

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLI'

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 34/2022

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

_____ P.IVA: _____ (creditore procedente) -
Avv. Daniele Jacchia

contro

_____ P.IVA: _____

Udienza del 13 giugno 2023

Forli, 12 maggio 2023

L'Esperto Stimatore
Geom. Gianluca Casadei



GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 34/2022

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

_____ P.IVA: _____ (creditore procedente) -
Avv. Daniele Jacchia

contro

_____ P.IVA: _____

Udienza del 13 giugno 2023

RELAZIONE

Forlì, 12 maggio 2023

L'Esperto Stimatore
geom. Gianluca Casadei



INDICE

PREMESSA	pag. 03
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 04
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA.....	pag. 05
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.05
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag. 06
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO.....	pag. 07
02.4) DESCRIZIONE COMPLETA, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE	pag. 08
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag.11
03.1) PROPRIETA'	pag. 11
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag. 12
03.3) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 12
03.4) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO.....	pag. 13
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 15
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 16
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 17
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 17
08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE	pag. 17
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 18
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI.....	pag. 18
08.3) VINCOLI CONDOMINIALI	pag. 18
08.4) VINCOLI DI RUE, POC, PSC	pag. 19
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 20
10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI	pag. 20
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE	pag. 20
12) ACQUISIZIONE CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 21
13) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 21
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'.....	pag. 21
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI.....	pag. 22
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 22
14) VERIFICA PRESENZA ISTANZE DI CONDONO	pag. 23
15) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag. 23
16) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E.	pag. 24
17) ESENZIONE A.P.E.	pag. 24
18) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)	pag. 24
19) VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO	pag. 25
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA.....	pag. 25
20.1) CRITERI ADOTTATI.....	pag. 25
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 26
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 27
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 28
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 28
22) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA.....	pag. 29
23)DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 31
24) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE.....	pag. 32
25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI	pag. 32
26) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI	pag. 33
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag. 33
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 33
29) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA	pag. 34
30) DEPOSITO IN CANCELLERIA	pag. 34
31) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI.....	pag. 34
32) NOTE	pag. 35
33) ALLEGATI	pag. 35



PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/o art. 600 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Fabio Santoro, in data 28/10/2022 nominava lo scrivente geom. Gianluca Casadei, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1478, e con studio tecnico sito a Forlì in via Luffo Numai n. 22, quale esperto stimatore per la stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 34/2022.

Promossa da:

- _____ con sede legale a _____ (FC) in _____
_____ n. _____ C.F./P.IVA: _____ – Assistita dall'Avv.
Daniele Jacchia;

Contro:

- _____ con sede legale a _____
_____ (FC) in via _____ n. _____, C.F./P.IVA: _____;

Successivamente, in data 31/10/2022, lo scrivente depositava presso la cancelleria, "accettazione incarico ed assunzione impegno di rito" quale giuramento, prendendo cognizione del mandato affidatogli con l'espresso invito a rispondere con relazione scritta e su supporto informatico (elaborati in formato PDF).

Si elencano le operazioni effettuate:

- a) Ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, Territorio di Cesenatico, catasto fabbricati e catasto terreni;
- b) Accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio di Cesenatico, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- c) Ispezioni di carattere urbanistico compiute presso l'ufficio tecnico del Comune di Cesenatico;



- d) Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 08/02/2023;
- e) Stesura relazione scritta e predisposizione documentazione allegata.

**01) PROVVEDA AD AVVISARE..... IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO
DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI
PERITALI CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL
DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA SARA' RICHIESTO
L'INTERVENTO DEL GIUDICE..... ;**

Previo precedente accordo con il custode giudiziario, in questo caso l'avv. Gianluca Baravecchia, il debitore è stato avvisato a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 10/01/2023, presso la propria residenza come desunto dall'atto di pignoramento e dalla visura camerale; con l'indicazione che in data 8 febbraio 2023 si sarebbe effettuato il primo accesso all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Le raccomandate inviate all'esecutato, con ricevuta postale di ritorno si allegano in copia, sono ritornate al mittente in quanto la società Edil Iachinoto risulta trasferita; il legale rappresentante sig. Iachininoto Roberto non ha ritirato la missiva che è stata restituita al mittente per compiuta giacenza.

Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, in quanto in data 08-02-2023, anche come specificato nel verbale di accesso redatto dal custode avv. Gianluca Baravecchia, pur non essendo presente alcuno degli esecutati, pur trovando la porta di accesso principale chiusa con catena, sul retro, con il lotto privo di recinzione e con porte di accesso non chiuse a chiave e spalancate, si è potuto procedere con la visita di sopralluogo all'immobile (allegato n.01).



02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRENTI DATI CATASTALI..... E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE;

02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (permesso di costruire, planimetria catastale), risulta essere un fabbricato adibito a civile abitazione posto al piano terra conattigui locali ad uso servizi ed autorimessa di pertinenza, staccato dal corpo principale ma sempre all'interno dell'area di sedime del fabbricato (corte con particella 110); questi si trovano a ridosso della frazione del forese di Cesenatico e per la precisione presso l'abitato della località di Sala di Cesenatico su una diramazione laterale della via Campone Sala Le unità immobiliari risultano censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Cesenatico al foglio 42 particella 110 subb. 1-2-3 e l'appartamento, risulta composto al piano terra, da un ingresso posto in posizione quasi centrale dal quale si può accedere, alla propria destra a due camere da letto, sul fondo dell'ingresso corridoio vi è un piccolo bagno ed alla sinistra dello stesso un soggiorno ed una camera da letto. Attraversando il soggiorno si accede al tinello ed attraversandolo ad un piccolo disimpegno ed alla cucina. Si passa poi ora sul retro, nella zona a servizi dove da un ampio locale utilizzabile come disimpegno si possono raggiungere una lavanderia, un piccolo bagnetto ed un ampio ripostiglio. Sulla destra del corpo di fabbrica principale, sul retro, è presente un garage realizzato con elementi in lamiera.

Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi è l'area (corte) sulla quale



sono costruiti i fabbricati, distinta all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Cesenatico al foglio 42 particella 110 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.07.04. In adiacenza, sul retro della corte individuata con la particella 110, è presente un piccolo appezzamento di terreno con destinazione agricola, individuato al foglio 42 particella 819, seminativo di 2[^] classe avente superficie di Ha. 0.45.20 e la particella 820, seminativo di 2[^] classe avente superficie di Ha. 0.00.20.

Lo stabile è posto al margine dell'abitato di Sala di Cesenatico, frazione di espansione prettamente a vocazione agricola anche in considerazione delle numerose aziende agricole circostanti. Negli anni 60/70 del secolo scorso vi è stato anche un notevole sviluppo di piccole imprese artigiane che hanno contribuito all'espansione della piccola frazione con le dimensioni attuali. Sala di Cesenatico poi risulta servita anche da linee di trasporto pubblico e la viabilità è stata predisposta per un facile raggiungimento dei luoghi principale della provincia.

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI

Il bene risulta individuato presso l' Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Cesenatico, catasto fabbricati al foglio 42 particella 110 sub. 1, piano T, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 8,5 rendita €. 570,68; foglio 42 particella 110 sub. 2, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 13,00 mq., rendita €. 71,17; oltre all'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 42 particella 110 avente superficie di Ha. 0.07.04 Ente Urbano. Catasto terreni al foglio 42 particella 272 seminativo, classe 2[^] Ha. 0.45.40, soppressa che ha generato la particella 819 seminativo, classe 2[^] Ha. 0.45.20; la particella 820 seminativo, classe 2[^] Ha. 0.00.20.

Il bene sopra indicato risulta essere di proprietà della società _____



_____, C.F./P.IVA: _____, per la quota di 1/1
in qualità di proprietario (allegato n. 02).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con le particelle
286, 817, 818, 263, via Campone Sala, salvo se altri (allegato n.03):

- Particella 286 frutteto di 2^ classe Ha. 0.24.70;
- Particella 817 seminativo arborato di 2^ classe Ha. 0.30.80;
- Particella 818 seminativo arborato di 2^ classe Ha. 0.00.39;
- Particella 263 frutteto di 2^ classe Ha. 0.49.76;

**02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA
NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA
GLI STESSI**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 21/01/2022

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano il bene di proprietà della
società _____ con sede a
_____ in via _____ n. ____ C.F./P.IVA: _____, proprietaria per
la quota di 1/1.

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta:

“Fabbricato sito in Cesenatico, via Campone Sala n. 270, con terreno annesso e sul
quale insiste e con una retrostante porzione di terreno agricolo senza fabbricato
alcuno, il tutto censito al Catasto Fabbricati, foglio 42 con le particelle 110
subalterno 1, 110 subalterno 2, 110 subalterno 3 ed al catasto terreni, foglio 42
particella 272 (ora soppresso generando le particelle 819-820)”.

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 1707 DEL
11/02/2022.**



I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano corrispondenti a quanto indicato nell'atto di pignoramento, ad eccezione della piccola imprecisione relativa alla particella ai terreni che nel pignoramento è indicata con il n. 272 ma che è stata soppressa in data 20/11/2017 pratica FO0084915 creando le particelle n. 819 e n. 820.

02.4) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE

Il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un fabbricato monofamiliare composto da un appartamento con relativi servizi al piano terra ed un piccolo garage (box in lamiera) sulla corte ove sorge anche il fabbricato. L'unità si sviluppa su un unico piano con accesso dal fronte in fregio al viottolo di accesso quale diramazione della via Campone Sala, si accede direttamente ad un corridoio che termina con un piccolo bagno, sulla destra del corridoio si trovano due camere da letto, mentre alla sua sinistra una camera da letto ed un soggiorno. Dal soggiorno poi si può accedere al tinello e da esso ad un piccolo disimpegno per poter usufruire della cucina e dei locali di servizio sul retro. Il fabbricato presenta pianta ad "L" dove sulla base della L vi sono i locali abitabili e sulla gamba verticale, i servizi. Il garage risulta realizzato, sempre su un unico piano, con elementi in lamiera, a ridosso del fabbricato principale.

L'intero fabbricato ha una struttura portante mista con muro portante in mattoni di laterizio e soprastante cordolatura in conglomerato cementizio per il bloccaggio delle travi tipo "varese" di copertura che compongono il solaio unitamente a tavelloni in laterizio. Per quanto riguarda il garage, la struttura portante è costituita dalle pareti stesse costituite da pannellatura in lamiera ondulata, così come la



copertura.

Nel fabbricato abitativo, le pareti esterne risultano in intonacate e tinteggiate, i divisori interni e le pareti portanti interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere ad 4 falde per la parte abitativa e si potrebbe presupporre essere il primo nucleo costituito, ad una unica falda la porzione laterale ad uso servizi. Per entrambe le tipologie, il manto di copertura risulta essere in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc), almeno quelle rimaste, sono in lamiera.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con avvolgibili in legno verniciato, così come gli infissi esterni risultano essere in legno e vetro.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in pessimo stato di conservazione, con evidenti tracce di umidità di risalita sui muri, abbondanti infiltrazioni dalla copertura; sulle pareti vi sono varie fessurazioni e/o lesioni visibili sull'intonaco e quasi sicuramente che si propagano anche sul paramento murario. All'interno dei locali si trovano, oltre a numerosi calcinacci (distacchi di intonaco) anche numerose macerie e/o rifiuti di vario genere rendendo visivamente ancora più inappetibile il fabbricato.

L'unità immobiliare (appartamento e servizi), posta al piano terra, è individuata con il subalterno 1, risulta avere una forma ad "L" e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 14,60 x 8,30 e 5,75 x 10,50; oltre al corpo staccato che costituisce il garage che misura circa ml. 2,70 x 5,35.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 145,00 circa ai quali si devono aggiungere il garage mq. 14,50 circa.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del garage della cantina e della corte esclusiva risulta essere



pari a mq. 183,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro e avvolgibili esterni in legno. Il riscaldamento non può essere descritto in quanto non si è trovata la caldaia, tanto meno i corpi scaldanti per i quali si riscontra solo l'esistenza delle mensole dove sicuramente una volta era posizionati.

Per l'impianto elettrico, vale lo stesso discorso dell'impianto di riscaldamento, praticamente risulta inesistente.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 1, garage sub 2, terreno particelle 819-820), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 02) e progetto architettonico visionato e acquisito presso l'archivio del Comune di Forlì (allegato n. 04).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 05).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.





PROSPETTO FRONTE



PROSPETTO RETRO

03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA...;

03.1) PROPRIETA'

I beni pignorati, foglio 42 particella 110 subb.1-2-3 (N.C.E.U.), particelle 819-820 (N.C.T.), risultano appartenere all'esecutato società _____



_____ con sede a _____ in via _____ n. _____,
C.F./P.IVA _____, proprietaria per la quota di 1/1; ed allo stesso
catastalmente correttamente intestati.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'executataè il seguente:

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Marco Gori del 15/12/2011 repertorio n. 34932/13567, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/01/2012 reg. part. n. 171, mediante il quale, la società _____ con sede a _____, C.F./P.IVA: _____, proprietaria per la quota di 1/1, vende alla società _____ con sede a _____ C.F./P.IVA: _____ che acquista per la quota di 1/1, il seguente immobile: “fabbricato in cattivo stato di manutenzione e da demolire, sito in Cesenatico, via Campone Sala n. 270, col terreno annesso e sul quale insiste e con una retrostante porzione di terreno agricolo senza fabbricato alcuno, il tutto censito al catasto dei fabbricati al foglio 42 con le particelle 110 sub. 1, piano T, cat. A/3, classe 3, vani 8,5; sub 2, piano T, cat. C/6, classe 3, mq. 13,00; ed al catasto terreni del medesimo foglio con le particelle 110 di mq. 704 ente urbano e particella 272 seminativo di 2^ classe mq. 4.540.”

L'area su cui insiste il fabbricato, area coperta e scoperta comune, risulta distinta nel Catasto Terreni del Comune di Bertinoro al foglio 42, particella 110 della superficie catastale di Ha. 0.07.04 (Ente Urbano)” (allegato n. 06).

03.3) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Non risultanoallo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato



negli atti di cui sopra al precedente paragrafo e più precisamente: “La compravendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui l’immobile attualmente si trova, con tutti i relativi diritti accessori ed eventuali servitù, attive e passive, nulla escluso ne eccettuato. La proprietà, il possesso giuridico e il godimento di quanto venduto ad ogni effetto utile e oneroso, si intendono trasferiti a far tempo da oggi”.

Si ritiene utile evidenziare quanto di seguito: “Allo scopo di garantire il buon fine delle cambiali, loro eventuali proroghe o rinnovazioni, totali o parziali, anche in tagli diversi, emesse qui all’atto e quindi fino a concorrenza omissis e perciò a garanzia della complessiva somma di €. 787.750,98, la società _____, come rappresentata, costituisce ipoteca in favore della _____, che come rappresentata, accetta, sull’immobile oggi acquistato, nonché su tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni dello stesso e su tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato”.

03.4) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

- Atto di permuta ai rogiti del Dott. Notaio Matteo Gori del 04/12/2006 repertorio n. 30291/9746, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/12/2006 reg. part. n. 15587, mediante il quale, la società _____ con sede a _____ C.F./P.IVA _____, diventa proprietaria per la quota di 1/1 a seguito di cessione dai sig.ri _____ nato a _____ (FC) C.F.: _____ proprietario in comunione dei beni per la quota di 7,5/24 e sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____



_____ proprietaria in comunione dei beni per la quota di 7,5/24 e proprietaria di bene personale per la quota di 9/24 del fabbricato in cattivo stato di manutenzione e da demolire, sito in Cesenatico, via Campone Sala n. 270, col terreno annesso e sul quale insiste e con una retrostante porzione di terreno agricolo senza fabbricato alcuno, il tutto censito al catasto dei fabbricati al foglio 42 con le particelle 110 sub. 1, piano T, cat. A/3, classe 3, vani 8,5; sub 2, piano T, cat. C/6, classe 3, mq. 13,00; ed al catasto terreni del medesimo foglio con le particelle 110 di mq. 704 ente urbano e particella 272 seminativo di 2^a classe mq. 4.540.”

L'area su cui insiste il fabbricato, area coperta e scoperta comune, risulta distinta nel Catasto Terreni del Comune di Bertinoro al foglio 42, particella 110 della superficie catastale di Ha. 0.07.04 (Ente Urbano)” (allegato n. 07).

- Atto di donazione e compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Antonio Porfiri del 27/05/1986 repertorio n. 42456/7341, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/06/1986 reg. part. n. 3782, mediante il quale, la sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____, riservandosi l'usufrutto vitalizio, dona a _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ la quota di 2/24 per il diritto di proprietà; a _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ la quota di 2/24 per il diritto di proprietà; a _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ la quota di 2/24 per il diritto di proprietà; a _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 6/24 per il diritto di proprietà; sui seguenti immobili: a) fabbricato di civile abitazione in Cesenatico, località Sala via Campone Sala n. 270 con annessa area



pertinenziale; b) Appezamento di terreno agricolo, sito come sopra; il tutto individuato in catasto rispettivamente come segue: 1) N.C.E.U. di Cesenatico, foglio 42, particella 110 sub 1, particella sub 2, 2) N.C.T. di Cesenatico, foglio 42, particella 272 (ora 819 e 820). Con lo stesso atto, _____, _____, _____, vendono a _____ e _____, che comprano i diritti ad esse venditrici spettanti e consistenti nella quota di complessivi 15/24 di cui 6/24 di nuda proprietà e 9/24 gravati di usufrutto uxorio a favore di _____, sempre sopra agli immobili sopra descritti. (allegato n. 08).

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.....;

Iscrizioni / Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto comunque a fare una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì, ai nominativi degli esecutati, aggiornato fino alla data del 02/03/2023; non risultano gravare l'immobile, ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile, che di seguito si riportano.

Reg. part. n. 52 del 05/01/2012 - Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobile sito a Cesenatico in via Campone Sala n. 270 individuato all'Agenzia delle Entrate



Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Cesenatico catasto fabbricati foglio 42 particella 110 sub. 1, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 8,5 rendita €. 570,68; foglio 42 particella 110 sub 2, cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 13,00 rendita €. 71,17; foglio 42 particella 110 sub 3 corte; catasto terreni foglio 42 particella 110 Ente Urbano Ha. 0.07.04; foglio 42 particella 819, seminativo di 2[^] classe, Ha. 0.45.20M; foglio 42 particella 820, seminativo di 2[^] classe, Ha. 0.00.20; a favore di _____ con sede a _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà, contro la società _____ di _____ con sede a _____, P.IVA _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 09).

Reg. part. n. 1707 del 11/02/2022 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobile sito a Cesenatico in via Campone Sala n. 270, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Cesenatico catasto fabbricati foglio 42 particella 110 sub. 1, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 8,5 rendita €. 570,68; foglio 42 particella 110 sub 2, cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 13,00 rendita €. 71,17; foglio 42 particella 110 sub 3 corte; catasto terreni foglio 42 particella 110 Ente Urbano Ha. 0.07.04; foglio 42 particella 819, seminativo di 2[^] classe, Ha. 0.45.20M; foglio 42 particella 820, seminativo di 2[^] classe, Ha. 0.00.20; a favore di _____ con sede a _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà, contro la società _____ con sede a _____, P.IVA _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 10).

05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE



DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, per il Comune di Cesenatico, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegare, vedi il citato allegato n. 2.

06)DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07)RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO.....;

Appartamento di civile abitazione e relativa autorimessa siti a Cesenatico in via Campone Sala n. 270, oltre a piccolo appezzamento di terreno con destinazione catastale a seminativo di 2^a classe, ma al momento del sopralluogo, incolto.

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta completamente abbandonato, non utilizzato e per lo stato di manutenzione e abbandono, assolutamente inabitabile.

08) VERIFICI, ANCHE CON CONTROLLO PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI L'ESISTENZA DI EVENTUALI



FORMALITA' VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA....., EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VICOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI , CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, provenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati oltre a quanto già specificato al cap. 03.3.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile (regolamenti e simili).

08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42/2004

Gli immobili non risultano vincolati ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per gli stessi non risultano diritti di prelazione legale, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo. La zona risulta soggetta ad autorizzazione paesaggistica (Art. 142 D.Lgs 42/2004).

08.3) VINCOLI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli condominiali in quanto si è in presenza di un fabbricato monofamiliare indipendente, per cui non è stato nominato l'amministratore di condominio e non è stato costituito il condominio.



08.4) VINCOLI DI PUG

Non risultano vincoli particolari di PUG meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *„.resteranno a carico del futuro acquirente;”*salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUG del Comune di Cesenatico (allegato n. 11), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- PUG – Elaborato Lt 1 Carta dei vincoli tutela paesaggistica – Laghi, corsi d’acqua e acque sotterranee zone di tutela del paesaggio fluviale (Art. 17 PTCP) – Storia e archeologia, aree di accertata e rilevante consistenza archeologic (Art. 21A-b2 PTCP);
- PUG – Elaborato Lt 2 Carta dei vincoli carta forestale e dell’uso del suolo – Aree agricole Colture specializzate (Art. 11 PTCP) – Acque aree servite da rete irrigua;
- PUG – Elaborato Lt 3 Carta dei vincoli carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale – Rischio alluvione Aree di potenziale allagamento (Art. 6 PAI-PGRA) – Aree di pericolosità idraulica P2-RSP-(PGRA) – Aree di pericolosità idraulica P3-RSP-(PGRA);
- PUG Elaborato Lt 4 Ri1 Carta dei vincoli dettaglio tiranti idrici zone di pericolosità idraulica P2;
- PUG – Elaborato Lt 4 Ri2 Carta dei vincoli dettaglio tiranti idrici zone di pericolosità idraulica P3;
- PUG – Elaborato Lt 5 Carta dei vincoli rischio sismico aree suscettibili di effetti locali – Scenari di pericolosità sismica locale – Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche con terreni fini potenzialmente soggetti a cedimenti (Art. 47 PTCP);



- PUG – Elaborato Lt 7.3 Infrastrutture e reti tecnologiche.

09) VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO;

Siamo in presenza di un fabbricato indipendente monofamiliare, non è possibile stabilire l'importo delle spese annue di gestione.

11) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE;

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso di appartamento di civile abitazione posto in un fabbricato monofamiliare indipendente con la relativa corte, oltre ad un



piccolo appezzamento di terreno agricolo con destinazione a seminativo di 2^a classe. Si procederà quindi ad acquisire il CDU presso il competente ufficio del Comune di Cesenatico.

12) ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.....;

Si acquisisce il CDU, evidenziando che la validità di tale documento è pari ad un anno, con scadenza quindi il 24-04-2024 (allegato n. 12). Si resta comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.

13) VERIFICHI, CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE QUANTIFICANDO L'IMPORTO E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune Cesenatico, con i dati in mio possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- Il fabbricato è stato costruito in data antecedente l'anno 1967;
- In data 23 dicembre 1988 P.G. n. 34743, prat. N. 407, viene rilasciata dal



Comune di Cesenatico, la concessione edilizia in sanatoria per costruzione di servizi in ampliamento alla casa esistente, costruzione di garage in lamiera prefabbricata, cambio di destinazione d'uso da servizi a residenziale di porzione di fabbricato.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE PUG e NORME

TECNICHE APPLICABILI

- PUG – Elaborato St 5.3 Trasformabilità – Territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola specializzata; pertanto al fabbricato, per interventi edilizi futuri, dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione relative (allegato n. 13).

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito del sopralluogo (08/02/2023), ed a seguito del riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, lo scrivente stimatore, riscontra alcune difformità fra lo stato di fatto e quanto indicato nell'elaborato architettonico approvato con la concessione in sanatoria (condono) e le planimetrie catastali, le quali risultano corrispondere perfettamente a quanto autorizzato con concessione in sanatoria ma non corrispondono allo stato di fatto dei luoghi. Nello specifico il bagno non ha forma rettangolare come da autorizzazione ma all'interno di esso è stata creata una nicchia per l'inserimento del vano doccia con il conseguente restringimento della camera a fianco; in adiacenza al muro posteriore dei servizi è stato creato un piccolo vano ad uso wc/ripostiglio. Le difformità sopra riportate ed evidenziate nelle planimetrie esplicative prodotte (allegato n. 14), non possono rientrare nella casistica delle tolleranze costruttive così come definito dalla L.R. n. 23 del 2004 all'art. 19 bis, ma possono essere sanate con procedura per la richiesta di sanatoria edilizia.



Per queste situazioni di mancata regolarità edilizia, l'esperto stimatore effettuerà apposite valutazioni che terrà in considerazione nella determinazione del prezzo di vendita.

**14)PROCEDA IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA
POSSIBILITA' DI SANATORIA VERIFICHI
L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO
..... SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL
TITOLO IN SANATORIA;**

Per quanto riguarda la parte urbanistica e strutturale, a seguito delle continue modifiche alle normative in materia, si rimanda, comunque, a futura verifica che sarà da considerarsi a carico dell'assegnatario del bene immobile, con necessario confronto tecnico/normativo da effettuarsi al momento con il Comune di Cesenatico per la verifica della fattibilità o del diniego, e del costo della sanzione per l'ottenimento della sanatoria edilizia; così come in relazione alla procedura che si potrà attivare si valuterà al momento l'ammontare delle spese tecniche necessarie, anche'esse a carico dell'assegnatario dell'immobile.

**15)VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO,
LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA
TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE
PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA
ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;**

Nulla si è riscontrato in tal senso.



16)VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLE CERTIFICAZIONE ENERGETICA..... OVE IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVERDERA' A PREDISPORRE;

L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica e lo scrivente esperto stimatore è abilitato e regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Emilia Romagna al n. 02976 per cui procederà a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in esecuzione (allegato n. 15).

17)OVE L'IMMOBILE PIGNORATO..... SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'APE NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta rientrare nelle categorie di cui all'art. 3 comma 3 del D.Lgs n. 192/2005 e come indicato al precedente capitolo si redigerà l'APE.

18)PROVVEDA,QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO.....;

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare, nello specifico i subalterni nn. 1-2, risultano accatastati.



**19)VERIFICHI, QUALORA ACCERTI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI
D'USO, ACCERTI QUALE INCARICATO DAL GIUDICE
PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE**;

Nulla è stato rilevato in tal senso.

**20)PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI
ATTENENDOSI ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN
MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI NON ELIMINABILI
NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO PER LE
EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI
ULTIMI DUE ANNINONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE
DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE
VENDUTO**;

20.1)CRITERI ADOTTATI

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

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, aventi destinazione d'uso a civile abitazione delle medesime caratteristiche a quello in oggetto per quanto riguarda il fabbricato e dei valori agricoli medi (VAM) per quanto riguarda le particelle avente destinazione agricola. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima, già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona agricola, etc.).

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della



vetustà; della struttura portante di tipo muratura portante.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e dell'attuale congiuntura economica particolarmente negativa che ha immancabilmente peggiorato la situazione del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "molto basso" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata per quanto riguarda il fabbricato ed alla superficie catastale delle particelle.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso civile abitazione, in zona o in zone simili e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile. L'Esperto ha, inoltre, assunto informazioni presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che operano anche interventi di recupero dell'esistente *cd. ristrutturazione* e che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili simili, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone simili. Informazioni e prezzi così ottenuti, dovranno comunque da intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione; tenendo conto ed effettuando una valutazione



attenendosi anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari ad **€/mq. 600,00**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile, e dei valori agricoli medi.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobile ad uso civile abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, così detta "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno raggugliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

Per quanto riguarda le aree esterne, con esclusione della corte del fabbricato, si valuteranno prendendo a riferimento i Valori Agricoli Medi (VAM) della zona di riferimento.

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Raggiunglio	Superfici mq.
CORTE – Area scoperta e coperta (quota proprietà 1/1)	/	/	Sup.cat.704,00	0,05	35,20
Piano Terra					
Appartamento	4,40	0,80	3,52	1	3,52
	14,60	7,50	109,50	1	109,56
Servizi	5,75	10,50	60,37	0,50	30,18
Garage	2,70	5,35	14,45	0,30	4,33



TOTALE PARZIALE					182,79
ARROTONDAM.					0,21
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					183,00

**20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA
INTERA PIENA PROPRIETA'**

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

Superficie commerciale mq. 183,00 x €/mq 600,00 = **€. 109.800,00**

Valore stimato €. 109.800,00

Manutenzione ed uso 8% €. - 8.784,00

Riduzione di valore 10% per assenza garanzie €. - 10.980,00

Sommano €. 90.036,00

Valore fabbricato € . 90.000,00

Terreno – varietà seminativo arborato di 1^a classe – Regione agraria n. 4 Pianura forlivese e cesenate (Comune di Cesenatico) – seminativo €/Ha. 32.000,00. In considerazione al fatto che l'appezzamento risulta incolto ed in stato di abbandono si decurta il valore ad €/Ha. 28.000,00

Part. 819 Ha. 0.45.20

Part. 820 mq. 0.00.20

Sup. complessiva Ha. 0.45.40 x €/Ha. 28.000,0 = **€ 12.712,00**

Valore totale € . 102.712,00

Valore a base d'asta € . 100.000,00

21) ACCERTI, NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ



***QUOTE.... VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE
DIVISIBILI PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA'
A PREDISPORRE PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE
L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE,
ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;***

Nel caso di specie risulta pignorata l'intera e piena proprietà dell'immobile. Non sono state pignorate quote parziali.

***22)EVIDENZE TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI
VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO
DELL'IMMOBILE;***

Il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un fabbricato mofamiliare composto da un appartamento con relativi servizi al piano terra ed un piccolo garage (box in lamiera) sulla corte ove sorge anche il fabbricato. L'unità si sviluppa su un unico piano con accesso dal fronte in fregio al viottolo di accesso quale diramazione della via Campone Sala, si accede direttamente ad un corridoio che termina con un piccolo bagno, sulla destra del corridoio si trovano due camere da letto, mentre alla sua sinistra una camera da letto ed un soggiorno. Dal soggiorno poi si può accedere al tinello e da esso ad un piccolo disimpegno per poter usufruire della cucina e dei locali di servizio sul retro. Il fabbricato presenta pianta ad "L" dove sulla base della L vi sono i locali abitabili e sulla gamba verticale, i servizi. Il garage risulta realizzato, sempre su un unico piano, con elementi in lamiera, a ridosso del fabbricato principale.

L'intero fabbricato ha una struttura portante mista con muro portante in mattoni di



laterizio e soprastante cordolatura in conglomerato cementizio per il bloccaggio delle travi tipo “varese” di copertura che compongono il solaio unitamente a tavelloni in laterizio. Per quanto riguarda il garage, la struttura portante è costituita dalle pareti stesse costituite da pannellatura in lamiera odulata, così come la copertura.

Nel fabbricato abitativo, le pareti esterne risultano in intonacate e tinteggiate, i divisori interni e le pareti portanti interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere ad 4 falde per la parte abitativa e si potrebbe presupporre essere il primo nucleo costituito, ad una unica falda la porzione laterale ad uso servizi. Per entrambe le tipologie, il manto di copertura risulta essere in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc), almeno quelle rimaste, sono in lamiera.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con avvolgibili in legno verniciato, così come gli infissi esterni risultano essere in legno e vetro.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in pessimo stato di conservazione, con evidenti tracce di umidità di risalita sui muri, abbondanti infiltrazioni dalla copertura; sulle pareti vi sono varie fessurazioni e/o lesioni visibili sull'intonaco e quasi sicuramente che si propagano anche sul paramento murario. All'interno dei locali si trovano, oltre a numerosi calcinacci (distacchi di intonaco) anche numerose macerie e/o rifiuti di vario genere rendendo visivamente ancora più inappetibile il fabbricato.

L'unità immobiliare (appartamento e servizi), posta al piano terra, è individuata con il subalterno 1, risulta avere una forma ad “L” e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 14,60 x 8,30 e 5,75 x 10,50; oltre al corpo staccato che costituisce il garage che misura circa ml. 2,70 x 5,35.



La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 145,00 circa ai quali si devono aggiungere il garage mq. 14,50 circa.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del garage della cantina e della corte esclusiva risulta essere pari a mq. 183,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/ogres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro e avvolgibili esterni in legno. Il riscaldamento non può essere descritto in quanto non si è trovata la caldaia, tanto meno i corpi scaldanti per i quali si riscontra solo l'esistenza delle mensole dove sicuramente una volta era posizionati.

Per l'impianto elettrico, vale lo stesso discorso dell'impianto di riscaldamento, praticamente risulta inesistente.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 1, garage sub 2, terreno particelle 819-820), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione allo stato manutentivo del fabbricato, ritengo sia impossibile valutare un canone mensile in quanto il fabbricato è completamente inagibile.

23)PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI..... A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE



***L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA
PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.....;***

L'appartamento di civile abitazione oggetto di stima, posto nel fabbricato monofamiliare indipendente posto al piano terra, unitamente al garage al piano terra, ed al piccolo appezzamento di terreno agricolo, per proprie caratteristiche può essere venduto solo in lotto unico.

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

La partita IVA delle personegiuridica eseguita, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, sono i seguenti:

Società _____ **P.IVA:**
_____;

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

Si tratta di società in accomandita semplice, non vi è atto di matrimonio. Si estraee copia della visura camerale della società eseguita _____
_____ (allegato 16).



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

Non vi è la necessità di acquisire il certificato di residenza in quanto il fabbricato risulta disabitato e non utilizzato.

27)VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO ACQUISENDONE COPIA;

Nulla risulta in tal senso.

28)PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....;

Fabbricato ad uso commerciale e deposito con area esterna adibita a deposito materiali.

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a personagiuridica, la vendita sarà da assoggettare ad IVA.



**29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA
DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;**

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, non si è proceduto a richiedere proroga del termine inizialmente concesso.

**30) PROVVEDA, A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO
DEL TERMINE GIA' INDICATO, UNA COPIA COMPLETA
DELL'ELABORATO (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ED
UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY;**

Copia del presente elaborato peritale in formato cartaceo sarà inviato, entro il termine di cui sopra, a mezzo di raccomandata AR₂ sia agli esecutati, sia al\ai creditore\i precedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì (allegato n. 17).

**31) PROVVEDA AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO
TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AI CREDITORI GIA'
COSTITUITI E AL DEBITORE A MEZZO DI P.E.C. (o per il debitore non
costituito a mezzo posta ordinaria) E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE
DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTINONCHE' LA
NOTA PROFESSIONALE SECONDO LE SPECIFICHE
INDICATE DA QUESTO GIUDICE.....;**

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la



Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, su supporto informatico.

32) 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 gli immobili 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;

33) ALLEGATI

- 01) Comunicazione inviata all'esecutato;
- 02) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa);
- 03) Documentazione catastale confinanti;
- 04) Copia elaborati architettonici;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Atto di compravendita (Reg. Part. 171/2012);
- 07) Atto di permuta (Reg. Part. n. 15587/2006);
- 08) Atto di donazione e compravendita (Reg. Part. n. 3872/1986);
- 09) Iscrizione (Reg. Part. n. 52/2012)
- 10) Trascrizione (Reg. Part. n. 1707/2022);
- 11) Vincoli di PUG;
- 12) CDU;



- 13) Destinazione urbanistica di PUG;
- 14) Rappresentazione grafica appartamento con difformità;
- 15) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 16) Visura camerale;
- 17) Attestazione invii effettuati.

Forlì, 12 maggio 2023

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei

