

TRIBUNALE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELEGATO: Dott. FABIO SANTORO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 142/2021

promossa da:

Contro



1

RELAZIONE EPURATA LOTTO TERZO

Custode Giudiziale: Dott.ssa Micaela Raggi

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

- Indice

- Premessa e Quesiti:** da pagina 3 a pagina 12
- Punto 1)** pagine 12 e 13: Comunicazione alla società esecutata dell'incarico ricevuto
- Punto 2)** pagine da 14 a 22: Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale; confini catastali; descrizione.
- Punto 3)** pagine da 23 a 25 : Provenienza del bene e storia ventennale.
- Punto 4)** pagine da 25 a 28: Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico della società esecutata e dei proprietari nel ventennio.
- Punto 5)** pagina 28: Planimetria catastale.
- Punto 6)** pagina 28: Verifica omissioni fiscali.
- Punto 7)** pagine 28 e 29: Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate
- Punto 8)** pagina 29 e 30: Vincoli amministrativi e/o di PRG.
- Punto 9)** pagine 30 e 31: Vincoli condominiali e/o altro genere.
- Punto 10)** pagina 31: Spese annue di gestione dell'immobile.
- Punti 11) e 12)** pagine da 31 a 32: Destinazione Urbanistica del bene.
- Punto 13)** pagine da 32 a 35: Titoli autorizzativi dell'immobile.
- Punto 14)** pagina 35: Conformità edilizia dell'immobile.
- Punto 15)** pagina 35 e 36: Verifica gravami di censo, livello, etc..
- Punto 16) e 17)** pagine 36 e 37; Certificazione Energetica.
- Punto 18)** pagina 37: Verifica catastale dell'immobile.
- Punto 19)** pagina 37 e 38: Variazione colturale;
- Punto 20)** pagine da 38 a 44: Valutazione del bene immobile.
- Punto 21)** pagina 44: Verifica divisione immobile e nominativo proprietari.
- Punto 22)** pagine 45 e 46: Elementi utili per la vendita.
- Punto 23)** pagina 46: Formazione dei Lotti.
- Punto 24)** pagina 47: Codice fiscale della società esecutata.
- Punto 25)** pagina 47: Acquisisca certificato di stato civile;
- Punto 26)** pagina 47 : Acquisisca certificato storico di residenza;
- Punto 27)** pagina 47 Cause pendenti a carico;
- Punto 28)** pagina 48 : Regime fiscale del bene.
- Punto 29)** pagina 48: Istanza di proroga.
- Punto 30)** pagina 48: Deposito della relazione e allegati in Cancelleria.
- Punto 31)** pagina 48 e 49: Invio relazione alla società esecutata;
- Punto 32)** pagina 49: CDU
- Punto 33)** pagine da 49 a 52: Conclusioni.

- PREMESSA

Operazioni peritali eseguite:

- visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena;
- ricerche presso il Comune di Cesena- Ufficio Edilizia Privata e Ufficio Sportello Unico Imprese per verificare l'esistenza di pratiche edilizie e/o altro tipo riguardanti la proprietà immobiliare oggetto di procedura.
- ricerche presso il Comune di Cesena- Ufficio Pianificazione Urbanistica per estrapolare copia delle tavole di progetto e/o altro documento riguardante il PUA di cui la proprietà oggetto di procedura fa parte.
- richiesta della Visura Camerale della Società eseguita presso la Camera di Commercio della Romagna-Forlì-Cesena e Rimini;
- richiesta di atti di provenienza presso i rispettivi Notai e presso l'Archivio notarile di Forlì;
- sopralluogo con rilievi metrici e fotografici eseguito in data 10/10/2022 e 06/12/2022

-QUESITI.

1. *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà*

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

- 2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
- 3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*
- 4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.***

5. *prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;*
6. *dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);*
7. *riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.*
8. *provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine*

edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

11. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;**

12. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;

13. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a

titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

- 14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 15. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 16. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti*

in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

17.ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta , e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

18.qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

19. qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

20. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (**da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale**);

21. **nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote**, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente

divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote;

PROVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

22. *evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;*

23. *precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;*

24. *acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;*

25. *acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale*

- risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*
- 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;*
- 27.verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);*
- 28.provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;*
- 29.formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;*
- 30.provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso **I'ALLEGATO "A"**) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); I'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel*

caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

31. provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

32. Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

- RISPOSTA AI QUESITI.

- 1.0) *Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*

Preliminarmente sono stati presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziale, nella persona della Dott.ssa Micaela Raggi, per accordarsi sulla data del sopralluogo.

In data 27/09/2022 con e-mail certificata (pec) inviata alla società esecutata, si comunicava che il giorno 10/10/2022 si sarebbe eseguito il sopralluogo presso alle proprietà immobiliari pignorate, assieme al Custode Giudiziario nominato.

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

In data 10/10/2022 lo scrivente assieme al collaboratore di Studio e al Custode Giudiziario ha eseguito il sopralluogo presso le proprietà oggetto di procedura. All'incontro per la Società esecutata non presenziava nessuno.

In occasione del sopralluogo è stato accertato che gran parte della proprietà immobiliare era in stato di abbandono ad eccezione del terreno catastalmente identificato con le particelle 512 e 522 che risultava arato.

In data 20/10/2022 l'Amministratore della Società esecutata nella persona del Sig. contattava telefonicamente lo scrivente scusandosi per il fatto di non aver presenziato all'incontro, giustificandosi dicendo che era fuori; chiedendo la disponibilità per un ulteriore sopralluogo al quale avrebbe voluto presenziare.

In data 02/12/2022 lo scrivente Perito Stimatore con mail pec indirizzata alla Società Esecutata e per conoscenza al Custode comunicava la data del nuovo sopralluogo per il giorno 06/12/2022.

In data 06/12/2022 lo scrivente assieme al collaboratore di Studio, al Custode Giudiziario, all'Amministratore della Società esecutata oltre al Sig., ha eseguito una ricognizione dei luoghi documentando con fotografie lo stato degli stessi.

Nell'occasione è stato accertato che le proprietà erano prive di delimitazioni pertanto, considerata la presenza di strada, cancelli, etc... per i quali ad occhio non si era in grado di stabilire se ricadenti sulla proprietà pignorata o no, si è ritenuto necessario procedere con l'esecuzione di una misurazione della proprietà (terreni) con strumentazione topografica.

In data 09/12/2022 lo scrivente assieme al collaboratore di Studio hanno eseguito in autonomia, con strumentazione gps il rilievo topografico di riconfinamento di parte della proprietà immobiliare oggetto di procedura.

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

- 2.0) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

* Verbale di pignoramento immobili del 26/07/2021 Rep. N° 2046/2021 a favore della contro la, dal quale risulta pignorata **l'intera proprietà della proprietà immobiliare** identificata:

al Catasto Terreni del Comune di Cesena;

al Foglio 42, Particella 53 di mq. 957, Particella 512 di mq. 5.516, Particella 522 di mq. 866, Particella 714 di mq. 3.203, Particella 834 di mq. 626, Particella 835 di mq. 797, Particella 856 di mq. 831, Particella 857 di mq. 480, Particella 858 di mq. 480, Particella 859 di mq. 793, Particella 860 di mq. 14, Particella 861 di mq. 3, Particella 925 di mq. 375, Particella 926 di mq. 376, Particella 927 di mq. 585, Particella 928 di mq. 79, Particella 929 di mq. 91, Particella 930 di mq. 77.

Trascritto a Forlì il 11/10/2021 art. 13.506

Formazione dei Lotti:

Considerata la tipologia e l'ubicazione della proprietà pignorata, l'accesso, e il contesto in cui è ricompresa, lo scrivente ritiene di redigere la presente relazione suddivisa in n.3 Lotti, in considerazione di una più facile appetibilità commerciale dei beni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure eseguite dallo

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

scrivente in data 28/10/2022

Intera proprietà di un appezzamento di terreno edificabile non urbanizzato, facente parte di un'area di trasformazione residenziale, di complessivi mq. 5.607 catastali, sito in Comune di Cesena, località Pievesestina, identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune

al **Foglio 42**;

Particella 834, seminativo di classe 1 di mq. 626, Reddito Dominicale €. 7,23, Reddito Agrario €. 4,36;

Particella 835, seminativo di classe 1 di mq. 797, Reddito Dominicale €. 9,21, Reddito Agrario €. 5,56;

Particella 856, frutteto di classe 1 di mq. 831, Reddito Dominicale €. 26,55, Reddito Agrario €. 9,87;

Particella 857, frutteto di classe 1 di mq. 480, Reddito Dominicale €. 15,34, Reddito Agrario €. 5,70;

Particella 858, frutteto di classe 1 di mq. 480, Reddito Dominicale €. 15,34, Reddito Agrario €. 5,70;

Particella 859, frutteto di classe 1 di mq. 793, Reddito Dominicale €. 25,34, Reddito Agrario €. 9,42;

Particella 860, frutteto di classe 1 di mq. 14, Reddito Dominicale €. 0,45, Reddito Agrario €. 0,17;

Particella 861, frutteto di classe 1 di mq. 3, Reddito Dominicale €. 0,10, Reddito Agrario €. 0,04;

Particella 925, seminativo di classe 1 di mq. 375, Reddito Dominicale €. 4,33, Reddito Agrario €. 2,61;

Particella 926, seminativo di classe 1 di mq. 376, Reddito Dominicale €. 4,34, Reddito Agrario €. 2,62;

Particella 927, frutteto di classe 1 di mq. 585, Reddito Dominicale €. 18,69,
Reddito Agrario €. 6,95;

Particella 928, frutteto di classe 1 di mq. 79, Reddito Dominicale €. 2,52,
Reddito Agrario €. 0,94;

Particella 929, frutteto di classe 1 di mq. 91, Reddito Dominicale €. 2,91,
Reddito Agrario €. 1,08;

Particella 930, frutteto di classe 1 di mq. 77, Reddito Dominicale €. 2,46,
Reddito Agrario €. 0,91;

In capo alla ditta catastale:

Esecutata proprietaria per 1/1.

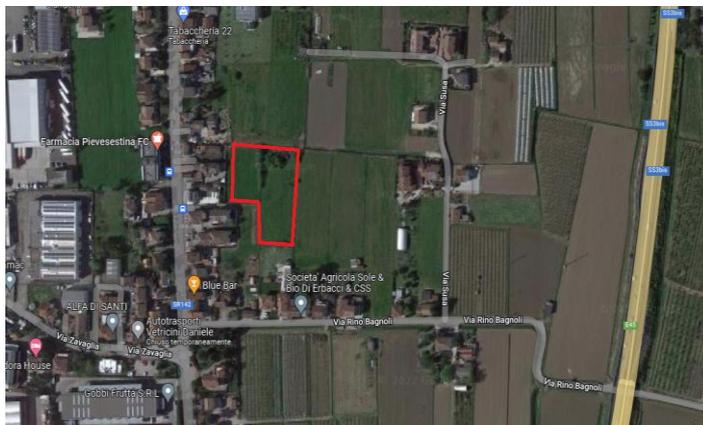
CONFINI

La proprietà esecutata, confina con la proprietà (Part. 841, 842, 843, 854, 862, 865, 872, 919, 923,924), con proprietà (Part. 836 e 837), con proprietà (Part. 675 e 684); salvo altri.

16

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il terreno oggetto di procedura esecutiva è ubicato in Comune di Cesena località Pievesestina, a circa 600 metri dall'Autostrada A14 Bologna – Ancona, in prossimità del casello di Cesena Nord e dell'intersezione con la Superstrada (SS) E45.



-- **Geom. Galassi Giampiero** --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

La zona ha carattere prevalentemente residenziale e agricola costituita da abitazioni sparse e complessi condominiali di medio-grandi dimensioni sorti a fine anni 2000.

La circoscrizione urbana è dotata di tutti i servizi di primaria necessità, quali supermercato, ufficio postale, sportelli bancari, scuole primarie, asilo ed edifici per il culto.

DESCRIZIONE DEL TERRENO

Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile non urbanizzato di complessivi mq. 5.607 catastali facente parte di un comparto a destinazione residenziale per il quale è prevista la costruzione di nuovi alloggi.

Il terreno alla data del sopralluogo non dispone di accesso dalla strada. Risulta di fatto intercluso e per accedervi è necessario transitare e/o percorrere terreni di altra proprietà estranei alla procedura.



Il bene:

-sul lato in confine con la proprietà della particella 843, 842, 841, 854, 839 e 851 è delimitato in parte da un fosso inerbito ed in parte era privo di delimitazioni (tutt'uno con il terreno adiacente);

-- **Geom. Galassi Giampiero** --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it



- sul lato in confine con la proprietà della particella 718 è delimitato da una recinzione in pali in ferro e rete metallica plastificata, interrotta da un cancello pedonale in metallo.



18

Per tale accesso e/o passaggio non esiste trascrizione presso i Pubblici Registri Immobiliari

- sul lato in confine con la proprietà della particella 789, 837 e 836 è delimitato da un fosso inerbito ed in parte solo a confine con la particella 836 è delimitato da un muretto in cemento e rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro;

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it



- sul lato in confine con la proprietà delle particelle 675 e 684 è delimitato da un muretto in cemento e rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro, interrotta da due cancelli pedonali in metallo.



Per tale accessi e/o passaggio non esiste trascrizione presso i Pubblici Registri Immobiliari;

- sul lato in confine con la proprietà delle particelle 865, 862, 919, 924 e 923, è delimitato da un fosso con arbusti spontanei.



Il terreno ha un andamento plano-altimetrico di tipo pianeggiante ed una buona esposizione solare. Alla data del sopralluogo il terreno era in stato di abbandono: ricoperto da erba spontanea, rovi e piante di medio alto fusto.

 ASTAlegale.net

20



-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it



Sul terreno, in occasione del sopralluogo è stato accertato, in corrispondenza di arbusti e rovi, la presenza di vecchi pali in cemento (da viti) rotti.

Si tratta di materiale che dovrà essere rimosso e bonificato.



-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it



Sul terreno non sono stati eseguiti scavi, sondaggi e/o analisi di alcun tipo al fine di verificare eventuali materiali interrati di qualsiasi natura e entità, sostanze di vario genere, etc...

NB: si invita chiunque fosse interessato all'immobile ad eseguire l'accesso presso i locali e verificarne lo stato, in quanto la descrizione sopra eseguita è riferita alla data del sopralluogo (06/12/2022).

DESCRIZIONE DELLA POSSIBILITA' EDIFICATORIA

Il terreno pignorato fa parte di un'area di trasformazione a destinazione residenziale denominata 12/09/AT3.

L'indice edificatorio previsto per l'Area di trasformazione (tutta) è pari a 0,15 mq./mq. quindi il terreno oggetto di procedura esecutiva ha una potenzialità edificatoria di mq. 841,05 di SUL [mq. 5.607 (superficie catastale *0,15(indice edificatorio)]. Preme puntualizzare che l'edificazione sul terreno non può essere indipendente ed autonoma, in quanto il terreno è ricompreso in un'area di trasformazione (comparto), così come anche le opere di urbanizzazione sia primaria, sia secondaria, oltre a tutte le opere, cessioni, limitazioni previste in Convenzione Edilizia.

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

- 3.0) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.

ATTO DI PROVENIENZA

* Con Verbale di Delibera di Unico Socio del Notaio del 23/10/2018 rep. 11.587 fascicolo n. 5.367, la società con sede legale a Cesena, trasferiva la propria sede legale in Comune di Ravenna. Con il Verbale la società con sede legale a Ravenna, diveniva intestataria dei terreni identificati al Catasto Terreni al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 42, Particella 834 di mq. 626, Particella 835 di mq. 797, Particella 856 di mq. 831, Particella 857 di mq. 480, Particella 858 di mq. 480, Particella 859 di mq. 793, Particella 860 di mq. 14, Particella 861 di mq. 3, Particella 925 di mq. 375, Particella 926 di mq. 376, Particella 927 di mq. 585, Particella 928 di mq. 79, Particella 929 di mq. 91, Particella 930 di mq. 77.

Registrato a Cesena il 24/10/2018 n. 7848 serie 1T

* Con Atto di scissione parziale e proporzionale della societàmediante assegnazione di parte del patrimonio ad una società di nuova costituzione denominata del Notaio del 08/05/2017 rep. 9.567 fascicolo n. 4.116, la società mutava la sua denominazione in A seguito della scissione la società rimaneva proprietaria fra gli altri beni del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 42, Particella 834 di mq. 626, Particella 835 di mq. 797, Particella 856 di mq. 831, Particella 857 di mq. 480, Particella 858 di mq. 480, Particella 859 di mq. 793,

Particella 860 di mq. 14, Particella 861 di mq. 3, Particella 925 di mq. 375, Particella 926 di mq. 376, Particella 927 di mq. 585, Particella 928 di mq. 79, Particella 929 di mq. 91, Particella 930 di mq. 77.

Trascritto a Forlì il 12/05/2017 n. 4.693

* Con Verbale di assemblea straordinaria del Notaio del 22/05/2015 rep. 6.523 fascicolo n. 2.446, la società trasformava la sua attuale forma in quella di società a responsabilità limitata assumendo come denominazione Con il medesimo atto la società diveniva intestataria, fra gli altri beni, fra gli altri beni del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 42, Particella 834 di mq. 626, Particella 835 di mq. 797, Particella 856 di mq. 831, Particella 857 di mq. 480, Particella 858 di mq. 480, Particella 859 di mq. 793, Particella 860 di mq. 14, Particella 861 di mq. 3, Particella 925 di mq. 375, Particella 926 di mq. 376, Particella 927 di mq. 585, Particella 928 di mq. 79, Particella 929 di mq. 91, Particella 930 di mq. 77.

Registrato a Cesena il 03/06/2015 n. 3.539 serie 1T

* Con atto di compravendita del Dott. del 04/04/2007 Rep. n°200.639 fascicolo n. 40.696, la società acquistava dal sig. l'intera proprietà, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 42, Particella 682 di mq. 2.174

Trascritto a Forlì il 03/05/2007 Art. 5.178

N.B. al Catasto Terreni con frazionamento del 16/12/2010 Pratica n. FO0221879 in atti dal 16/12/2010 presentato il 15/12/2010 (n. 221879.1/2010), la Particella 682 veniva frazionata originando le attuali Particelle 834 di mq. 626, Particella 835 di mq. 797, Particella 925 di mq. 375 e 926 di mq. 376 per complessivi mq. 2.174.

* Con atto di compravendita del Dott. del 04/04/2007 Rep.

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

n°200.639 fascicolo n. 40.696, la società acquistava dai sig.ri e l'intera proprietà, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 42, Particella 717 di mq. 3.433.

Trascritto a Forlì il 03/05/2007 Art. 5.181

N.B. al Catasto Terreni con frazionamento del 16/12/2010 Pratica n. FO0221879 in atti dal 16/12/2010 presentato il 15/12/2010 (n. 221879.1/2010), la Particella 717 veniva frazionata originando le attuali Particella 856 di mq.831, Particella 857 di mq. 480, Particella 858 di mq. 480, Particella 859 di mq. 793, Particella 860 di mq. 14, Particella 861 di mq. 3, Particella 927 di mq. 585, Particella 928 di mq.79, Particella 929 di mq. 91, Particella 930 di mq. 77 per complessivi mq. 3.433.

STORIA VENTENNALE

*La proprietà venduta dal sig. gli perveniva per ½ con atto del Dott. Notaio del 27/04/1959 Rep. n° 23566 trascritto a Forlì il 23/05/1959 Art. 3667, mentre la restante quota di ½ con atto del Dott. Notaio del 22/12/1987 rep. n° 82988/8931 trascritto a Forlì il 16/01/1988 Art. 599.

* La proprietà venduta dai signori e perveniva al sig. con atto del Dott. del 05/09/1972 Rep. n° 37292/10358 trascritto a Forlì il 03/10/1972 Art. 9439; ed alla sig.ra per la quota di 1/8 per successione di, deceduta il 10/04/1991 trascritta a Forlì il 22/07/1992 Art. 6220, e per 3/8 per successione di, deceduto il 06/11/2003 trascritta a Forlì il 17/05/2004 Art. 5.905.

- 4.0) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Formalità pregiudizievoli a nome della società esecutata

In data 02/09/2022 si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome della società esecutata e per immobile accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI CONTRO

* Verbale di pignoramento immobili del 26/07/2021 Rep. N° 2046/2021 a favore della societàcontro la società con sede in Cesena, risulta pignorata, fra gli altri beni, **l'intera proprietà del terreno** identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena al Foglio 42, Particella 834 di mq. 626, Particella 835 di mq. 797, Particella 856 di mq. 831, Particella 857 di mq. 480, Particella 858 di mq. 480, Particella 859 di mq. 793, Particella 860 di mq. 14, Particella 861 di mq. 3, Particella 925 di mq. 375, Particella 926 di mq. 376, Particella 927 di mq. 585, Particella 928 di mq. 79, Particella 929 di mq. 91, Particella 930 di mq. 77.

Trascritto a Forlì il 11/10/2021 art. 13.506

* Convenzione Edilizia del Notaiodel 12/07/2017 rep. 9890/4325 fra il e la società riguardante fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 42 Particella

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

925, 926, 834, 835, 927, 928, 929, 930, 856, 857, 858, 859, 860 e 861. Con la medesima Convenzione si “ *regolavano i contenuti, le modalità attuative e la disciplina degli interventi previsti dal piano urbanistico attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata dell’area di trasformazione residenziale 12/09 AT3 Essa definisce inoltre l’edificabilità spettante alla proprietà, le aree da cedere al Comune per standard urbanistici e per compensazione aggiuntiva per l’attuazione delle previsioni del PRG*”

Trascritto a Forlì il 26/07/2017 Art. 7.618

ISCRIZIONI

* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 29/08/2019 Rep. N° 985/2019 dell’importo di €. 400.000,00 a favore della, contro la società, gravante l’intera proprietà, fra gli altri beni, sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 42, Particella 834 di mq. 626, Particella 835 di mq. 797, Particella 856 di mq. 831, Particella 857 di mq. 480, Particella 858 di mq. 480, Particella 859 di mq. 793, Particella 860 di mq. 14, Particella 861 di mq. 3, Particella 925 di mq. 375, Particella 926 di mq. 376, Particella 927 di mq. 585, Particella 928 di mq. 79, Particella 929 di mq. 91, Particella 930 di mq. 77.

Iscritta a Forlì il 02/09/2019 Art. 2.633

Formalità pregiudizievoli a nome dei precedenti proprietari

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l’Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dei precedenti proprietari nel ventennio: a nome della società a nome della società, a nome della sig., a nome del sig. a nome della sig.ra

Dalla ricerca a nome dei medesimi soggetto non sono state accertate formalità pregiudizievoli attive riguardanti i beni immobili oggetto di relazione e rientranti

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

nel presente Lotto.

Formalità pregiudizievoli a nome della proprietà confinante per servitù

In virtù di quanto accertato in occasione del sopralluogo; ossia il fatto che sul terreno si aprono degli accessi pedonali è stata eseguita verifica ipotecaria per immobile sulle proprietà che servono tali accessi.

E' stata eseguita ispezione ipotecaria per la particella 664, 675 e 718.

Dalla ricerca eseguita non sono state accertate trascritte servitù di passaggio pedonale o altro tipo a favore e/o contro la proprietà oggetto di procedura esecutiva.

I cancelli pedonali/cancelli verificati sulla recinzione (part. 664, 675, 718) a confine con la proprietà oggetto di procedura pertanto non è da ritenersi "regolare" e regolamentato da servitù trascritta.

- 5.0) prenda visione ed estrarra copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

Si è provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì- Sezione Catasto l'estratto di mappa del terreno oggetto di procedura esecutiva.

- 6.0) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

Non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti del tipo indicato.

- 7.0) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio,

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena a nome della società esecutata, non sono emersi contratti e/o atti di affitto o comodato per il terreno oggetto di procedura esecutiva

Situazione occupazionale

Alla data del sopralluogo, il terreno era in stato di abbandono ricoperto da erba spontanea, rovi, arbusti, ed era nella disponibilità della Società Esecutata.

Valore locativo

Considerate le dimensioni del terreno; il fatto che sul terreno non sono presenti fonti di approvvigionamento idrico per l'irrigazione, l'accesso, l'attuale stato d'uso (abbandono) e le quotazioni di affitti di terreni nella frazione urbana di Pievesestina e dintorni, il canone di affitto mensile da ritenersi congruo è pari a €. 4,50, per un canone di affitto annuo pari a €. 54,00.

-8.0) *provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli*

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

Sul terreno rientrante nel presente Lotto vigono i vincoli di Piano del Comune di Cesena; i vincoli e le limitazioni di cui alla Convenzione Edilizia Art. 7618 del 26/07/2017, oltre ai vincoli indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena rilasciato in data 08/11/2022 PG n° 149703 n. 4.165

-9.0) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Sul terreno oggetto di procedura esecutiva vigono i vincoli di Piano Urbanistico del Comune di Cesena, i vincoli previsti dal Piano Urbanistico Attuativo 12/09 AT3, nonché le limitazioni e vincoli indicati in Convenzione Edilizia, che si allega interamente, come ad esempio gli oneri per esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, quelli per l'urbanizzazione secondaria, etc.. che saranno a carico dal futuro acquirente, pertanto sono stati decurtati dal valore del terreno al paragrafo 19.0) della presente relazione.

Dagli atti di provenienza del terreno si evince che il terreno oggetto di procedura esecutiva, rientrante nel "Piano Urbanistico Attuativo Comparto Residenziale area di trasformazione 12/09", è sottoposto a diritti, vincoli, oneri, patti e condizioni,:

-normativa contenuta nello statuto del "Comparto Residenziale Area di Trasformazione 12/09";

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

- le aree sono comprese nel Piano Urbanistico Attuativo denominato "Comparto residenziale area di trasformazione 12/09 presentato in data 23/12/2008, Pratica Edilizia n° 341;
- che ogni progetto implicante una variazione urbanistica deve essere approvato dal Consorzio, previa verifica e parere del tecnico incaricato per il coordinamento della progettazione;
- che ogni controversia eventualmente nascente in ragione del rapporto associativo sarà tratta nel rispetto dell'art. 14 dell'atto costitutivo.

Inoltre vigono i vincoli di PRG previsti per la zona residenziale destinata a nuovi insediamenti (zona "C").

-10.0) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

Le spese fisse di gestione del terreno che comportano il mantenimento dello stesso e la pulizia del suolo, si possono quantificare in €. 900,00 annue, al netto delle Imposte Comunali

-11.0) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;

-12.0) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cesena in data 08/11/2022 PG n° 149701 n. 4.165 risulta che il terreno ha una destinazione edificabile ad uso residenziale.

Precisamente nel Certificato di Destinazione Urbanistica viene attestato che il terreno ha la seguente destinazione urbanistica Zona C – Residenziale destinata a nuovi insediamenti (città da riqualificare), area di trasformazione di cintura a destinazione residenziale regolata dall'art. 45 delle NDA 12/09 AT3.

Con Adozione PUG 2021- Delibera di C.C. n. 23 del 07/04/2022 il terreno rientra in "aree con piani/progetti in corso di attuazione (art. 5.13)"

NB: si invita chiunque fosse interessato al bene a verificare e preliminarmente accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena i dati urbanistici indicati, poiché la destinazione urbanistica indicata è riferita alla data della presente relazione.

32

- 13.0) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che il terreno era libero da costruzioni.

Presso il Settore Governo del Territorio Servizio Attuazione Urbanistica

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

PEEP del Comune di Cesena è stato eseguito accesso agli atti amministrativi al fine di reperire la documentazione presentata per l'Area di Trasformazione 12/09 AT3 di cui fa parte il terreno oggetto di procedura, estrapolando il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata presentato dal (di cui fanno parte tutti i proprietari dei terreni ricompresi nell'area di trasformazione fra cui gli ante causa della Società Esecutata) in data 18/12/2008, con pratica edilizia n° 341 PGN 58.303/2008, approvato con allegato lo schema di convenzione

Sono stati altresì richiesti tutti gli elaborati che costituiscono il PUA, quali:

Tavola 1- Documentazione fotografica; Tavola 2-Sovrapposizione PRG-Catasto; Tavola 3-Certificati Catastali; Tavola 4/a- Rilievo planoaltimetrico, Pianta; Tavola 4/b- Rilievo planoaltimetrico, Sezioni; Tavola 5- Stato attuale; Tavola 6- Planimetria di progetto dati tecnici; Tavola 7- Planimetria area da cedere; Tavola 8- Planimetria verde pubblico; Tavola 9- Planimetria superfici permeabili; Tavola 10- Sezioni di progetto; Tavola 11- Planivolumetrico; Tavola 12- Planimetria acque bianche; Tavola 13- Calcolo vasca di laminazione, Verifica volume di laminazione, calcolo luce battente; Tavola 14/a- Planimetria rete acque nere; Tavola 14/b- Profili acque nere; Tavola 15- Planimetria rete acquedotto; Tavola 16- Planimetria rete gas; Tavola 17- Planimetria rete illuminazione pubblica; Tavola 18- Planimetria isole ecologiche; Tavola 19- Planimetria rete Enel; Tavola 20- Rilievo rete Telecom; Tavola 21- Planimetria rete TLC; Tavola 22- Relazione illustrativa; Tavola 23- Norme tecniche di attuazione; Tavola 24- Computo metrico estimativo; Tavola 25- Relazione geologica; Tavola 26- Asseverazione alla rete geologica; Tavola 27- Relazione acustica; Tavola 27a- Relazione acustica-integrazione; Tavola 28- Planimetria sinottica delle reti; Tavola 29- Planimetria tipologiche; Tavola 30- Schema tipologia "A"; Tavola 31- Schema tipologia "B"; Tavola 32-

Schema tipologia "C"; Tavola 33- Schema tipologia "D"; Tavola 34- Schema tipologia "E"; Tavola 35- Schema tipologia "F"; Tavola 36- Schema tipologia "G"; Tavola 37- Schema tipologia "H"; Tavola 38- Schema tipologia "I"; Tavola 39- Schema tipologia "L"; Tavola 40- Schema tipologia "M"; Tavola 41- Schema tipologia "N"; Tavola 42- Schema tipologia "O"; Tavola 43- Schema tipologia "P"; Tavola 44- Schema tipologia "Q"; Tavola 45- Schema tipologia "R"; Tavola 46- Schema tipologia "S"; di fatto registrata dal Comune come tavola doppia della tavola "45" (schema tipologia "R"); Tavola 47- Schema tipologia "T"; Tavola 48- Schema tipologia "U"; Tavola 49- Schema tipologia "V"; Tavola 50- Schema tipologia "Z"; Tavola 51- Schema tipologia "W"; Tavola 52- Schema tipologia "Y"; Tavola 53- Segnaletica stradale; Tavola 54- Richiesta preliminare di verifica di assoggettabilità a Vas; Tavola 55- Tombinatura del fosso di via Rino Bagnoli; Tavola 56- Opere fuori comparto; Tavola 57- Schema tipologia "K"; Tavola 58- Tombinatura del fosso area verde a nord; Tavola 59- Disamina storico funzionale relativa ad area precedentemente interessata da stalle.

Presso l'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Cesena è stato eseguita ricerca a nome del ..., dalla quale è risultata presentata Richiesta di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione dell'area di trasformazione 12/09 AT3 in data 16/02/2018 PGN 22154 (Pratica 16/PRAT/2018) corredata di documentazione.

In merito alla richiesta di Permesso di Costruire il tecnico istruttore Ing. ... in data 27/02/2018 PGN 24458 inviava al e all'Arch. comunicazione con la quale riferiva che la pratica non è procedibile per incompletezza della documentazione necessaria all'esame istruttorio in quanto carente di documentazione quale: presentazione delle richieste di pareri a tutti gli enti

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

interessati su apposita modulistica e dimostrazione dell'avvenuta cessione del lotto Erp come da art 13 della Convenzione per l'attuazione del PUA. Per la consegna della documentazione integrativa richiesta necessaria ad avviare il procedimento veniva concesso un termine di 60 giorni.

Alla data dell'accesso in Comune (27/10/2022) l'integrazione richiesta non era ancora stata prodotta, e pertanto, non era ancora stata eseguita l'istruttoria della richiesta di Permesso di Costruire.

- 14.0) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Alla data del sopralluogo, sul terreno non sono stati accertati manufatti e/o opere abusive. Si intende precisare che sul terreno, ricoperto da rovi e sterpaglie sono stati accertati vecchi pali in cemento da viti rotti. La presenza del materiale "da smaltire" comporta opere di bonifica.

-15.0) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La proprietà immobiliare in capo alla società esecutata deriva da atto di Verbale di Delibera di Unico Socio del Notaio del 23/10/2018 rep. 11.587 fascicolo n. 5.367. Registrato a Cesena il 24/10/2018 n. 7848 serie 1T, con atto di scissione parziale del Notaio del 08/05/2017 rep. 9.567 fascicolo n. 4.116, Trascritto a Forlì il 12/05/2017 n. 4.693, con Verbale di assemblea straordinaria del Notaio del 22/05/2015 rep. 6.523 fascicolo n. 2.446. Registrato a Cesena il 03/06/2015 n. 3.539 serie 1T, con atto di compravendita del Dott. ... del 04/04/2007 Rep. n°200.639 fascicolo n. 40.696 Trascritto a Forlì il 03/05/2007 Art. 5.178 e Art. 5.181

- 16.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

- 17.0) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs.

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta , e precisamente:
(a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

Considerato che il bene rientrante nel presente Lotto è costituito da un appezzamento di terreno, il medesimo bene è escluso dall'obbligo di Attestato della Prestazione Energetica (APE).

37

-18.0) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena.

-19.0) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

Non sono state accertate variazioni colturali rispetto a quella descritta in visura catastale.

-20.0) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);

- Consistenza.

La superficie del terreno è stata desunta dalle visure catastali:

Terreno

Particella 834	Mq. 626 (catastali)
Particella 835	Mq. 797 (catastali)
Particella 856	Mq. 831 (catastali)
Particella 857	Mq. 480 (catastali)

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Particella 858	Mq. 480 (catastali)
Particella 859	Mq. 793 (catastali)
Particella 860	Mq. 14 (catastali)
Particella 861	Mq. 3 (catastali)
Particella 925	Mq. 375 (catastali)
Particella 926	Mq. 376 (catastali)
Particella 927	Mq. 585 (catastali)
Particella 928	Mq. 79 (catastali)
Particella 929	Mq. 91 (catastali)
Particella 930	<u>Mq. 77 (catastali)</u>
Complessivamente	Mq. 5.607 (catastali)

Criterio di stima e Valutazione

-Criterio di stima

La metodologia di stima adottata per determinare il valore del terreno è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2], corrispondente secondo la classificazione classica al metodo sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo Edagricole ISBN 88-206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977]. Per la stima del valore della proprietà immobiliare occorre tenere in considerazione la sua dimensione complessiva (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

- Criterio di calcolo della superficie convenzionale vendibile.

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011)

-- Geom. Galassi Giampiero --
 Via Giordano Bruno n° 160
 47521 Cesena (FC)
 Tel 0547-1932300
 Mail: geom.galassi@virgilio.it
 Pec: giampiero.galassi@geopec.it

individuava un criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, e cioè quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti. Sebbene la norma non sia più in vigore, le indicazioni sulla determinazione della consistenza immobiliare risultano tecnicamente ancora valide. Analogo criterio infatti è adoperato, pur se con coefficienti di ponderazione lievemente differenti, per la determinazione della superficie catastale degli immobili (rif. Manuale della Banca dati dell'OMI), ed ancora, le metodologie proposte a livello Europeo (SIL Superficie Interna Lorda, SEL Superficie Esterna Lorda e SIN Superficie Interna Netta), utilizzano i rapporti mercantili (rapporti di prezzo) esistenti fra le varie tipologie di superfici costituenti l'immobile (ex coefficienti ponderali) quale criterio di omogeneizzazione delle superfici stesse.

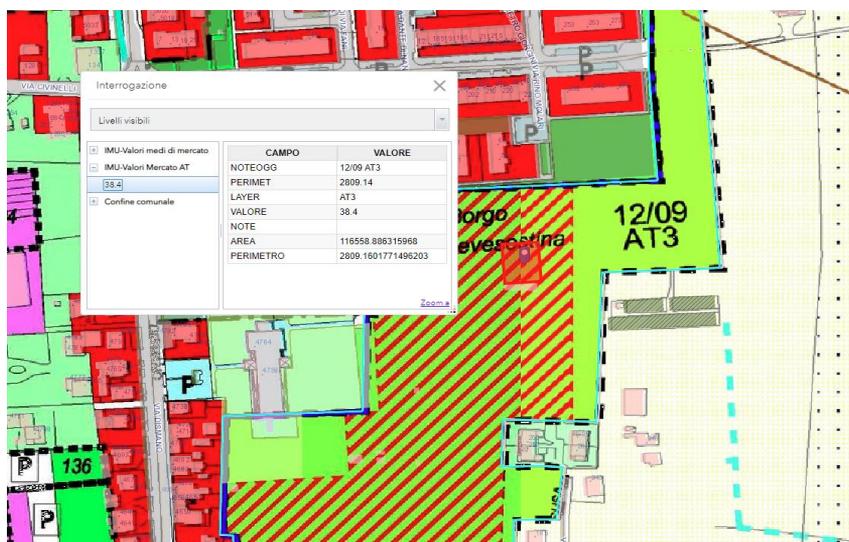
40

Per la determinazione del valore venale del terreno si ritiene eseguire n° 2 metodologie di stima. La prima con riferimento al valore di tassazione IMU richiesto dal Comune di Cesena, per tale zona, e la seconda in base ai valori di mercato, per terreni edificabili ad uso residenziale, nel comprensorio comunale.

- 1° Stima -

In base della Delibera di Consiglio Comunale del Comune n° 92 del 27/09/2012 in vigore dal 01/01/2012, il terreno rientrante nel comparto 12/09 AT3, ai fini della tassazione Imu, ha un valore pari a €. 38,40 al mq. di superficie territoriale.

-- **Geom. Galassi Giampiero** --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it



Applicando tale valore unitario avremo:

$$V. = \text{mq. } 5.607 * \text{€./mq. } 38,40 = \text{€. } 215.308,80$$

(Valore venale della prima stima).

- 2° Stima per comparazione -

L'attuale indice di P.R.G. previsto per il comparto (0,15 mq./mq.) consente un'edificazione per il nostro terreno di mq. 841,05 di SUL (mq. 5.607* 0,15).

Sulla base di indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare sono stati reperiti i seguenti valori unitari relativi a mq. di SUL, che si riportano:

DESCRIZIONE	SUL (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Cesena - lotto di terreno edificabile di mq. 1000 possibilità di edificare mq 500 di abitazioni	500,00	€ 183.000,00	€ 370,00
Cesena, lotto di terreno edificabile di 1780 mq. Possibilità di realizzare due ville con parco ciascuna con un lotto di circa 890 mq.	890	€ 300.000,00	€ 337,08

-- **Geom. Galassi Giampiero** --
 Via Giordano Bruno n° 160
 47521 Cesena (FC)
 Tel 0547-1932300
 Mail: geom.galassi@virgilio.it
 Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pievesestina di Cesena, terreno edificabile di 1650 mq che consentirà di realizzare un fabbricato ad uso civile abitazione, per la superficie complessiva di 240mq.	240	€ 110.000,00	€ 458,33
	Valore medio		€. 388,47

Attribuendo il valore medio reperito sul mercato immobiliare alla Superficie Utile Lorda, realizzabile sul terreno avremo:

V = mq. 841,05 di SUL * €./mq. 388,47= €. 326.722,69

Detrazioni.

A tale valore si ritiene applicare alcune detrazioni quali:

- Onere per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (art. 7 della Convenzione)

In Convenzione, la ditta attuatrice si obbligava per sé e per i suoi aventi titolo ad assumere a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione che sono state quantificate nella misura complessiva di €.
3.182.501,18 come da computo metrico allegato al PUA.

In quota proporzionale per la porzione di terreno spetterebbe un onere sull'intero di circa - €. 179.480,07

- Onere di urbanizzazione secondaria (art. 10 Convenzione)

tale onere dovrà essere versato dall'acquirente del terreno prima del rilascio del Permesso di Costruire dei fabbricati previsti ed è quantificabile nella misura di circa -€. 12.000,00

- Contributo per costi sostenuti dall'Amministrazione comunale (Art. 12 Convenzione)

Tale contributo dovrà essere versato al ritiro del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione ed è quantificabile nella misura di circa -€. 2.000,00

NB: in Convenzione veniva indicato che “qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere, comportanti un aumento del costo delle stesse, la ditta Attuatrice provvederà al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo, prima del rilascio del Certificato di collaudo definitivo”.

Va altresì precisato che le opere di urbanizzazione devono essere eseguite contestualmente per tutto il comparto e non per i singoli proprietari.

Valore al netto delle detrazioni €. 133.242,62

(Valore venale della seconda stima).

Media delle stime:

(€. 215.308,80 + €. 133.242,62) : 2 = €. 174.275,71

Al valore medio del terreno si intende applicare un ulteriore deprezzamento:

- considerato che si tratta di un appezzamento di terreno inserito all'interno di un comparto residenziale per cui non è possibile una edificazione indipendente si ritiene di applicare una detrazione del 10%, pari a

- €. 17.427,57

-considerato che in occasione del sopralluogo sul terreno è stata verificata, all'interno di rovi e sterpaglie, la presenza di vecchi pali in cemento da viti, etc. e che pertanto sarà necessario eseguire opere di rimozione e bonifica, si ritiene equo applicare una detrazione del 10%, pari a

- €. 17.427,57

- considerato che alla data della presente relazione il terreno risulta di fatto intercluso, o meglio non ha accesso diretto dalla strada e per accedervi è necessario transitare su proprietà terze escluse dalla presente vertenza, si ritiene equo applicare una decurtazione del 20%, pari a - €. 34.855,14

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Valore al netto delle detrazioni

€. 104.565,13

ASSENZA DI GARANZIA

Considerata la mancanza di garanzia sul bene immobile, lo scrivente ritiene di decurtare, come previsto dal quesito 20 dell'incarico, una percentuale del 10% da applicare al valore del bene, pari a €. 10.456,54 (€. 104.565,13 *10%) per cui avremo:

**Valore attuale del bene (intera proprietà)
alla data della presente relazione e alle condizioni
accertate alla data del sopralluogo =**

(€. 104.565,43 - €. 10.456,54)=

€. 94.108,89

-21.0) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

Non si pone il problema di una divisione in quanto il terreno è stato pignorato per l'intera proprietà in capo alla società

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

-22.0) *evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;*

Intera proprietà di un appezzamento di terreno edificabile facente parte di un comparto non urbanizzato, di mq. 5.607 catastali, sito in Comune di Cesena, località Pievesestina, ricompreso in Area di trasformazione di cintura a destinazione residenziale denominato 12/09-AT3, per il quale non è possibile, una edificazione indipendente, essendo legato ad un'area di trasformazione.

Il terreno alla data del sopralluogo non dispone di accesso dalla strada. Risulta di fatto intercluso e per accedervi è necessario transitare e/o percorrere terreni di altra proprietà estranei alla procedura.

In occasione del sopralluogo è stato accertato che:

****** sul lato in confine con la proprietà della particella 718 è delimitato da una recinzione in pali in ferro e rete metallica plastificata, interrotta da un cancello pedonale in metallo. Per tale accesso e/o passaggio non esiste trascrizione presso i Pubblici Registri Immobiliari

- sul lato in confine con la proprietà delle particelle 675 e 684 è delimitato da un muretto in cemento e rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro, interrotta da due cancelli pedonali in metallo. Per tale accesso e/o passaggio non esiste trascrizione presso i Pubblici Registri Immobiliari

Sul terreno, in occasione del sopralluogo è stato accertato, in corrispondenza di arbusti e rovi, la presenza di vecchi pali in cemento (da viti) rotti.

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Si tratta di materiale che dovrà essere rimosso e bonificato.

Il terreno pignorato fa parte di un'area di trasformazione a destinazione residenziale denominata 12/09/AT3.

L'indice edificatorio previsto per l'Area di trasformazione (tutta) è pari a 0,15 mq./mq. quindi il terreno oggetto di procedura esecutiva ha una potenzialità edificatoria di mq. 841,05 di SUL. Tale l'edificazione sul terreno non può essere indipendente ed autonoma, in quanto il terreno è ricompreso in un'area di trasformazione (comparto/PUA), così come anche le opere di urbanizzazione sia primaria, sia secondaria, oltre a tutte le opere, cessioni, limitazioni previste in Convenzione Edilizia.

Alla data del sopralluogo, il terreno era in stato di abbandono ricoperto da erba spontanea, rovi, arbusti, ed era nella disponibilità della Società Esecutata.

Il valore locativo annuo del terreno, è da ritenersi congruo in €. 54,00.

- 23.0) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;

I beni immobili pignorati (terreni) seppur ubicati nella stessa frazione urbana di Cesena, loc. Pievesestina; ricompresi urbanisticamente nello stesso PUA, non costituiscono un unico corpo "blocco" ma sono raggruppati di fatto in tre parti. Quanto premesso pertanto lo scrivente ha ritenuto optare per la vendita dei beni in tre Lotti anche da un punto di vista di realizzo economico (più appetibile commercialmente).

La relazione redatta è stata eseguita pertanto in Tre Lotti.

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

- 24.0) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

Omississ....

-25.0) acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Trattandosi di una società si è provveduto ad eseguire la visura camerale presso la Camera di Commercio della Romagna Forlì-Cesena e Rimini

-26.0) 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 si è provveduto a richiedere tale certificato in quanto trattasi di una società.

-27.0) verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

Non si è proceduto ad eseguire nessuna verifica, in quanto dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome della società esecutata effettuata in data (02/09/2022), non sono emerse trascrizioni di cause pendenti a carico della società stessa (domande giudiziali, etc...)

- 28.0) *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;*

La vendita dei beni è soggetta a Tassazione IVA.

-29.0) *formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;*

Non è stata richiesta istanza di proroga in quanto la relazione è stata consegnata nei termini concessi.

-30.0) *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.*

Si è provveduto ad inviare telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Forlì, la relazione peritale completa di tutti gli allegati; relazione depurata priva di nomi e/o dati sensibili; Allegato "A", documentazione fotografica, etc..

-31.0) *provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a*

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

In data 10/01/2023 si è provveduto ad inviare alla Società esecutata a mezzo posta certificata la relazione peritale completa comprensiva di allegati e fotografie; al creditore precedente comunicazione di avvenuto deposito nel fascicolo telematico della relazione peritale; ed al Custode Giudiziale comunicazione di avvenuto deposito della relazione peritale.

-32.0) *Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.*

Trattandosi di appezzamento di terreno, al fine di comprendere la destinazione urbanistica dello stesso ed eventuali vincoli, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 08/11/2022. Qualora all'esito dell'eventuale aggiudicazione il CDU fosse scaduto si provvederà a richiederne uno aggiornato presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Cesena.

- 33.0) Conclusioni riepilogative.

Intera proprietà di un appezzamento di terreno edificabile non urbanizzato, facente parte di un'area di trasformazione residenziale, di complessivi mq. 5.607 catastali, sito in Comune di Cesena, località Pievesestina, identificato al **Catasto Terreni** del medesimo Comune, al **Foglio 42; Particelle 834, 835, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 925, 926, 927, 928, 929 e 930**. In capo alla ditta catastale: **Esecutata** proprietaria per 1/1.

Il terreno alla data del sopralluogo non dispone di accesso dalla strada.

-- **Geom. Galassi Giampiero** --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Risulta di fatto intercluso e per accedervi è necessario transitare e/o percorrere terreni di altra proprietà estranei alla procedura.

In occasione del sopralluogo è stato accertato che:

** sul lato in confine con la proprietà della particella 718 è delimitato da una recinzione in pali in ferro e rete metallica plastificata, interrotta da un cancello pedonale in metallo. Per tale accesso e/o passaggio non esiste trascrizione presso i Pubblici Registri Immobiliari

- sul lato in confine con la proprietà delle particelle 675 e 684 è delimitato da un muretto in cemento e rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro, interrotta da due cancelli pedonali in metallo. Per tale accesso e/o passaggio non esiste trascrizione presso i Pubblici Registri Immobiliari

Sul terreno, in occasione del sopralluogo è stato accertato, in corrispondenza di arbusti e rovi, la presenza di vecchi pali in cemento (da viti) rotti.

Si tratta di materiale che dovrà essere rimosso e bonificato.

La proprietà pignorata fa parte di un'area di trasformazione a destinazione residenziale denominata 12/09/AT3.

L'indice edificatorio previsto per l'Area di trasformazione (tutta) è pari a 0,15 mq./mq. quindi il terreno oggetto di procedura esecutiva ha una potenzialità edificatoria di mq. 624,00 di SUL. L'edificazione sul terreno non può essere indipendente ed autonoma in quanto il terreno è ricompreso in un'area di trasformazione. Anche le opere di urbanizzazione sia primaria, sia secondaria, oltre a tutte le opere, cessioni, limitazioni previste in Convenzione Edilizia dovranno avvenire contestualmente per tutto il comparto.

Il futuro acquirente dovrà rientrare negli obblighi indicati in Convenzione Edilizia e dovrà partecipare in quota proporzionale agli stessi obblighi.

Alla data del sopralluogo, il terreno era in stato di abbandono ricoperto da erba

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

spontanea, rovi, arbusti, ed era nella disponibilità della Società Esecutata.

Il valore locativo annuo del terreno, è da ritenersi congruo in €. 54,00.

Valore del terreno alla data della presente relazione, alle condizioni accertate e alle attuali norme Comunali € 94.108,89

La vendita del bene è soggetta a IVA.

**** Note ****

- * Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- * Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- * Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- * La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- * L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.
- * L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- * L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- * Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.

* Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie, in quanto, quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 09/01/2023



Il Perito Stimatore
(Geom. Galassi Giampiero)

52

-- Geom. Galassi Giampiero --
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it