

TRIBUNALE DI FORLI'

PROCEDIMENTO DI DIVISIONE

N.1447/2022 R.G.

GIUDICE

DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE

con

ALLEGATI

Io sottoscritto Arch. Severino Bazzani, con Studio Professionale in Cesena via Uberti n.14/C, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n° 43, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 03.12.2024 dal G.Es Dott. Fabio Santoro, dovendo rispondere sul seguente quesito:

“provveda il CTU, formate le porzioni e/o le proporzioni secondo i criteri di legge, a predisporre uno o più progetti di divisione dei beni oggetto di causa, favorendo l'assegnazione di singoli beni immobili a ogni coerede secondo il valore di ciascuna quota, con previsione degli eventuali congruagli in danaro; ove non sia possibile l'assegnazione dei beni immobili di valore esattamente corrispondente alle quote, privilegiare, inoltre l'assegnazione dell'appartamento di residenza, sito in Cesena(FC) alla via G. Rossini n.144 al Sig. [REDACTED] e dell'appartamento sito in Cesena (FC) in via V. Vittorino da Feltre n.60 al Sig. [REDACTED].”

01) COMUNICAZIONE AI COMPROPRIETARI DELLA DATA DEL SOPRALLUOGO.

Al fine di verificare se negli immobili sono intervenute modifiche rispetto ai precedenti sopralluoghi, svolto in seguito alla redazione della perizia n.160/2017 in data 21 agosto 2019 e in data 11 settembre 2019

I comproprietari sono stati avvisati tramite Email (PEC) della data del sopralluogo negli immobili, fissata **per il giorno 21 Gennaio 2025**, con la medesima, è stato comunicato che il giorno 12 Dicembre sono iniziate le operazioni peritali. Alla data e ora indicata si è proceduto al sopralluogo degli immobili, erano presenti: l' Avv. Chiara Casadei Turrone in qualità di Custode i comproprietari, [REDACTED] e [REDACTED], il Geom. Massimo Alessandrini in qualità di CTP di detti comproprietari, l'Arch. Jury Spada collaboratore dello Studio.

Non era presente il comproprietario Sig. [REDACTED] il quale ha comunicato telefonicamente dell'impossibilità di essere presente a causa di problemi di salute.

Essendo l'unica persona che dispone delle chiavi dell'immobile ubicato in via G. Rossini n.29, per detto immobile il sopralluogo è stato aggiornato per il giorno 21 Gennaio ore 9,30. Alla data fissata il CTP Geom. Massimo Alessandrini, l'avv. Casadei Turrone, il Sig. [REDACTED] e l'arch Jury Spada, congiuntamente si è proceduto ad un sopralluogo di tutti i vani che compongono l'immobile e la corte di

pertinenza.

Dai sopralluoghi eseguiti negli immobili non risultano essere state apportate modifiche nella consistenza e nella distribuzione dei vani e rimasto inalterato lo stato conservativo, non sono emersi deterioramenti nelle strutture.

Il sottoscritto per lo svolgimento della seguente perizia ha presso L'Agenzia del Territorio sezione fabbricati di Forlì proceduto ad eseguire un aggiornamento catastale in data **18.12.2024** al fine di verificare se dal rilievo eseguito negli immobili, in occasione della redazione della precedenti perizie 160 /2017 e 154 /2022) variazioni nelle quote di proprietà . A DETTE PERIZIE SI FA RIFERIMENTO PER REPERIRE DATI E NOTIZIE IN QUANTO CODESTA , RISULTA UNA DIVISIONE IN QUOTE.

Al fine di espletare l'incarico il sottoscritto ha provveduto a richiedere le seguenti proroghe:

1. Giudizio di divisione Giuramento 3 dicembre 2024, alle ore 11.25 con scadenza deposito perizia in data 12 Aprile 2025
2. E' stata richiesta proroga in data 01 aprile 2025 per 40 giorni con scadenza deposito perizia in 11 Maggio 2025
3. E' stata richiesta proroga in data 06 maggio 2025 per 40 giorni con scadenza deposito perizia al CTP in 04 Luglio 2025 con relative osservazioni ricevute tramite mail in data 03.07.2025

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di valutazione al fine della divisione dei beni risultano :

°A) 1 ABITAZIONE in via Vittorino da Feltre n.60 Cesena, distinta al Catasto di Forlì al Foglio 148 del Comune di Cesena, Part.IIa 2.237 Sub.2 Cat.A/7 classe 2 Cons. 7,0 vani piano Terra-1-2.

A)2)GARAGE via Vittorino da Feltre n.60 Cesena ,distinto al Catasto Fabbricati di Forlì al Foglio 148 del comune di Cesena part.IIa 2237 Sub.1 Cat.C/6 classe 4 Consistenza 17 mq.

L'edificio insiste su una corte di pertinenza distinta al catasto terreni del Comune di Cesena con destinazione Ente Urbano al foglio 148 mappale 2237 di mq 450,

°B) 1 ABITAZIONE via Rossini n. 144 Cesena, distinta al Catasto di Forlì al Foglio 148 del comune di Cesena Part.IIIa 153 Sub.1 Cat. A/7 cl.3 consistenza 9,5 vani Superficie catastale totale 254 mq., totale escluse aree scoperte mq 246 Piano S1-T-1.

B) 2 GARAGE: via Rossini n.144 Cesena distinta al Catasto di Forlì al Foglio 148 del comune di Cesena Part.IIIa 153 Sub.2 Cat. C/6 cl.3 consistenza mq. 27

L'edificio insiste su una corte di pertinenza distinta al catasto terreni del Comune di Cesena con destinazione Ente Urbano al foglio 148 mappale 153 di mq 537,

°C1)ABITAZIONE via Rossini n.29 Cesena(già via D'Agosto) distinta al Catasto fabbricati di Forlì al Foglio n. 148 del Comune di Cesena part.IIIa 528 Sub.4 Categoria A/7 Classe 2 Consistenza vani 8,5. Totale mq.224 Totale escluso area scoperta mq.215 Piano T.-1°-2°

C)2 GARAGE in via Rossini n.29 Cesena Piano T. distinto al Catasto fabbricati di Forlì al foglio n.148 del comune di Cesena ,part. 528 sub 3 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 16 mq Piano T.

L'edificio insiste su una corte di pertinenza distinta al catasto terreni del Comune di Cesena con destinazione Ente Urbano al foglio 148 mappale 528 di mq 350,

°D) 1 ABITAZIONE AL GREZZO , CON CORTE E PARTICELLE AGRICOLE
Abitazione in via Roversano n.520 Cesena Distinta alla sezione urbana di Roversano (Codice 573B), attualmente di Cesena, foglio 4 Numero 437 Sub.1 Categoria F/3 via Roversano 520, piano S1-T-1.

La corte pertinenziale dell'edificio risulta di mq.1.985 compreso il sedime del fabbricato

D2) PARTICELLE DI TERRENO AGRICOLO , distinte al Catasto Terreni del Comune di Cesena, Sezione Roversano, presso l'Agenzia del territorio, Ufficio Provinciale di Forlì come segue:

- Foglio 4 Part.IIIa 436 ettari 00 are68,ca22 (incolto sterile)
- Foglio 4 Part.IIIa 438 ettari 00 are17 ca 26 (incolto sterile)
- Foglio 4 Part.IIIa 440 ettari 00 are24,ca 63 (incolto sterile)

Totale superfici terreni agricoli ha 1.10.11 = mq.11.011

Corte compreso il sedime dell' edificio ,distinta al Catasto Fabbricati al

Foglio 4 particella 437 Ente Urbano di mq.1.985

Totale area agricola e corte con il sedime del fabbricato mq 12.996

Dagli atti: visure catastali del 18.12.2024 gli elencati beni , siti nel comune di Cesena risultano intestati a: (con aggiornamento del 09 Luglio 2025)(V.all. n.3)

PASINI ANDRI (PSNNDR65A16C5736) nato a Cesena il 15.01.1965
residente in Cesena via Rossini n. 14, diritto di Proprietà 2/9

PASINI FERRUCCIO (PSNFR60R20C5731) nato Cesena il 20.10.1950

Diritto di Proprietà 2/9 Residente in via Ordeleani n. 110 Borgo Maggiore (Repubblica S. Marino) diritti di Proprietà 2/9

PASINI GIANNI (PSNGNN60H21C573N) nato a Cesena il 21.06.1960
,residente in Cesena via Giovacchino Rossini n. 142 Diritti di Proprietà 2/9

Zoffoli Vanda (ZNFVND28L45C5735) nata a Cesena il 05/07/1928, proprie Diritti di Proprietà 3/9 .

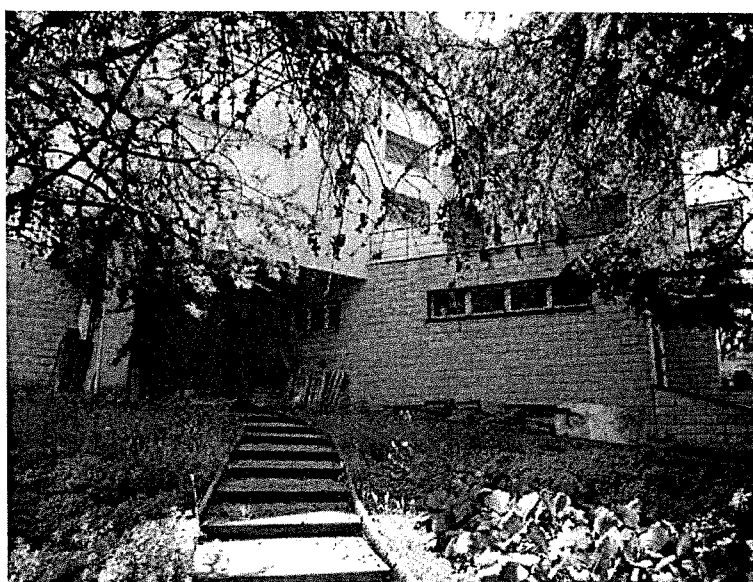
La sig.ra Zoffoli Vanda risulta deceduta il 05 Febbraio 2019 atto di morte n.

05.02.2019. Con l'accettazione dei fratelli **Pasini** della quota di eredità della madre, diventano proprietari ciascuno di 1/3 ciascuno di tutti i beni.



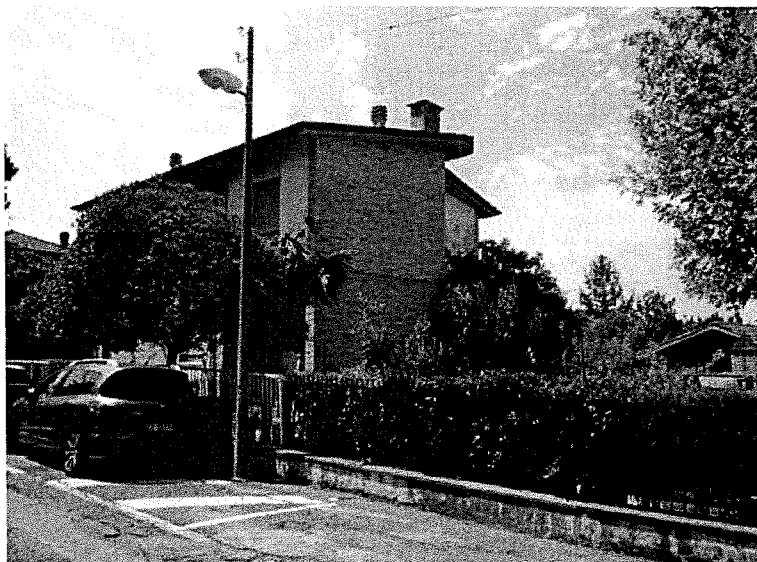
A/1 Fabbricato di civile abitazione e garage sito in Cesena, via Vittorino da Feltre

n.60: l'immobile, un fabbricato abbinato ad altra abitazione, completamente indipendente da esso negli impianti e negli ingressi ha una struttura portante in muratura.e risulta inserito nella zona residenziale denominata "Del Monte" con presenza di abitazioni singole, abbinate e ville con giardini. La superficie commerciale è di 235 mq .L'anno di costruzione risale al 1953. Attualmente in fase di ristrutturazione con lavori fermi da tempo necessita di presentazione di nuova pratica edilizia per poter completare le opere



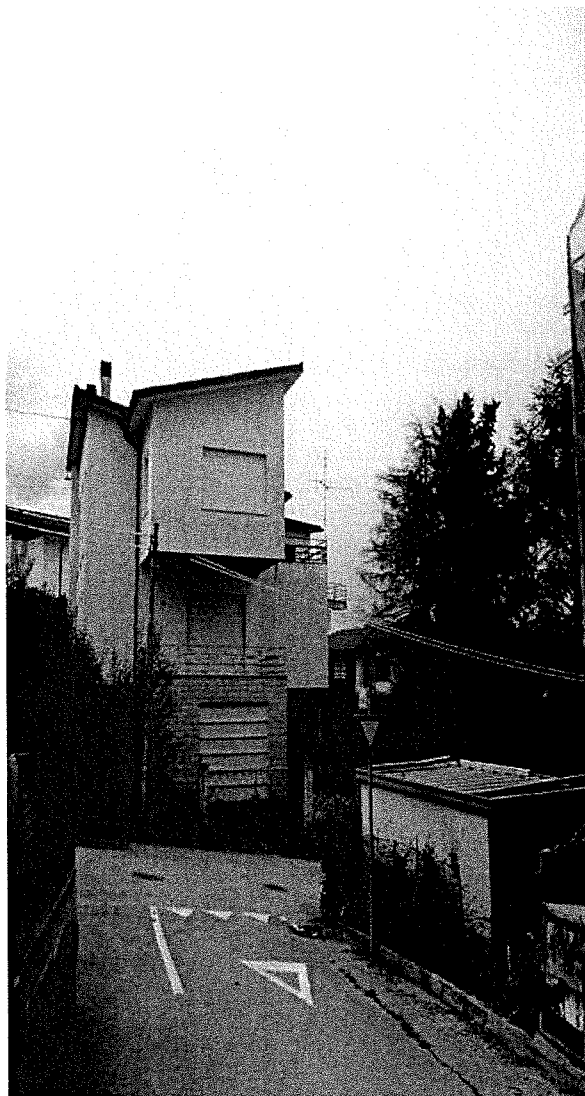
B) Fabbricato di civile abitazione sito in Cesena, via Gioacchino Rossini n.c.144,

costituito da un appartamento al piano terra, primo, con servizi e garage al piano seminterrato, e corte di pertinenza; l'immobile è stato costruito nell'anno 1958 e risulta dotato di abitabilità. Il fabbricato ha una struttura portante in muratura. risulta inserito nella zona residenziale denominata "Del Monte" con presenza di abitazioni singole, abbinate e ville con giardini. La superficie commerciale è di 270. mq. L'anno di costruzione risale al 1953. Lo stato di manutenzione è discreto e necessita di manutenzione.



C) Fabbricato di civile abitazione sito in Cesena, via Gioacchino Rossini n.c.29

l'immobile, un fabbricato abbinato ad altra abitazione, completamente indipendente da esso: negli impianti, ingressi , mentre le fogne risultano avere pozzetti in comune con l'abitazione adiacente . Il fabbricato ha una struttura portante in muratura, risulta inserito nella zona residenziale denominata “ Del Monte” con presenza di abitazioni singole, abbinate e ville con giardino. La superficie commerciale è di 247. mq L'anno di costruzione risale al 1953.



D) Fabbricato di civile abitazione sito in Cesena, via Roversano con terreni

L'immobile, un fabbricato allo stato grezzo" tipo colonico" ubicato nel territorio del comune di Cesena , in aperta campagna, con affaccio sulla via Roversano.

L' abitazioni si compone di un piano interrato, piano terra e piano primo, La struttura portante è in muratura, mentre quella del portico è in C.A. con tamponamento in muratura eseguita con mattoni tozzotti. Corte esclusiva di mq.1.985

e terreni agricoli circostanti di ha 1.10.11. L 'anno di costruzione risale al 1979.

Necessita di una demolizione parziale per una terrazza in vasca , una nuova documentazione di per riaprire i lavori in quanto risulta scaduto il titolo edilizio.



DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

AGGIORNATA

RELATIVAMENTE AI LOTTI A-B-C COLLOCATI IN AREA DEFINITA

“DEL MONTE” VIGE LA SEGUENTE NORMATIVA



Nel PUG del Comune di Cesena adottato con Del. C.C. n.23 – 07/04/2022

l'immobile ricade nell'area normata dal TITOLO III Città da qualificare

Art. 4.8.1 Città giardino

STRATEGIE

1. Comprende il tessuto dei primi del novecento dei quartieri di Madonna delle Rose e dell'Osservanza, caratterizzato da villette mono-bifamiliari, edificate al centro dei lotti. Il tessuto si è esteso in tempi successivi oltre il giardino pubblico con la costruzione delle “case dei maestri”, interessando, nell'ultima parte del secolo scorso, le pendici del colle Spaziano, ai piedi della basilica benedettina di Santa Maria del Monte. È caratterizzato dalla bassa densità e da un equilibrato rapporto fra edificato e verde privato di pertinenza che sopperisce parzialmente alla carenza strutturale di spazi pubblici per lo più costituiti dalle sole strade, prevalentemente alberate. L'attribuzione di un indice edificatorio elevato negli anni '70-80 ha portato alla sostituzione di parti del tessuto a bassa densità con edifici condominiali.

REGOLE

Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 4.8 comma 2

Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:

1. per gli edifici a prevalente funzione abitativa:

- interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:

- H (altezza dell'edificio) $\leq$ m 7,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

2. per gli edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva, c produttiva, e commerciale, d direzionale privata:

- interventi di ristrutturazione edilizia f, e di nuova costruzione g con:

- H (altezza dell'edificio) $\leq$ m 7,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore) 3. nei

lotti liberi interventi di nuova costruzione g per le funzioni insediabili con:

- H (altezza dell'edificio) $\leq$ m 7,50

- Dcs (distanze dalle strade): $\geq$ m 7,00

- Dcp (distanze dai confini di proprietà): $\geq$ m 7,00

- Dct (distanze dai confini tra tessuti diversi):

$\geq$ m 7,00 per edifici a funzione abitativa

$\geq$ m 7,00 per edifici con altre funzioni

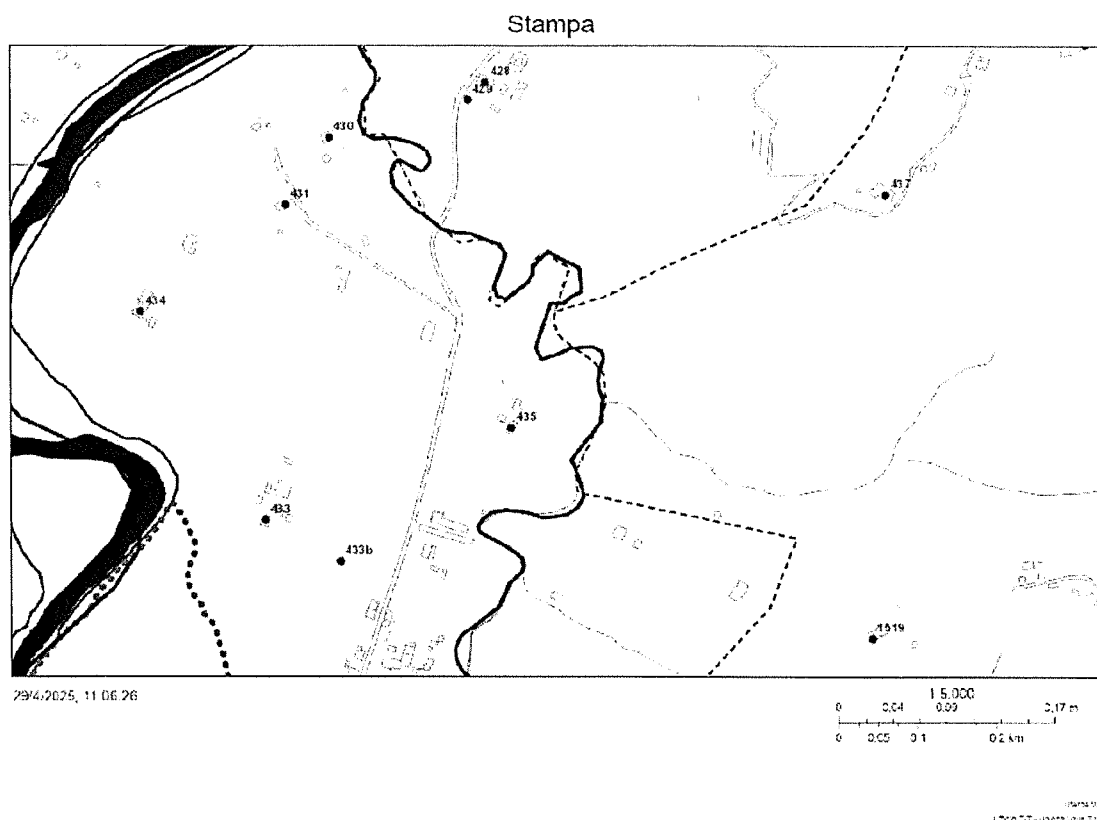
4. Nel caso di interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione va preservata la dimensione dell'area permeabile pre-esistente.

5. Nelle aree perimetrate e contrassegnate con apposita simbologia nelle tavole della trasformabilità le aree di pertinenza degli edifici non possono essere frazionate per dare luogo a

nuovi lotti edificabili.

5 Ambito della collina di valore ambientale (Art.68 Nda)

RELATIVAMENTE AL LOTTO D COLLOCATO IN VIA ROVERSANO VIGE LA SEGUENTE NORMATIVA



ART. 6.1 OBIETTIVI PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

STRATEGIE

STRATEGIE

1. Il Territorio rurale è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato, caratterizzato dalla compresenza e dall'interazione delle componenti naturali, ambientali, paesaggistiche, antropiche, culturali, infrastrutturali, socio-economiche e dei valori fisico-morfologici. Il territorio rurale si articola per parti significative in cui integrare e rendere coerenti le politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con quelle volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili.
2. Nel territorio rurale vanno incentivati, anche attraverso gli obiettivi perseguiti dai regolamenti comunitari gli interventi finalizzati all'accrescimento delle risorse silvicole al fine di contribuire al miglioramento dell'ambiente, alla valorizzazione dello spazio naturale ed in generale del territorio rurale per quanto riguarda gli effetti positivi che si

possono produrre sulla qualità dell'atmosfera, sulle risorse idriche e per la difesa del suolo. Gli strumenti di pianificazione comunale incentivano:

a la diversificazione delle produzioni agricole tradizionali, da ottenersi, ove opportuno, con l'impianto di superfici boscate (a fini produttivi e/o ambientali), da realizzarsi sui terreni agricoli ritirati, in tutto o in parte dalla produzione. Le formazioni forestali a carattere permanente a fini produttivi ed ambientali, composte prevalentemente da latifoglie, comprendono anche superfici scoperte, purché ritirate dalla produzione, con la funzione di fasce di rispetto ed elementi di equilibrio ed arricchimento ambientale ed ecologico;

b la protezione e la difesa delle aree sensibili dal dissesto idrogeologico e dall'erosione da attuarsi prevalentemente mediante l'uso di specie arbustive ed arboree autoctone. Nel caso di intervento su pendici in cui siano in atto fenomeni di dissesto si dovrà procedere, prima dell'impianto della vegetazione, alla realizzazione di idonee opere di difesa e consolidamento che utilizzino prioritariamente le tecniche di ingegneria naturalistica;

c la conservazione e sviluppo di alberature, siepi, boschetti e fasce alberate di collegamento e frangivento, ivi comprese aree a radura, purché ritirate dalla produzione, a fini ambientali, costituite da formazioni vegetali a carattere permanente tese a favorire la biodiversità e la complessità ambientale sia dal punto di vista ecologico che paesaggistico, tali interventi vanno prevalentemente destinati alle terre marginali o a quelle incluse all'interno di infrastrutture e aree periurbane nonché a quelle prossime ai corsi d'acqua ed alle fasce interne ai tratti arginati. In tal senso le aree a radura vanno realizzate attraverso la costituzione di fasce di rispetto agli elementi impiantati, possono essere totalmente inerbite o costituite da formazioni vegetali elettivamente idrofile;

d la produzione agricola e forestale volta a sviluppare la fruizione pubblica del territorio rurale;

e la ricostituzione di ambienti di elevato significato paesaggistico e di riequilibrio ecologico nelle aree rurali anche attraverso il potenziamento dell'apparato vegetazionale ovunque ciò risulti compatibile con i caratteri pedoclimatici dei suoli e sia coerente con la trama territoriale dominante.

REGOLE

3. Utilizzazioni diverse da quelle a scopo colturale, sono subordinate alla dimostrazione

dell'insussistenza di alternative ovvero della loro maggiore onerosità, in termini di bilancio economico, ambientale e sociale complessivo, rispetto alla sottrazione di suoli all'utilizzazione a scopo colturale od alla compromissione dell'efficienza di tale utilizzazione.

4. Nella Carta dell'uso dei suoli è indicata la classificazione dei soprassuoli agricoli. Tale classificazione si costituisce come primo riferimento per la definizione degli allevamenti zootecnici non intensivi, per la loro eventuale delocalizzazione come specificato all'art. 6.5.4. Al fine della definizione degli allevamenti non intensivi sono indicati i seguenti parametri:

- a l'azienda agricola deve essere nelle condizioni di soddisfare, mediante le proprie produzioni, almeno il 25% del fabbisogno alimentare del bestiame allevato;
- b relativamente alla produttività e/o sostenibilità dei soprassuoli agricoli aziendali in rapporto alla classificazione di cui al primo capoverso si indica, quale parametro ottimale per l'applicazione del carico animale ammissibile, quello pari a n. 2 Unità Bovino Adulte per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata per anno. Per gli allevamenti di tipo bovino, ovino-caprino ed equino, tale rapporto dovrà, di preferenza, essere verificato in relazione alla SAU foraggera. Dalla SAU si intendono escluse anche le superfici a bosco;
- c i parametri quantitativi per la conversione nelle altre tipologie di allevamento zootecnico (equini, suini, ovini, avicunicoli, ecc.), derivati da norme, atti regolamentari e di indirizzo di emanazione comunitaria, nazionale, regionale e provinciale sono indicati nelle specifiche tabelle del Regolamento Edilizio;
- d l'applicazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b. e c. dovrà comunque effettuarsi nel rispetto delle norme regionali attuative del "Piano Territoriale per il risanamento e la tutela delle acque – Stralcio per il comparto zootecnico", il cui impianto normativo costituisce recepimento per la Regione Emilia – Romagna della Direttiva 91/676/CEE "Nitrati";
- e Ai fini di una omogenea applicazione delle disposizioni, il PTCP assume il parametro del 20% della capacità produttiva esistente quale limite massimo per gli ampliamenti degli allevamenti intensivi, qualora tale esigenza sia motivata da adeguamenti alle disposizioni igienico-sanitarie e da specifici programmi di riqualificazione ambientale

anche finalizzati ad un miglioramento del benessere animale.

STRATEGIE

5. Al fine di assicurare assetti insediativi strutturati e coerenti del territorio rurale, il PUG favorisce i processi di ricomposizione ed accorpamento fondiari, lo sviluppo competitivo delle aziende e la salvaguardia del territorio rurale e stabilisce:

a aumentare il livello di efficienza e competitività delle aziende agricole favorendone l'ammodernamento tecnologico, edilizio ed infrastrutturale, secondo criteri di sostenibilità e adeguatezza rispetto ai diversi ambiti e contesti rurali e attraverso l'uso razionale e sostenibile delle risorse;

b soddisfare la domanda abitativa aziendale residua, nonché il fabbisogno abitativo temporaneo della manodopera stagionale, indirizzando la pianificazione comunale al prioritario recupero del patrimonio edilizio esistente;

c incentivare e sostenere il ruolo multifunzionale e sociale dell'azienda agricola, modulato in rapporto ai diversi ambiti rurali, e lo sviluppo di forme integrative dei redditi, ivi compresa la selvicoltura;

d migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio, anche attraverso il concorso delle aziende agricole, favorendo processi di delocalizzazione di attività incompatibili nel settore zootecnico, l'adozione di pratiche agricole a basso impatto ambientale, l'adozione di interventi agroambientali mitigativi e compensativi, la delocalizzazione/dismissione di attività extragricole incompatibili;

e favorire la valorizzazione ed il recupero del patrimonio edilizio storico quale elemento dell'identità culturale del territorio comunale e delle singole realtà locali in grado di supportare la valorizzazione stessa delle produzioni e delle attività aziendali;

f promuovere la difesa del suolo e degli assetti geologici ed idrogeologici.

6. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi indicati al precedente comma, il PUG, in analogia al PTCP:

a definisce le condizioni generali di insediamento e assetto per le nuove aziende agricole, stabilendo soglie minime di dimensionamento aziendale in relazione ai diversi contesti territoriali;

b indica i soggetti e le relative possibilità di intervento secondo criteri di equità socio-economica ed in funzione dell'apporto di effettivi interessi nell'economia agro-rurale,

favorendo in particolare il rinnovo generazionale;

c definisce infrastrutturali appropriate e commisurate alle produzioni prevalenti nell'azienda agricola e nei diversi ambiti rurali;

d sostiene il rafforzamento della filiera agro-alimentare, ai diversi livelli della trasformazione delle produzioni (aziende agricole–agroindustria) in un'ottica di sostenibilità degli interventi;

e promuove ed incentiva processi rilocalizzativi e di riqualificazione nel comparto zootecnico, privilegiando le delocalizzazioni da contesti di forte fragilità fisico-ambientale e paesaggistica e dai contesti periurbani, attraverso gli strumenti della pianificazione negoziata;

f favorisce ed incentiva il concorso delle aziende agricole al miglioramento della qualità ambientale del territorio (in particolare di quello di pianura), attraverso l'adozione di misure agro-ambientali coerenti e integrative del PRSR;

g promuove ed incentiva un uso razionale della risorsa idrica secondo le diverse specificità territoriali, quale elemento di competitività, efficienza e infrastrutturazione aziendale;

h promuove il recupero del patrimonio edilizio esistente favorendo il miglioramento della qualità architettonica ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi edilizi nel territorio rurale, anche attraverso interventi trasformativi e delocalizzativi.

Art. 6.2.3 Territorio rurale di collina

STRATEGIE

1. Comprende aree di particolare pregio paesaggistico-ambientale in parte caratterizzate da un'alta produttività frutticola e viticola e da consistenti formazioni boschive, in parte da fenomeni di dissesto (frane e calanchi) con colture estensive e pascoli.

In tali aree il PUG si pone l'obiettivo della compatibilità della utilizzazione agronomica dei suoli nel rispetto dell'assetto idrogeologico e ambientale. In particolare persegue politiche di salvaguardia del paesaggio agrario, favorisce l'agricoltura biologica e l'agriturismo, incentiva nuove possibilità fruttive ed economiche anche attraverso la valorizzazione di percorsi per il tempo libero, promuove il recupero del patrimonio edilizio di valore storico e testimoniale e una migliore qualità ambientale e paesaggistica attraverso l'adozione di interventi mitigativi e compensativi.

ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA....

Relativamente al **LOTTO D (TERRENI IN VIA ROVERSANO)** si è provveduto ad aggiornamento del CDU a seguito di modifica di piano urbanistico (INTRODUZIONE DEL PUG):

Presso il Comune di Cesena è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica N. 2784539-465_CDU_2024 DEL 08/01/2025, dell'area su cui insiste il fabbricato e i terreni agricoli .

ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Per l'immobile **LOTTO C ABITAZIONE IN VIA ROSSINI 29 CESENA** il sottoscritto ha provveduto presso un tecnico abilitato ad aggiornare la Certificazione di Attestazione della prestazione Energetica 3326-685331-2025 (rilasciato il 14/04/2025 e valido fino al 14/04/2035) che risulta classificato in Classe Energetica **G EP gl,nren 392,52 KWh/m2 anno**

Relativamente ai restanti lotti:

A)ABITAZIONE in via Vittorino da Feltre n.60 Cesena,

L'abitazione è dotata di Certificazione di Attestazione della prestazione Energetica 3326-077736-2019 (rilasciato il 07/11/2019 e valido fino al 07/11/2029) e risulta classificato in **Classe Energetica G EP gl,nren 416,31 KWh/m2 anno**

B) ABITAZIONE via G. Rossini n. 144 Cesena,

L'abitazione è dotata di Certificazione di Attestazione della prestazione Energetica 3326-086591-2019 (rilasciato il 05/12/2019 e valido fino al 05/12/2029) e risulta classificato in **Classe Energetica G (EPgl, nren 444,54 KWh/ m2anno**

D) ABITAZIONE AL GREZZO IN VIA ROVERSANO

L'abitazione essendo allo stato grezzo pertanto priva di impianti risulta esentata dal rilascio di certificazione energetica

STIMA DEI LOTTI

CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del cosiddetto confronto rilevato da più fonti :dati OMI rilevati dai parametri Agenzia delle Entrate e notizie acquisite dalle Agenzie Immobiliari che operano nel Comune di Cesena .

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione con garage, con corte posti in palazzine delle medesime caratteristiche di quelle in oggetto.

Occorre tenere conto dello stato attuale degli immobili dell'anno di costruzione, delle eventuali migliorie eseguite e ubicazione del fabbricato, e nel caso specifico nella costruzione devono essere completati diversi lavori

l'importo per terminare detti lavori verrà detratto dal valore commerciale dell'immobile.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona, si valuteranno le caratteristiche degli immobili in oggetto, della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità degli immobili in detta zona risulta una discreta richiesta” con presenza di villini che hanno una valenza storico-ambientale che si intende tutelare. Così pure la vegetazione di pregio esistente nelle aree cortilizie ,dovrà essere salvaguardata.

Il valore di stima, nel caso degli immobili , sarà determinato in riferimento alla superficie commerciale lorda, che di seguito viene calcolata.

FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto al fine di approfondire e determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto dai parametri OMI stabiliti dall'Agenzia delle Entrate per zone di valore storico ambientale e dei valori determinati dalle Agenzie immobiliari interpellate, zona di Cesena.

Relativamente ai terreni si utilizzano i parametri VAM relativi alla regione agraria su cui i terreni insistono

Fonti informative, per trattazione di immobili ad uso abitativo, in zona aventi caratteristiche del presente immobile, ed informazioni assunte dall'Esperto presso

operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere), informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportare per analogia al caso specifico di volta in volta oggetto di trattazione.

LOTTO A (ABITAZIONE IN VIA VITTORINO DA FELTRE N. 60)

-per l'abitazione si determina un valore pari a *Euro 1.600,00 al mq.*

LOTTO B (ABITAZIONE IN VIA GIOACCHINO ROSSINI n;144

-per l'abitazione si determina un valore pari a *Euro 1.000,00 al mq.*

LOTTO C (ABITAZIONE IN VIA ROSSINI N. 29)

-per l'abitazione valutato lo stato di conservazione, i lavori necessari si determina un valore pari a *Euro 1.200,00 al mq.*

LOTTO D (ABITAZIONE CON TERRENI AGRICOLI IN VIA ROVERSANO n. 4520)

-per l'abitazione si determina pari a *.1.700,00 /mq.*

Essendo il costruito valutato un 50% sul totale delle opere da terminare, e pertanto dal dall'importo del valore totale verrà detratto il 50% del costo, importo occorrente per terminare l'opera

-per i terreni si determina un valore Euro 15.000/ha

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobili ad uso abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del valore di mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, "superficie commerciale". Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO

Il valore finale di stima di mercato che si ricava sarà il seguente:

RIEPILOGO

Somma valore generale di tutti gli immobili :

A_Abitazione con garage e corte in via Vittorino da Feltre n. 60 Cesena

valore €/ mq1.600,00 x mq.235,0= Euro 376.000,00

dedotta la cifra per terminare i lavori valutati in Euro 90.000,00

Euro 376.000,00-90.000,00 = 286.000,00 (valore commerciale appartamento e garage)

la corte viene valutata un +5% del valore dell'immobile = Euro 14.300,00

Totale valore commerciale = Euro 300.300,00

B_Abitazione con garage e corte in via G.Rossini n. 144 Cesena

valore €/ mq1.000,00 mq .x mq. 270 = Euro 270.000,00

la corte viene valutata un +5% del valore dell'immobile = Euro 13.500 ,00

Si detraggono le spese per aggiornamento grafico(terrazze) del progetto presso il Comune di Cesena, pari a Euro 2.000,00.Euro (283.500,00-2.000,00)

Totale valore commerciale = Euro 281.500,00

C_Abitazione con Garage e corte in via G.Rossini n. 29

valore €/ mq 1.000,00 mq .x mq.247,00 Euro 296.400,00

la corte viene valutata un +5% del valore dell'immobile Euro= 14.828,00

Totale valore commerciale =Euro 311.200,00

D_Abitazione al grezzo con corte e particelle agricole in via Roversano n.4520

Frazione di Cesena

Valutando la costruzione **allo stato finito con buone rifiniture** , considerata la zona ove è ubicata , il costo di costruzione si stabilisce in Euro 1.700,00 al mq.

1) Abitazione

valore €/mq 1.700,00 Euro/mq mq. X mq. 227,90 x= Euro 387.430,00 (valore abitazione come fosse lo stabile terminato)

la corte viene valutata un +5% del valore dell'immobile= **Euro 19.371,50**

Considerato che l'immobile risulta allo stato grezzo viene valutato al 50 %

Euro 387.430,00 : 2 = **Euro 193.715,00 (valore commerciale dell'abitazione allo stato attuale)**, a tale valore va aggiunto il valore commerciale della corte pari a Euro 19.371,50.

Totale valore commerciale abitazione con corte Euro 213.086,50.

2) Il terreno agricolo

comprensivo di tre particelle agricole aventi una superficie complessiva di ha 1.011.00 detti terreni sono classificati al Catasto come, incolti Sterili, questi risultano abbinati alla corte, si determina per esse un valore di Euro 15.000,00 per Ha, in quanto essendo attualmente terreni non coltivati, ancora non invasi da sterpaglie e pianeggianti, nonché facilmente accessibili dalla corte e dalla strada, pertanto essendo la superficie ha.1.011.00

Totale valore commerciale dei terreni Euro 16.516,00

Totale valore commerciale del lotto = EURO 229.602,50

Riepilogo

1 Valore abitazione via Vittorino da Feltre n.60	Euro	300.300,00
2 Valore abitazione via Giacomo Rossini n.144	Euro	281.500,00
3 Valore abitazione via Giacomo Rossini n.20	Euro	311.200,00
4 Valore abitazione via Roversano n. 4520	Euro	229.602,50

TOTALE Euro 1.122.602,50

TOTALE valore commerciale dei quattro immobili

Euro 1.122.602,50

(Unmilione centoventidue mila seicento due/50)

Quota spettante ad ogni comproprietario:

1/3 sul valore di tutti i cespiti = Euro 374.200,83

Assegnazione stabilita dal giudice e formazione dei lotti:

Il Giudice ha assegnato i seguenti immobili:

Via Vittorino da Feltre n.60 al Sig. [REDACTED]

Via Giacchino Rossini, n.144 al Sig. [REDACTED]

il consulente tecnico assegna inoltre:

Via Gioacchino Rossini n. 29 al Sig. [REDACTED] (Esecutato R.G.E.n
160/2017- 154/2022)

Via Roversano, 4520 in comproprietà ai tre fratelli

**Valore delle QUOTE DI COMPROPRIETA' dell'immobile in Via Roversano N.
4.520:**

a sig. [REDACTED], quota spettante ad ogni comproprietario 1/3 sul valore di tutti i
cespiti € 374.200,83 - € 300.300,00 (via Vittorino da Feltre n.60) =
Euro 73.900,83

b sig. [REDACTED], quota spettante ad ogni comproprietario 1/3 sul valore di tutti
i cespiti Euro 374.200,83 – Euro 281.500,00 (via G.Rossini n 144) =
Euro 92.700,83

c sig. [REDACTED] quota spettante ad ogni comproprietario 1/3 sul valore di
tutti i cespiti Euro 374.200,83 – Euro 311.200,00 via Giacomo Rossini n.29 =
Euro 63.000,83

QUOTE DI COMPROPRIETA' SU IMMOBILE IN VIA ROVERSAO N. 4.520

- a) [REDACTED] $X = 73.900,83 \times 100 : 229.602,50 = 32,20 \% = 3.220/10.000$
b) [REDACTED] $X = 92.700,83 \times 100 : 229.602,50 = 40,37 \% = 4.037/10.000$
c) [REDACTED] $X = 63.000,83 \times 100 : 229.602,50 = 23,43 \% = 2.743/10.000$

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1) **PASINI GIANNI** Intera proprietà di fabbricato in via Vittorino da Feltre n.60

Valore di stima € 300.300,00

LOTTO 2) **PASINI ANDREA** intera proprietà fabbricato in via Rossini n.144

Valore di stima € 281.500,00

LOTTO 3) **PASINI FERRUCCIO** (Esecutato R.G.E.n 160/2017- 154/2022) Intera proprietà fabbricato in via Rossini n.29

Valore di stima € 311.200,00

LOTTO 4) Via Roversano n.4.520 in comproprietà fra i tre fratelli : quota

3220/10.000 **Pasini Gianni** + quota 4743/10.000 **Pasini Andrea** + quota 2343/10.000

Pasini Ferruccio

valore di stima € 229.602,50

IPOTESI RELATIVE AL LOTTO 4) - VIA ROVERSANO. 4520

ipotesi 1. Uno o entrambi i fratelli decidono di acquistare la quota di proprietà di **Pasini Ferruccio** dell'immobile in Via Roversano, 4.520 e versano alla procedura il valore della quota a lui intestata pari a € 63.000,83 diventando proprietari dell'intero cespite.

ipotesi 2. Si procede alla vendita all'asta dell'immobile di Via Roversano, 2520 e i fratelli non eseguiti hanno diritto a ricevere l'ammontare della loro quota del ricavato, cioè **Pasini Gianni** la quota è 3.220/10.000 e **Pasini Andrea** la quota del 40,37/10.000,00 .

li, 25, Giugno 2025

Il C.T.U. Arch. Severino Bazzani

La presente perizia è stata inviata in data 20.06.2025 al Geom. Massimo Alessandrini in qualità di CTP dei comproprietari **Pasini Andrea e Pasini Gianni** il quale ha rilevato alcune imprecisioni nei dati catastali ma ha condiviso il criterio di divisione dei lotti e il metodo di stima e di valutazione dei beni.

Geometra
MASSIMO ALESSANDRINI
via Cervese, 225
47521 CESENA (FC)
Tel/Fax 0547631776
P.I. 01917600403

TRIBUNALE DI FORLÌ

Procedimento di divisione n 1447/2022 R.G.

Osservazioni del CTP nell'interesse del Sig.ri [redacted]

Il sottoscritto geom. Massimo Alessandrini nella propria qualità di consulente tecnico di parte nominato da [redacted] e [redacted] nel procedimento in oggetto osserva quanto segue in merito alla relazione della consulenza tecnica redatta dal CTU Dott. Arch. SEVERINO BAZZANI trasmessa a mezzo mail in data 20-06-2024.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nella descrizione dei dati catastali si rilevano alcune imprecisioni:

- A.** L'abitazione in Via Vittorino da Feltre n. 60 viene indicata con classe 4 mentre nelle visure catastali viene indicata con classe 2.

L'edificio insiste su un'area che costituisce il sedime e la corte di pertinenza distinta al catasto terreni comune di Cesena foglio 148 mappale 2237 di mq 450

- B.** L'abitazione in Via Rossini n. 144 viene indicata superficie catastale totale mq 254, area scoperta mq 246, mentre in visura nei dati di superficie viene indicata totale mq 254, totale escluso aree scoperte mq 246.

Il garage in Via Rossini n. 144 distinto in catasto fabbricati di Forlì nel comune di Cesena al foglio n. 148 particella n. 153 sub 2 categoria C/6 classe 3 consistenza mq 27.

L'edificio insiste su un'area che costituisce il sedime e la corte di pertinenza distinta al catasto terreni comune di Cesena foglio 148 mappale 153 di mq 537

- C.** L'abitazione in Via Rossini n. 29 viene indicata con classe 3 mentre nelle visure catastali viene indicata con classe 2.

Il garage in Via Rossini n. 29 distinto in catasto fabbricati di Forlì nel comune di Cesena al foglio n. 148 particella n. 528 sub 3 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 16.

Geometra
MASSIMO ALESSANDRINI
via Cervese, 225
47521 CESENA (FC)
Tel/Fax 0547631776
P.I. 01917600403

L'edificio insiste su un'area che costituisce il sedime e la corte di pertinenza distinta al catasto terreni comune di Cesena foglio 148 mappale 528 di mq 350.

STIMA DEI LOTTI

Si condivide il criterio seguito dal CTU nella stima dei lotti. Valore unitario determinato da parametri OMI, indicazioni delle agenzie immobiliari operanti in zona, caratteristiche e stato attuale degli immobili, riferito alla superficie commerciale lorda.

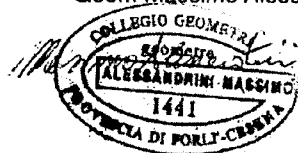
FORMAZIONE LOTTI

Si concorda con la formazione dei lotti proposta dal CTU per la divisione dei beni oggetto di causa.

Cesena 03/07/2025

Il tecnico

Geom Massimo Alessandrini



NOTE

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

ALLEGATI AGGIORNATI:

-
- 1) CERTIFICATI ANAGRAFICI: RESIDENZA, MATRIMONIO
 - 2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
 - 3) ISPEZIONI IPOTECARIE
 - 4) CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA "CDU"
 - 5) APE – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
 - 6) PARAMETRI DI VALUTAZIONE OMI – VAM
 - 7) ESTRATTO PUG
 - 8) CERTIFICATO DI MORTE
 - 9) ACCETTAZIONE EREDITA' : **ASIN IERROCCO**
 - 10) ACCETTAZIONE EREDITA' : **ASIN ANDREA GIANI**
-