ad uso deposito  
ubicato in Comune di Sogliano al Rubicone, via Mulino Docci, censito al **Foglio 105 Particella 349 (352) sub. 4**, categoria C/2, classe 1, consistenza 51 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 105,36.

Queste porzioni di fabbricato (allo stato di rudere) insistono su porzione di terreno, identificato al N.C.T. del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 105 – Particella 59.

Permane in tale area un disallineamento tra la numerazione delle particelle al catasto urbano e la numerazione al catasto terreni. Attivando infatti il catasto terreni sul mappale 349 esso risulta soppresso e frazionato con generazione di altre nuove particelle che però sono relative ad altra zona, sono di altra proprietà e non sono assolutamente pertinenti con la procedura in corso.

- **C3)** Terreno, ubicato in Comune di Sogliano al Rubicone, censito al NCT di Sogliano al Rubicone al **Foglio 105 Particella 550, di 1610 mq**, Seminativo Arboricolo, classe 3, Reddito Dominicale 5,37 €, Reddito Agrario 4,55 €;
- **C4)** Terreno, ubicato in Comune di Sogliano al Rubicone, censito al NCT di Sogliano al Rubicone al **Foglio 105 Particella 551, di 1370 mq**, Seminativo Arboricolo, classe 3, Reddito Dominicale 4,60 €, Reddito Agrario 3,89 €;
- **C5)** Terreno, ubicato in Comune di Sogliano al Rubicone, censito al NCT di Sogliano al Rubicone al **Foglio 105 Particella 552, di 419 mq**, Seminativo Arboricolo, classe 3, Reddito Dominicale 1,41 €, Reddito Agrario 1,19 €;
- **C6)** Terreno, ubicato in Comune di Sogliano al Rubicone, censito al NCT di Sogliano al Rubicone al **Foglio 105 Particella 553, di 59 mq**, Seminativo Arboricolo, classe 3, Reddito Dominicale 0,20 €, Reddito Agrario 0,17 €;
- **C7)** Terreno, ubicato in Comune di Sogliano al Rubicone, censito al NCT di Sogliano al Rubicone al **Foglio 105 Particella 518, di 351 mq**, Pascolo, classe 1, Reddito Dominicale 0,20 €, Reddito Agrario 0,18 €;

## 1.5 PROVENIENZA

Per quanto riguarda gli immobili individuati al paragrafo precedente, l'attuale assetto proprietario deriva come segue:

**LOTTO A:** Anteriormente al ventennio l'immobile era intestato a FRAER LEASING S.p.A. di Cesena. Tale ente lo aveva precedentemente acquisito con atto di compravendita rogato dal Notaio Renzo Maccherozzi il 6 marzo 1989 e registrato il 15 marzo 1989, dai precedenti proprietari.

In data 28/4/1997, con atto del Notaio Marco Gori, l'esecutato acquista da FRAER LEASING S.p.A. l'intera proprietà dell'immobile sito in via Cesio Sabino, 10 censito al foglio 38 Particella 95 sub. 13. Quanto sopra illustrato consente di ricostruire in modo completo come si è giunti nell'ultimo ventennio agli attuali assetti proprietari.

**LOTTO B:** Anteriormente al ventennio l'immobile era già cointestato all'esecutato ed alla moglie, coniugi in regime di comunione di beni e attuali proprietari, essi lo avevano acquisito dalla ditta "Benvenuti e Bartolin snc" di Cesena, che aveva provveduto alla costruzione dello stesso, con atto del Notaio Paolo Giunchi di Cesena del 5 agosto 1998, trascritto il 2 settembre 1988.

La moglie dell'esecutato, contestataria del bene, è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Forlì con sentenza del 29 maggio 2009 (Fall. 21/09 cron. 3828 Rep. 10254/09). Con lo stesso provvedimento è stato nominato il curatore fallimentare Dott.ssa Elena Cimatti e la quota parte di proprietà della sig.ra è quindi attualmente sotto la curatela di detto professionista.

Quanto sopra illustrato consente di ricostruire in modo completo come si è giunti nell'ultimo ventennio agli attuali assetti proprietari.

**LOTTO C:** Anteriormente al ventennio l'immobile era intestato alla sig.ra Bernardini Emira (n. Sogliano al Rubicone il 24/2/1897) che lo aveva acquisito, con atto del Notaio Geremia Maccherozzi del 26/10/1971 (intera proprietà di terreno foglio 105 mappali 310, 314 e 316 e metà del terreno con sovrastante fabbricato foglio 105 mappali diversi) e per successione di Mazzoni Ermenegildo trascritta il 21/2/1973 (1/3 di diritti su terreni censiti al foglio 105 mappali vari).

Un altro atto stipulato il 9/11/1976 dal Notai Faticanti di Forlì trasferisce altre proprietà di terreni dalla Provincia di Forlì Cesena alla sig.ra Bernardini Emira.

Con atto trascritto il 1/7/1982 Canali Pier Fausto acquisisce invece la sua parte di proprietà del rudere C1 e C2 acquisendolo da Partisani Giuditta (Sogliano al Rubicone 30/6/1917) ed altri come meglio indicati nella relazione notarile in atti.

Il 13/4/1995, con atto del Notaio Marco Gori, l'executato e la moglie, coniugi in regime di comunione legale dei beni, acquistano da Bernardini Emira, tra gli altri, terreno censito al **Foglio 105 particelle 63 e 316**. Un successivo atto di rettifica pari data non modifica la vendita del terreno in oggetto.

Il 29/12/1995, sempre con atto del Notaio Marco Gori, l'executato e la moglie coniugi in regime di comunione legale dei beni, acquistano da Bernardini Emira, quota di proprietà pari a ½ di unità immobiliare censite al Nuovo Catasto Urbano di Sogliano al Rubicone al **Foglio 105 Particella 349 sub. 1e sub 4**.

Con proprio atto del 26/9/2000 la Provincia di Forlì Cesena acquisisce dal Demanio piena proprietà di terreni in località Montepetra, tra gli altri area censita al Nuovo Catasto Terreni di Sogliano al Rubicone al **Foglio 105 Particella 288**. Parte di tale area individuata, con il **mappale 518**, viene ceduta dalla Provincia di Forlì Cesena alla moglie dell'executato in regime di comunione legale dei beni col marito, con atto del Notaio Roberto Scotto di Clemente del 11/11/2005, trascritto il 15/11/2005.

La moglie dell'executato, contestataria del bene, è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Forlì con sentenza del 29 maggio 2009 (Fall. 21/09 cron. 3828 Rep. 10254/09). Con lo stesso provvedimento è stato nominato il curatore fallimentare Dott.ssa Elena Cimatti e la quota parte di proprietà della sig.ra è quindi attualmente sotto la curatela di detto professionista.

Quanto sopra illustrato consente di ricostruire in modo completo come si è giunti nell'ultimo ventennio agli attuali assetti proprietari.

## **1.6 PARTI COMUNI E SPESE CONDOMINIALI**

**LOTTO A** – Ufficio in Comune di Sarsina: l'unità immobiliare è inserita all'interno di un fabbricato che ne ospita altre ma di fatto non è mai stato costituito un condominio fra gli aventi causa in quanto ogni unità è praticamente autonoma per utenze e usi. Non è stato possibile reperire alcun documento in merito.

**LOTTO B** - Garage ed abitazione in Comune di Sarsina: trattasi di villetta a schiera interna ma con intera proprietà da cielo a terra, reti ed usi autonomi; come tale non partecipa a condominio.

**LOTTO C** - Ruderati siti in Comune di Sogliano al Rubicone che ovviamente non partecipano a situazioni condominiali.

## **1.7 REGIME FISCALE**

Per tutti e tre i lotti, trattandosi di beni di proprietà personale dell'executato, la vendita dei beni sarà soggetta a sola Imposta di Registro.

## **1.8 DIVISIBILITA' DELLE QUOTE PIGNORATE**

Oggetto del pignoramento sono diverse unità immobiliari in Sarsina (un ufficio ed una abitazione con garage) e Sogliano al Rubicone (un rudere con terreni in prossimità ma non in contiguità).

Si è ritenuto opportuno suddividere quanto pignorato in tre lotti autonomi, un primo lotto relativo all'ufficio, un secondo relativo all'abitazione ed un terzo che comprende le residuali proprietà in comune di Sogliano al Rubicone (un rudere e terreni). Per quest'ultimo gruppo di immobili si è optato per non procedere ad una suddivisione in due lotti separati, ancorché i due beni non siano contigui, in quanto entrambi di valore economico molto modesto.

La presente relazione, fin dal primo paragrafo, è stata organizzata articolata sui tre lotti qui descritti.

## **1.9 CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

**LOTTO A** – Ufficio in Comune di Sarsina: l'unità immobiliare è classificata energeticamente di classe F:

**LOTTO B** - Garage ed abitazione in Comune di Sarsina: l'unità immobiliare è classificata energeticamente di classe E.

**LOTTO C** - Ruderati e terreni siti in Comune di Sogliano al Rubicone per i quali non è definibile una classificazione energetica.

## 2. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI

**LOTTO A:** ufficio posto al piano primo terra di un edificio a destinazione prevalentemente residenziale, sito in via Cesio Sabino nel Centro Storico di Sarsina. Sono oggetto di proprietà anche le parti condominiali in quota, di cui all'art. 1117 del Codice Civile.

Il complesso appartiene alla cortina continua edificata del centro storico e più precisamente si colloca in posizione d'angolo, confina infatti a nord con la via Cesio Sabino, a est con la via Aurigemma mentre a sud - sud ovest prospetta su area archeologica ove sono stati ritrovati i resti del vecchio foro di epoca romana. Solo a ovest il palazzo si pone in continuità con l'edificato e con altra costruzione di sagoma simile e cioè su tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo.

Il fabbricato è di impianto storico, costruito in pietrame rinforzato da elementi squadri e/o blocchi di laterizio, presumibilmente su un sedime cellulare di impianto romano successivamente più volte manipolato fino al XIX secolo con interventi di plurifamiliarizzazione. Attualmente è in stato di manutenzione sufficiente ma sarebbero certamente opportuni interventi di riqualificazione sull'esterno in quanto l'intonaco non è più in condizioni ottimali e la tinteggiatura risulta carente ed ammalorata.

L'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato si trova al piano primo del fabbricato; ad essa si accede dalla via Cesio Sabino che si diparte dalla centrale Piazza Plauto da cui l'edificio dista poche decine di metri. Ad esso si accede attraverso un portone d'ingresso ed una rampa di scale recentemente risistemata e ripavimentata. In questo spazio di natura condominiale sono già presenti distacchi di intonaco e tracce di umidità. L'accesso all'ufficio non è fruibile da persone con limitate capacità motorie.

L'interno dell'ufficio ha un'organizzazione lineare: dalla scala comune si accede ad un ingresso-disimpegno, da cui, avanzando a destra si accede all'ufficio principale, a sinistra invece si situa un altro locale intermedio da cui si può raggiungere il piccolo bagno, l'altro locale principale adibito ad ufficio ed il balcone, particolarmente suggestivo, che prospetta direttamente sopra l'area archeologica.

Tutti i locali sono funzionali allo svolgimento dell'attività insediata (cioè studio professionale di geologia e progettazioni geotecniche).

Il livello di finitura dei locali è sufficiente, gli intonaci e le tinteggiature sono in buono stato, i pavimenti sono un poco usurati, specie quello in legno dell'ufficio principale mentre gli altri, in ceramica sono in migliori condizioni. Il locale per i servizi è molto piccolo, articolato in antibagno con lavabo e bagno con water e bidet; entrambi gli spazi sono comunque rivestiti in ceramica ed in buono stato di manutenzione.

Gli infissi interni sono in legno (compreso il portoncino d'ingresso), come quelli esterni, sono presenti i doppi vetri e il sistema di chiusura è a scuri in legno. La dotazione impiantistica è discreta, è presente un impianto elettrico a norma, il piccolo impianto idrico sanitario funzionale al bagno è efficiente, è presente impianto citofonico e telefonico entrambi funzionanti. Il riscaldamento è autonomo, a caldaia a metano, i corpi scaldanti sono radiatori. Sempre funzionale all'attività professionale insediata è presente anche una canalizzazione dedicata alla messa in rete dei computer.

La consistenza commerciale dell'immobile è così articolata:

Uffici: 43,60 mq ca. al netto dei muri cui corrispondono 50,10 mq ca. di superficie utile lorda

Balcone: 6,5 mq ca.

**LOTTO B:** appartamento con garage e spazio cortilizio esclusivo situato all'interno di una schiera di villette monofamiliari, in via Monsignor Stoppa, sito nella cinta di recente espansione dell'abitato di Sarsina, comunque nelle immediate vicinanze del Centro Storico.

Il fabbricato è un elemento mediano di un gruppo di tre serie di villette a schiera che si affacciano sulla via Monsignor Carlo Stoppa. La porzione in proprietà dell'esecutato si trova nella schiera centrale in posizione interna e confina ad est con la pubblica strada (via Stoppa), a nord con ragioni Mariani, a sud con ragioni Donati salvi altri mentre sul prospetto posteriore ovest con area verde di proprietà comunale.

L'appartamento si sviluppa su 4 livelli praticabili: al piano terra abbiamo l'ingresso, il garage e una cantina in realtà risistemata a tavernetta con bagno, al piano primo la zona giorno con cucina, soggiorno, bagno e terrazzo esteso a tutto il prospetto frontale, al piano secondo la zona notte con un altro bagno e tre camere da letto ed un balcone di dimensioni più ridotte, al piano sottotetto uno spazio articolato in due vani libreria soggiorno ed un terrazzo in falda con vista sulla vallata del Savio. I vari livelli sono connessi con una scala interna situata sul lato nord dell'edificio, non particolarmente ampia ed organizzata su di un'unica rampa.

Internamente il livello di finiture è buono, intonaci e tinteggiature sono efficienti; i pavimenti della zona giorno sono in ceramica, quelli della zona notte e del sottotetto in legno mentre i terrazzi sono pavimentati in gres. I rivestimenti della cucina e dei vari bagni sono anch'essi in ceramica di buona fattura. Gli infissi interni sono in legno massello, quelli esterni, anch'essi in legno sono dotati di doppi vetri e sistema di oscuramento a scuri in legno.

I 4 bagni (uno per piano) sono generalmente completi di water bidet e lavabo e doccia, solo nel bagno della zona notte al secondo piano è presente la vasca.

La dotazione impiantistica del fabbricato comprende l'impianto elettrico a norma, l'impianto idrico sanitario, il riscaldamento autonomo con caldaia a metano e corpi scaldanti a radiatori, l'impianto citofonico, l'impianto telefonico e l'impianto televisivo. La totalità di questi impianti è conforme alle norme vigenti e tutti versano in buono stato di manutenzione.

Il garage, posto al piano terra è pavimentato in cemento, non è dotato di illuminazione naturale, è di altezza 2,40 mt ed è direttamente accessibile da strada con breve rampa in pendenza: è in grado di contenere una autovettura. Attualmente considerato che il locale cantina è stato trasformato in tavernetta esso è di fatto utilizzato come cantina – deposito.

Anteriormente e posteriormente al fabbricato sono presenti due piccole aree pertinenziali uso giardino di proprietà esclusiva. La parte davanti è pressoché interamente occupata dagli spazi di accesso carrabile e pedonale all'edificio, negli spazi di risulta sono collocate piccole aiuole con arbusti decorativi.

La parte dietro è estremamente acclive ed è stata artificialmente regolarizzata con una serie di muri di sostegno e terrapieni in parte adibiti a verde, in parte pavimentati.

La consistenza commerciale dell'immobile è così articolata (superfici lorde):

Superficie Utile abitazione	133,94 mq
Superficie Utile Garage	19,60 mq
Superficie Utile Cantina/tavernetta/ingresso	25,30 mq
Superficie Utile Balconi (5,80 x 1,20 + 1,10 x 2,50 + 3,00 x 3,00 ) =	18,70 mq
Superficie Spazi pertinenziali	78,00 mq

**LOTTO C:** composto da un fabbricato residenziale e deposito allo stato di rudere sito in area non direttamente raggiungibile da strada e terreni posti in prossimità della viabilità principale (provinciale e nazionale) in area adiacente a interventi edificatori, sito in Sogliano al Rubicone, frazione Montepetra.

### **Il rudere**

Non è stato possibile accedere al rudere in quanto esso sorge su area di pertinenza fluviale non raggiunta da viabilità pubblica ma solo da sentieri con necessità di attraversamento di rami secondari del fiume Savio. L'andamento meteorologico avverso non ha consentito allo scrivente di procedere a diretta ispezione dei luoghi in quanto stante le abbondanti precipitazioni invernali e primaverili gli spazi da attraversare erano caratterizzati da elevata fangosità.

Sono comunque state assunte informazioni sullo stato dei luoghi presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sogliano e soprattutto dal geom. Ubaldo Giammarchi di Dovadola che, in qualità di CTU per la Sezione Fallimentare del Tribunale di Forlì, ha visionato l'immobile l'estate scorsa periziandolo all'interno della procedura fallimentare 21/09 cron. 3828 Rep. 10254/09. Dal geom. Giammarchi lo scrivente ha anche acquisito le fotografie allegate alla presente e riferite a tale rudere.

Da quanto acquisito è risultato trattarsi dei resti di un mulino ivi insediato da secoli ed andato in deperimento negli ultimi decenni di abbandono, in adiacenza cartografica al rudere corre un ramo secondario del Savio che alimentava a suo tempo il mulino ove è situata un'opera di presa intestata ad ENEL spa, presumibilmente anch'essa di difficile individuazione sul territorio.

Stante la marginalità del valore economico del bene si è ritenuto di omettere ulteriori accertamenti.

### **I terreni**

Trattasi di porzioni di risulta, collocate tra la viabilità provinciale (ex statale Umbro Casentinese), la Superstrada E45 (ora Strada Statale 3 Bis – Tiberina) il Rio Trabocchi e l'agglomerato denominato Trabocchi in località Montepetra Bassa. Nelle adiacenze dell'area sono in corso interventi edificatori e l'area di proprietà dell'esecutato si pone al margine di questo intervento edilizio in corso di completamento. Attualmente essa è priva di vocazione edificatoria e per la geometria della sua estensione compresa tra le varie fasce di rispetto della viabilità e del rio Trabocchi è pensabile che anche in futuro ben poco di essa possa essere suscettibile di valorizzazioni di tipo edificatorio. Di fatto però essa assume valore strategico quale elemento pertinenziale degli edifici in costruzione in quanto l'accesso, alcune dotazioni impiantistiche, soprattutto delle fognature, di tale intervento trovano collocazione proprio all'interno della proprietà dell'esecutato che ha anzi provveduto a ritirare idoneo permesso di costruire proprio per insediare nella propria area la strada di accesso ai nuovi fabbricati, accettando di fatto un vincolo permanente sul proprio appezzamento.

L'area è ad andamento ondulato a bassa acclività, è assolutamente priva vocazione agricola e rimane come spazio interstiziale tra altre porzioni di terreno adiacente a destinazione urbanistica più importante e definita.

L'estensione complessiva dei terreni, come desumibile dagli elaborati catastali, è pari a 3.809 mq.

## **3. CONFORMITA' AMMINISTRATIVA DEI BENI PIGNORATI**

### **4.1 PRECEDENTI AUTORIZZATIVI**

**LOTTO A:** l'unità immobiliare è inserita all'interno di un fabbricato edificato in un periodo imprecisato all'interno del Centro Storico di Sarsina; l'edificio compare già nel Catasto Pontificio del 1814 ed è presente anche nelle successive elaborazioni (Catasto Pontificio del 1883, Catasto d'impianto del 1922 e ovviamente nell'ultima, vigente, redazione) ed è pertanto stato edificato in epoca anteriore all'introduzione della necessità di atti autorizzativi da parte della pubblica amministrazione; come tale, è da ritenersi regolarmente insediato.

E' stata reperita presso l'Ufficio Tecnico di Sarsina pratica finalizzata all'apertura di finestra sul prospetto di via Aurigemma - parere di massima - esaminata con parere favorevole dalla Commissione Edilizia il 28/4/1988. Successivamente in data 2/8/1996 l'esecutato proprietario ha depositato Dichiarazione di Inizio Attività finalizzata alla sistemazione del balcone esterno e sostituzione della ringhiera. Infine, in data 6/5/2004 sempre l'esecutato ha presentato ulteriore Dichiarazione di Inizio Attività finalizzata alla sistemazione della zona di ingresso e scala di accesso al piano.

**LOTTO B:** trattasi di villetta a schiera interna con garage annesso e corte pertinenziale esclusiva, realizzata previo rilascio di Concessione Edilizia 796/87 alla ditta che provvede all'edificazione "BENVENUTI BARTOLIN snc". Successiva Concessione Edilizia 796V del 29/7/1988 fu rilasciata al sig. Canali Massimo, legale rappresentante della Benvenuti Bartolin snc.

In data 3/11/1989 l'esecutato, nel frattempo divenuto proprietario richiese autorizzazione edilizia per la realizzazione di opere interne all'edificio, autorizzazione rilasciata il 5/10/1989 n. 568.

Successivamente in data 3/11/2000 l'esecutato comproprietario ha depositato Dichiarazione di Inizio Attività finalizzata alla sistemazione interna del piano terra del fabbricato - zona cantina autorimessa. Infine, in data 7/5/2004 sempre l'esecutato ha presentato ulteriore Dichiarazione di Inizio Attività finalizzata sempre alla sistemazione interna del piano terra del fabbricato - zona cantina autorimessa, opere evidentemente non effettuate dopo la precedente dichiarazione del 2000.

**LOTTO C** - Ruederi siti in Comune di Sogliano al Rubicone relativi a fabbricato edificato in un periodo imprecisato, ma, dalle indicazioni assunte, in epoca sicuramente antecedente all'introduzione della necessit  di atti autorizzativi da parte della pubblica amministrazione; come tale,   da ritenersi regolarmente insediato.

Per quanto riguarda i terreni siti in via Montepetra, sul sedime   stato rilasciato il 19/6/2008, dal Comune di Sogliano al Rubicone, Permesso di Costruire 13/2008 finalizzato alla realizzazione di accesso carrabile provvisorio al transito di automezzi per la realizzazione di nuova area residenziale in localit  Trabocchi. Tale intervento ha anche comportato la realizzazione di un tratto di canalizzazione interrata del Rio Trabocchi, per la quale la Regione Emilia Romagna - Direzione Generale Ambiente e Difesa del Suolo e della Costa - Demanio Idrico ha rilasciato apposita concessione onerosa, approvata con Determina Dirigenziale 577/ del 24/1/2007. La pratica   ancora aperta.

#### **4.2 ABITABILIT  ED AGIBILIT **

**LOTTO A:** L'agibilit  dell'abitazione non   mai stata richiesta n  rilasciata in modo esplicito trattandosi di edificio realizzato in epoca antecedente all'introduzione di tali adempimenti; esso   pertanto da intendersi usabile di fatto.

**LOTTO B:** trattasi di villetta a schiera interna con garage annesso e corte pertinenziale esclusiva, realizzata previo rilascio di Concessione Edilizia 796/87 e successiva Concessione Edilizia in variante 796V del 29/7/1988. In data 6/7/1988 il sig. Canali Massimo, legale rappresentante della Benvenuti Bartolin snc. richiese l'agibilit  "parziale" del fabbricato e successivamente in data 27/3/1990 e 8/10/1991 agibilit  definitiva dello stesso.

In data 21/1/1992 il Sindaco di Sarsina ha rilasciato abitabilit  per la porzione di fabbricato oggetto della presente relazione.

**LOTTO C** - I ruderi siti in Comune di Sogliano al Rubicone, ovviamente privi del requisito di abitabilit . Per il tombinamento sul Rio Trabocchi non   ancora stata conclusa la pratica e pertanto non   stata rilasciata alcuna certificazione di conformit .

#### **4.3 EVENTUALI DIFFORMIT  RILEVATE**

**LOTTO A:** Con riferimento all'immobile in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformit  d'uso relativamente ad alcuni locali individuati catastalmente come di servizio ed in realt  utilizzati come uffici. Tale discrepanza non richiede alcuna regolarizzazione di tipo edilizia ma richiederebbe un aggiornamento dell'accatastamento.

**LOTTO B:** Non sono state riscontrate difformit  rilevanti dal punto di vista edilizio, al solo piano terra   stato riscontrato che il locale indicato negli atti amministrativi come cantina, veniva in realt  utilizzato come vano tavernetta con angolo cucina e divano letto.

**LOTTO C** - Ruederi siti in Comune di Sogliano al Rubicone, non   ovviamente possibile riscontrare difformit  tenuto altres  conto che non   stato possibile accedere al sito del rudere ma solo visionare alcune fotografie scattate da precedente perito.

Per il tombinamento sul Rio Trabocchi non   stata rilasciata alcuna certificazione di conformit  da cui desumere eventuali difformit .

## **4. CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

**LOTTO A:** L'immobile   attualmente utilizzato dall'esecutato come ufficio per la propria attivit  professionale che   esercitata unitamente ai figli

**LOTTO B:** L'immobile   attualmente utilizzato dall'esecutato come residenza della propria famiglia composta dalla moglie e da 2 figli.

**LOTTO C** Per quanto riguarda i ruderi siti in Comune di Sogliano al Rubicone, non risultano occupati da alcuno.

Per quanto riguarda i terreni siti in via Montepetra, sul sedime descritto dal mappale 518 è stato rilasciato il 19/6/2008, dal Comune di Sogliano al Rubicone, Permesso di Costruire 13/2008 finalizzato alla realizzazione di accesso carrabile provvisorio al transito di automezzi per la realizzazione di nuova area residenziale in località Trabocchi. Di fatto su tale area passano al momento le imprese che stanno completando una costruzione posta a fregio della proprietà dell'esecutato e, salvo modifiche la strada resterà anche in futuro a servizio dei nuovi edifici.

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena e come da certificazione acquisita presso detto ente il 22 aprile 2010 risulta un contratto d'affitto per immobili **non comunque oggetto della presente relazione**, siti in Comune di Sogliano al Rubicone, e censiti al foglio 105 mappale 63 sub 3, mappale 69 sub 2, mappale 316 sub 3, mappale 317 sub 3, mappale 318 sub 2 e mappale 449 sub 2. L'affitto è stato stipulato dall'esecutato unitamente alla moglie con "Geo-Eco-Ter Società Cooperativa" avente sede in località Trabocchi di Montepetra Bassa a Sogliano al Rubicone. Ha sottoscritto il contratto di locazione per conto della società conduttrice il Vice Presidente sig. Stefani Gabriele (Pennabilli 2/2/1959)

## 5. STIMA DEI BENI PIGNORATI

Per determinare il valore commerciale degli immobili è stata svolta una indagine allo scopo di individuare il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame. Come riferimenti sono stati consultati i valori estimativi forniti dalle statistiche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e riferimenti assunti da proposte immobiliari di fabbricati similari per posizione e consistenza e dalla consultazione di esperti del mercato immobiliare locale.

Viene effettuata una stima separata per i beni del lotto A, del Lotto B e del Lotto C

### LOTTO A

Dall'analisi dei dati, come sopra indicati, per uffici in zona centrale a Sarsina è suggerito un range di valori di riferimento compreso tra 1.150,00 e 1.450,00 €/mq. I valori generali così ottenuti sono stati opportunamente adattati all'immobile oggetto della presente tenendo conto della vetustà, della tipologia, delle finiture, dello stato di conservazione, della localizzazione, della consistenza del bene e della sua situazione occupazionale; in particolare si è tenuto conto della vetustà e delle condizioni non ottimali del palazzo che ospita l'ufficio, del discreto stato di manutenzione dello stesso e degli spazi condominiali di accesso. Di rilievo soprattutto la collocazione dell'immobile, estremamente vantaggiosa, posta nell'immediata adiacenza del centro del paese in suggestiva adiacenza con area archeologica di interesse. Questo insieme di sottolineature, tra loro anche in contrasto, suggerisce di scegliere di assumere un valore medio alto tra quelli del range individuato, principalmente proprio per la collocazione dell'immobile.

Ciò premesso si assume un valore di stima pari a 1.380,00 €/mq per la superficie utile lorda degli uffici.

Il valore delle proprietà di natura condominiale è da considerarsi ricompreso all'interno dei valori di riferimento assunti per i beni di uso esclusivo.

Occorre poi, per completezza, formulare alcune considerazioni aggiuntive legate alla contingenza dell'attuale periodo economico, alla crisi dei mutui immobiliari e all'effetto che tali episodi stanno avendo sul mercato immobiliare, sempre molto sensibile a queste dinamiche e che ora è in situazione di quasi completa stagnazione. Tale situazione non ha ancora causato, nelle nostre zone un abbassamento generalizzato dei prezzi, come in altre parti d'Italia ma senza dubbio è subentrata una minore vivacità del mercato con rilevante riduzione del numero di acquisizioni. Questo aspetto può di fatto rendere più difficoltosa la commerciabilità del bene che comunque appare buona.

Per quanto riguarda gli immobili di cui al **Lotto A** si ha quindi:

Superficie uffici:	50,10 mq x 1.380,00 =	69.138,00 €
Terrazzo:	6,50 mq x ½ x 1.380,00 =	4.485,00 €
	<b>TOTALE</b>	<b>73.623,00 €</b>

Ciò premesso si assume quale valore complessivo dell'immobile di cui al lotto A illustrato nella presente relazione **73.623,00 €**.

## **LOTTO B**

Dall'analisi dei dati, come sopra indicati, per appartamenti in area urbanizzata a fregio del centro di Sarsina è suggerito un range di valori di riferimento compreso tra 1.200,00 e 1.650,00 €/mq. I valori generali così ottenuti sono stati opportunamente adattati all'immobile oggetto della presente tenendo conto della vetustà, della tipologia, delle finiture, dello stato di conservazione, della localizzazione, della consistenza del bene e della sua situazione occupazionale. L'appartamento in oggetto è collocato all'interno di un fabbricato non particolarmente nuovo ancorché in buono stato di manutenzione ed è situato in area adiacente il centro da cui è però separata da un tratto di strada acclive. Lo stesso appartamento risulta in buone condizioni. La quota in proprietà dell'esecutato è pari a ½ e l'unità è occupata dall'esecutato stesso con la propria famiglia.

Ciò premesso si assume un valore di stima pari a 1.450,00 €/mq per la superficie utile dell'appartamento; per le terrazze, il garage e la cantina si assume un valore di riferimento pari a ½ del valore assunto per l'appartamento come da prassi commerciale. Il valore delle proprietà di natura condominiale è da considerarsi ricompreso all'interno dei valori di riferimento assunti per i beni di uso esclusivo.

Anche in questo caso, si evidenziano le problematiche legate alla contingenza dell'attuale periodo economico, alla crisi dei mutui immobiliari e all'effetto che tali episodi stanno avendo sul mercato immobiliare, sempre molto sensibile a queste dinamiche e che ora è in situazione di quasi completa stagnazione. La realtà tutta particolare delle località di mare e di Cesenatico Centro in particolare dovrebbe comunque risentire degli effetti negativi in misura minore rispetto ad altre situazioni; in ogni caso anche per questo immobile, soprattutto per la parte messa in vendita e la situazione occupazionale è da mettere in preventivo una certa difficoltà nella commercializzazione del bene.

Per quanto riguarda l'immobile di cui al **Lotto B** si ha quindi:

Abitazione	133,94 mq x 1.450,00 € =	194.213,00 €
Garage	19,60 mq x ½ x 1.450,00 € =	14.210,00 €
Cantina/tavernetta/ingresso	25,30 mq x ½ x 1.450,00 € =	18.342,50 €
Balconi	18,70 mq x ½ x 1.450,00 € =	13.557,50 €
Spazi pertinenziali	78,00 mq x 30,00 € =	2.340,00 €
	<b>TOTALE</b>	<b>242.663,00 €</b>

Si assume quindi quale valore complessivo dell'immobile di cui al lotto B illustrato nella presente relazione **226.089,00 €**. Nel caso particolare la quota di ½ di proprietà dell'appartamento, non attenua la commerciabilità del bene, in quanto anche l'altra metà sarà messa in vendita in altra procedura di natura fallimentare.

Tutto ciò premesso si conferma in **121.331,50 €** il valore complessivo della quota immobiliare in disponibilità dell'esecutato relativamente al **Lotto B**.

## **LOTTO C**

### **Il rudere**

Il rudere in oggetto, di fatto pressoché interamente demolito, non raggiungibile da strada ma solo attraverso sentieri disagiati e guadi di rami secondari del fiume Savio, è di fatto privo di valore economico significativo e pertanto viene stimato sinteticamente a forfait assegnandogli un valore pari a **500,00 €**.

## I terreni

Trattasi di porzioni di risulta, collocate tra la viabilità provinciale (ex statale Umbro Casentinese), la Superstrada E45 (ora Strada Statale 3 Bis – Tiberina) il Rio Trabocchi e l'agglomerato denominato Trabocchi in località Montepetra Bassa. Di fatto attualmente gli unici interlocutori potenzialmente interessati all'acquisto del bene potrebbero essere i proprietari dell'area adiacente ove sono in corso interventi di nuova edificazione che già in parte beneficiano di servitù sull'area in oggetto.

L'assenza di vocazione sia edificatoria che agricola, la presenza di vincoli ambientali ed antropici (fasce di rispetto della viabilità) che interessano buona parte dell'area la rendono di fatto di scarsissima appetibilità economica. L'unico aspetto di possibile rilevanza commerciale è l'affaccio disponibile sia sulla superstrada che sulla ex statale, ora provinciale, a fini pubblicitari/commerciali.

E' disponibile quale riferimento privilegiato il quadro dei valori agricoli medi anno 2010 redatto dalla Regione Emilia Romagna ove è previsto per terreno seminativo, quale quello in oggetto secondo il classamento catastale, un valore di 17.000,00 €/ha. Di fatto, vista lo stato effettivo dei luoghi si assume come riferimento anche il parametro fornito per coltivo abbandonato pari a 5.000,00 €/ha. Un possibile allargamento- adeguamento della Strada Statale 3 Bis – Tiberina di cui ogni tanto si fa menzione negli organi di stampa, con esproprio di parte delle fasce di rispetto interesserebbe buona parte di questa area. Tale potenziale procedura sarebbe condotta assumendo quali riferimenti i valori appena proposti.

L'estensione complessiva dei terreni, come desumibile dagli elaborati catastali, è pari a 3.809 mq. Si assume un valore pari a 1,5 €/mq per cui si ha, quale valore dei terreni in disponibilità dell'esecutato in comune di Sogliano al Rubicone, **5.713,50 €**

Quindi si assume quale valore complessivo degli immobili di cui al lotto C illustrato nella presente relazione **6.213,50 €**. Nel caso particolare la quota di ½ di proprietà degli immobili, non attenua la commerciabilità del bene, peraltro pressoché nulla, in quanto anche l'altra metà sarà messa in vendita in altra procedura di natura fallimentare.

Tutto ciò premesso si conferma in **3.106,75 €** il valore complessivo della quota immobiliare in disponibilità dell'esecutato relativamente al Lotto C.

In conclusione si ha:

valore <b>Lotto A</b> in disponibilità dell'esecutato	<b>73.623,00 €</b>
valore <b>Lotto B</b> in disponibilità dell'esecutato	<b>121.331,50 €</b>
valore <b>Lotto C</b> in disponibilità dell'esecutato	<b><u>3.106,75 €</u></b>
<b>Totale valori immobili oggetto di esecuzione</b>	<b>198.061,25 €</b>

Ing. Luca Scarpellini

# INDICE

1. CARATTERISTICHE DEI BENI PIGNORATI
  - 1.1 Ubicazione
  - 1.2 Destinazione Urbanistica
  - 1.3 Vincoli
  - 1.4 Identificazione catastale
  - 1.5 Provenienza
  - 1.6 Parti comuni e spese condominiali
  - 1.7 Regime fiscale
  - 1.8 Divisibilità
  - 1.9 Certificazione Energetica
2. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI
3. CONFORMITA' AMMINISTRATIVA DEI BENI PIGNORATI
  - 4.1 Precedenti Autorizzativi
  - 4.2 Abitabilità ed agibilità
  - 4.3 Eventuali difformità rilevate
4. CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE DEI BENI PIGNORATI
5. STIMA DEI BENI PIGNORATI