

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2021

promossa da:

.....

.....

.....

“RELAZIONE EPURATA “LOTTO PRIMO”

Custode Giudiziale: Avv.to Sara Vitali

- Indice

- Premessa e Quesiti:** da pagina 3 a pagina 12
- Punto 1)** pagine da 12 a 13: Comunicazione all'esecutato dell'incarico ricevuto
- Punto 2)** pagine da 13 a 29: Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale; confini catastali; descrizione.
- Punto 3)** pagine da 29 a 35 : Provenienza del bene e storia ventennale.
- Punto 4)** pagine da 35 a 45: Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico dell'esecutato e dei proprietari nel ventennio.
- Punto 5)** pagina 45: Planimetria catastale.
- Punto 6)** pagina 45 e 46: Verifica omissioni fiscali.
- Punto 7)** pagina 46: Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate.
- Punto 8)** pagina 46 e 47: Vincoli amministrativi e/o di PRG.
- Punto 9)** pagina 47: Vincoli condominiali e/o altro genere.
- Punto 10)** pagina 47 e 48: Spese annue di gestione dell'immobile.
- Punti 11) e 12)** pagina 48: Destinazione Urbanistica del bene.
- Punto 13)** pagine da 48 a 51: Titoli autorizzativi dell'immobile.
- Punto 14)** pagine 51 e 52: Conformità edilizia dell'immobile.
- Punto 15)** pagina 52: Verifica gravami di censo, livello, etc..
- Punto 16) e 17)** pagine 52 e 53; Certificazione Energetica.
- Punto 18)** pagina 53: Verifica catastale dell'immobile.
- Punto 19)** pagine 53 e 54: Variazione colturale;
- Punto 20)** pagine da 55 a 65: Valutazione del bene immobile.
- Punto 21)** pagine 65 e 66: Verifica divisione immobile e nominativo proprietari. 2
- Punto 22)** pagine da 66 a 69: Elementi utili per la vendita.
- Punto 23)** pagina 69: Formazione dei Lotti.
- Punto 24)** pagina 69: Codice fiscale dell'esecutato.
- Punto 25)** pagina 69: Acquisisca certificato di stato civile;
- Punto 26)** pagina 69 e 70 : Acquisisca certificato storico di residenza;
- Punto 27)** pagina 70 Cause pendenti a carico;
- Punto 28)** pagina 70 : Regime fiscale del bene.
- Punto 29)** pagina 70: Istanza di proroga.
- Punto 30)** pagina 71: Deposito della relazione e allegati in Cancelleria.
- Punto 31)** pagina 71: Invio relazione all'esecutato;
- Punto 32)** pagina 71;
- Punto 33)** pagine da 71 a 76: 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 Forlì-Cesena;
- ricerche presso il Comune di Cesena per verificare la regolarità amministrativa dell'immobile, ai sensi della Legge 47/85;
- ricerche presso il Catasto Energetico Regione Emilia Romagna per la verifica di Certificazione APE.
- richiesta di Certificati Anagrafici presso il Comune di Cesena (residenza, stato di famiglia ed estratto di matrimonio);
- sopralluogo eseguito il 13/09/2022 alla presenza del Custode Giudiziale e dell'esecutato, per una ricognizione dei luoghi;
- richiesta presso l'Archivio Notarile di copia degli atti di provenienza redatti da Notaio non più in attività;
- richiesta presso il Notaio di copia di atto di provenienza;
- sopralluogo eseguito il 06/02/2023 dallo scrivente assieme ai collaboratori, alla presenza dell'esecutato, presso gli immobili siti in via Olimpio Foschi, documentando con fotografie lo stato dei luoghi e rilevando internamente con strumentazione laser gli immobili. Nell'occasione è stato eseguito anche rilievo topografico con strumentazione gps degli immobili siti in Via Olimpio Foschi, poichè la situazione catastale in mappa non era corrispondente allo stato dei luoghi.
- redazione di variazione di aggiornamento catastale sia al Catasto Fabbricati sia al Catasto Terreni per la proprietà sita in Via Olimpio Foschi, per rendere

conforme la situazione catastale allo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo. Nello specifico: al Catasto Terreni è stato eseguito n° 1 Tipo Mappale; al Catasto Fabbricato n° 1 Denuncia di Variazione Docfa;
- redazione di n° 3 Certificazioni APE per i beni rientranti nel Lotto Primo.

-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 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);

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; **PROVVEDA 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, per accordarsi sulla data del sopralluogo.

La data di primo accesso veniva comunicata dal Custode al debitore esecutato presso la propria residenza.

In data 13/09/2022 presso i luoghi di causa alla presenza del Custode Giudiziale e dell'esecutato, si è provveduto ad eseguire un primo sopralluogo, visionando la proprietà immobiliare.

In data 06/02/2023 è stato eseguito un secondo sopralluogo sulle proprietà procedendo al rilievo degli immobili in via Olimpio Foschi, con strumentazione laser e documentando con fotografie lo stato dei luoghi.

Nell'occasione in via Olimpio Foschi ci si è avvalsi del topografo per rilevare con strumentazione GPS i fabbricati in modo da aggiornare la situazione dei luoghi al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati.

13

- 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 23/09/2021 Rep. n° 2567/2021 contro l'esecutato con il quale veniva pignorata, fra gli altri beni, **la quota di 1/2 di proprietà indivisa** dei seguenti beni immobili:

- terreno sito in Comune di Cesena, via Olimpio Foschi, identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 59, Particella 420 di mq. 765, Particella 427 di mq. 23 e Particella 447 di mq. 860;

- immobile sito in Comune di Cesena, via Olimpio Foschi, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59, Particella 73 sub.ni 1 e 2, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 59, Particella 73 di mq. 134;

- immobile sito in Comune di Cesena, via Olimpio Foschi, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59, Particella 84, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 59, Particella 84 di mq. 1.776;

- immobile sito in Comune di Cesena, via Olimpio Foschi, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59, Particella 71, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 59, Particella 71 di mq. 836;

Trascritto a Forlì il 15/10/2021 Art. 13.776.

NB: alcuni identificativi catastali degli immobili ricompresi nel verbale di pignoramento sopra riportati, a seguito delle pratiche di aggiornamento catastale eseguite e presentare dallo scrivente perito Stimatore al fine di rendere conforme la situazione catastale allo stato dei luoghi sono modificati.

Di tale aspetto verrà dato atto nella relazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali

aggiornate al 21/02/2023 a seguito delle pratiche di aggiornamento catastale effettuate per rendere conformi le planimetrie catastali allo stato dei luoghi.

Quota di ½ di proprietà indivisa di porzioni immobiliari costituite da n° 3 appartamenti con servizi ed un locale a stalla, con ampia area cortilizia pertinenziale comune, il tutto sito in Comune di Cesena, via Olimpio Foschi n. 377, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena

al Foglio 59,

Particella 73 sub.1, categoria A/2 di classe 2, consistenza 11 vani, Rendita Catastale €. 994,18;

Particella 73 sub.2, categoria A/3 di classe 4, consistenza 3 vani, Rendita Catastale €. 302,13;

Particella 73 sub.3 (ex part. 84), categoria C/6 di classe 4, consistenza mq. 40,00, Rendita Catastale €. 241,70;

Particella 73 sub.4 (ex part. 71), categoria A/2 di classe 2, consistenza 15 vani, Rendita Catastale €. 1.355,70;

Particella 73 sub.5 (bcnc), corte comune a tutti i subalterni della particella 73. in capo alla ditta catastale:

..... **(esecutato)**, proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con

..... **(comproprietaria non eseguita)** proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con

Il tutto edificato su terreno di sedime e di pertinenza identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena, al **Foglio 59,**

Particella 73 (ex particelle 71,73, 84, 420, 427 e 447) Ente urbano di mq. 4.394 catastali.

CONFINI

La proprietà confina con la via Olimpio Foschi, con proprietà e (part. 415, 421, 440, 443), con proprietà (part. 428), con proprietà ... (part. 441); salvo altri.

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, a circa 1 Km del casello di Cesena Nord e dell'intersezione con la Superstrada (SS) E45.



16

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

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 DELLA PROPRIETA'

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

La proprietà immobiliare è costituita da un ex fabbricato colonico di ampie dimensioni edificato su terreno di sedime e di pertinenza di complessivi mq. 4.394 catastali (compreso sedime).



La proprietà ha accesso da via Olimpio Foschi, sulla quale la medesima proprietà è delimitata da un'imponente e maestosa recinzione realizzata in mattoni faccia vista con soprastante ringhiera in profilati metallici decorativi. La recinzione ha un'altezza totale di circa mt. 3,20 ed è interrotta da un passaggio pedonale di circa mt. 2,00 e da un passaggio carrabile di circa mt. 6,00, entrambi dotati di cancello in profilati metallici decorativi.

17





La recinzione, in base a rilievo topografico eseguito, risulta realizzata di circa mt. 4,50 dall'effettivo confine catastale di proprietà costituito dalla mezzaria del fosso stradale tombinato antistante la medesima recinzione.

L'area cortilizia è impiantata con alberi di medio alto fusto, di cui uno anche centenariano "gelso", in parte inerbita ed in parte inghiaiaata con stabilizzato.



All'interno della corte in sede di sopralluogo è stata accertata la presenza di un pozzo artesiano per il quale dalle ricerche eseguite presso gli uffici pubblici non è stata reperita autorizzazione.



Tale pozzo comunque considerato il contesto e l'immobile che serviva è da considerarsi di vecchissima realizzazione.

Nella corte sono stati altresì accertati materiali edili accatastati (mattoni, coppi, etc...).



Il fabbricato risulta di vecchia edificazione, fine anni '700 primi anni '800. In base alla normativa comunale di Cesena è vincolato come "edificio di interesse storico-testimoniale" in ambito rurale ed inoltre risulta vincolato dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici di Ravenna.

Nello specifico trattasi di una casa di ampie dimensioni con portico interno con archi frontali, in stato di abbandono e in pessimo stato manutentivo e conservativo; con piano seminterrato adibito a zona cantina e servizi; piano primo e terra ad uso abitativo, oltre a sottotetto a sgombero e rispostigli.



La struttura portante è in muratura, solai in arelle ed in parte in legno e tavelle (in parte divelti) manto in coppi di laterizio. Le facciate esterne sono interamente in mattoni faccia vista.

Al suo interno l'immobile si compone di n° 3 unità immobiliare ad uso abitativo, di cui due da cielo a terra e una sola sviluppata al piano primo e sottotetto. In aderenza al corpo principale di forma pressochè quadrata, è presente, sul lato fronte strada, una vecchia stalla da considerarsi "superfetazione". Sul retro sempre in aggiunta al corpo principale era presente un altro corpo

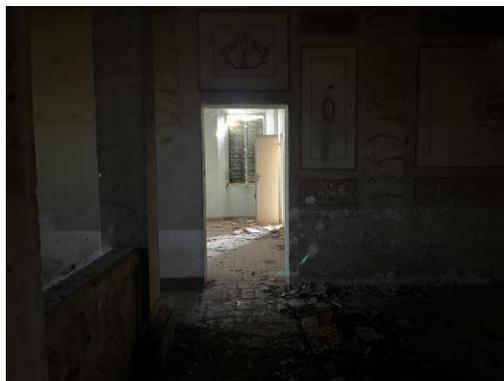
superfetativo che alla data del sopralluogo né è stato accertato solo una porzione di muro perimetrale poiché crollato.

In generale l'immobile si presenta in pessimo stato manutentivo e conservativo con la necessità di interventi consistenti di restauro e risanamento osservando le disposizioni previste dagli Enti Competenti poiché vincolato. Non presenta caratteristiche di pregio o di particolare entità architettonica e tipologia salvo alcune cornici di intonaco e riquadratura nel vano scale e alcuni dipinti e affreschi nell'androne di arrivo delle scale al piano primo.

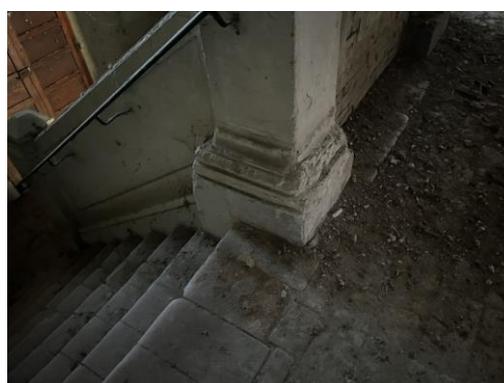


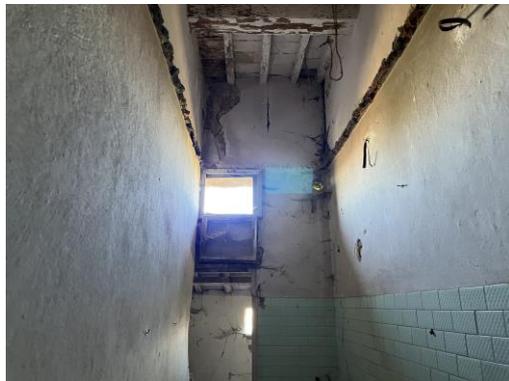
21



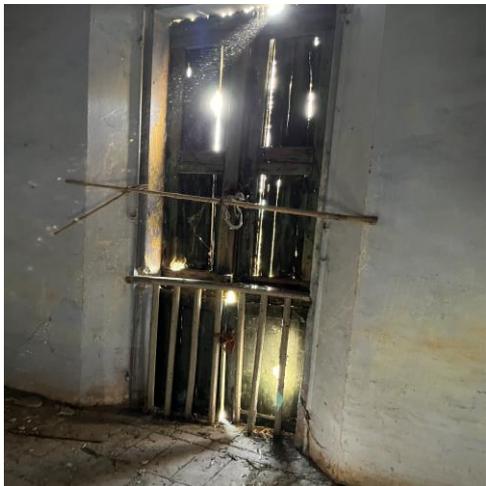


Le rifiniture infatti sono di tipo comune delle case coloniche in zona rurale del comprensorio cesenate e forlivese. Le pavimentazioni sono in parte in cotto, in parte in graniglia ed in parte in cemento; pareti con intonaci lisci, infissi interni in legno semplice mentre gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice ove presenti poichè la maggior parte degli infissi sono privi di vetro. Gli infissi esterni sono dotati di scuroni esterni in legno in pessimo stato manutentivo.















Il piano interrato ha una pavimentazione in terra ed ha un soffitto in mattoni faccia vista del tipo a crociera e/o volta.





Nel portico di ingresso sono presenti n° 3 vecchie fosse per il grano coperte da assito in legno ed aventi struttura in mattoni.



Nel complesso si tratta di un imponente palazzo di bel impatto visivo inserito all'interno di un contesto agricolo, silenzioso e tranquillo con ampia area cortilizia circostante che per riportarlo al suo originario aspetto e funzionale all'uso abitativo sono necessari ingenti e costosi interventi edilizi generalizzati (struttura, impianti, etc...)

- 3.0) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risulterà 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

-Atto di compravendita del 21/01/2005 Rep. n° 120299, Fascicolo n° 10770 con il quale l'esecutato assieme alla moglie non esecutata, che indivisamente acquistavano l'immobile sito in Pievesestina di Cesena, via Olimpio Foschi costituito da a) porzione di fabbricato di abitazione, di piani due, oltre al seminterrato ed al sottotetto comprendente sette vani, accessori e portico; b) attiguo pro servizio adibito a stalla; c) corte circostante pertinenziale, della superficie di mq. 1176.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 73 sub. 1, categoria A/2, classe 2 di vani 11; Particella 84, categoria C/6 di mq. 40, ed al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 84 di mq. 1.776 e Particella 73 di mq. 134; 420 di mq. 765; Particella 427 di mq. 23 e Particella 447 di mq. 860 (oggi particella 73 subalterni 1 e 3 ed al Catasto Terreni Particella 73)

Nell'atto veniva indicato che la proprietà è di interesse storico culturale soggetta ai vincoli della legge 01/06/1939 n° 1089 e 08/10/1997 n° 352 e che la registrazione sarà fatta relativamente al valore degli edifici, ai sensi dell'art. 1 terzo comma della tariffa allegata al D.P.R. 26/04/1989 n° 131.

Trascritto a Forlì il 16/02/2005 Art. 1.877

-Atto di compravendita del 21/01/2005 Rep. n° 120299, Fascicolo n° 10770 con il quale l'esecutato assieme alla moglie non esecutata, che indivisamente acquistavano altro immobile di civile abitazione, con attigua corte, contiguo all'edificio di cui sopra, acquistato dai signori e (Art. 1877/2005) di piani due oltre il seminterrato ed il sottotetto, comprendente sei vani ed accessori e portico.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 71, categoria A/2, classe 2 di vani 15, figurando l'area su cui insiste e adiacente al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella Particella 71 di mq. 836 (oggi particella 73 subalterno 4 ed al Catasto Terreni Particella 73)

Nell'atto veniva indicato che la proprietà è di interesse storico culturale soggetta ai vincoli della legge 01/06/1939 n° 1089 e 08/10/1997 n° 352 e che la registrazione sarà fatta relativamente al valore degli edifici, ai sensi dell'art. 1 terzo comma della tariffa allegata al D.P.R. 26/04/1989 n° 131.

Trascritto a Forlì il 16/02/2005 Art. 1.878

-Atto di compravendita del 21/01/2005 Rep. n° 120299, Fascicolo n° 10770 con il quale l'esecutato assieme alla moglie non esecutata, che indivisamente acquistavano restante piccola porzione del fabbricato di civile abitazione oggetto di atto Art. 1878/2005 e Art. 1878/2005, al piano primo e sottotetto comprendente due vani e accessori, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 73 sub. 2, categoria A/3, classe 2 di vani 3.

Nell'atto veniva indicato che la proprietà è di interesse storico culturale soggetta ai vincoli della legge 01/06/1939 n° 1089 e 08/10/1997 n° 352 e che la registrazione sarà fatta relativamente al valore degli edifici, ai sensi dell'art. 1 terzo comma della tariffa allegata al D.P.R. 26/04/1989 n° 131.

Trascritto a Forlì il 16/02/2005 Art. 1.879

STORIA VENTENNALE

Per immobili oggetto di atto di provenienza Art. 1877/2005

-Atto per causa di morte del 21/01/2005 Rep. n° 120299 con il quale i signori e accettavano l'eredità della defunta deceduta il

13/08/1997.

Trascritta a Forlì il 18/10/2013 Art. 10.718

-Con Certificato di Denuncia di Successione del 25/01/2001 Rep. n° 32/650 della defunta deceduta il 13/08/1997 i beni di sua proprietà, fra cui, la quota di 2/9 di proprietà indivisa degli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 72 (terreno) di mq. 10.580; Foglio 59 Particella 73 sub. 1(fabbricato rurale); Foglio 59 Particella 84 (fabbricato rurale); Foglio 59 Particella 149 (terreno) di mq. 2.497; Foglio 59 Particella 344 (terreno) di mq. 2400 diveniva di proprietà dei signori e per la quota di 2/18 ciascuno.

Trascritto a Forlì il 22/02/2001 Art. 2.162

NB:

***** con frazionamento catastale del 18/07/2000 Pratica n° 133478 in atti dal 18/07/2000 (n° 2559.1/2000) la particella 72 veniva frazionata originando, fra le altre la particella 416 del Foglio 59 di mq. 890, che successivamente con Tipo di Frazionamento del 18/04/2002 Pratica n° 270689 in atti dal 18/04/2002 (n° 2266.1/2002) veniva frazionata originando, fra le altre, **la particella 447 di mq. 860;**

***** con frazionamento catastale del 18/07/2000 Pratica n° 133478 in atti dal 18/07/2000 (n° 2559.1/2000) la particella 149 veniva frazionata originando, fra le altre la **particella 420 di mq. 765;**

***** con frazionamento catastale del 18/07/2000 Pratica n° 133478 in atti dal 18/07/2000 (n° 2559.1/2000) la particella 344 veniva frazionata originando, fra le altre la **particella 427 di mq. 23.**

-Con atto di compravendita del 21/01/1997 Rep. n° 116390 il sig. acquistava dalla Sig.ra, fra gli altri beni, la quota di 3/36 di proprietà degli

immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 72 (terreno) di mq. 10.580; Foglio 59 Particella 73 sub. 1 (fabbricato rurale); Foglio 59 Particella 84 (fabbricato rurale) di mq. 1291; Foglio 59 Particella 149 (terreno) di mq. 2.497; Foglio 59 Particella 344 (terreno) di mq. 2400.

Trascritto a Forlì il 06/02/1997 Art. 1.416

-Con atto di compravendita del 10/02/1993 Rep. n° 81221/7034 la sig.ra vendeva la quota di 3/9 di proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 72, Particella 73 sub. 1, Particella 83, Particella 84 e Particella 149 ai signori che acquistava la quota di 6/36; che acquistava la quota di 3/36 e che acquistava la quota di 3/36.

Trascritto a Forlì il 02/03/1993 Art. 1.699

-Con Denuncia di Successione del Sig. deceduto a Cesena il 03/03/1981 i beni di sua proprietà, fra gli altri, la quota di 2/3 di proprietà del terreno della superficie totale di mq. 26.842 sito in Pievesestina di Cesena distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 59 con le Particelle 72, 73/sub. 1; 83/sub. A, 84 e 149 diveniva di proprietà per la quota di 1/3 della sig.ra e per la quota di 4/9 e dei signori e per la quota di 1/9 ciascuno.

Trascritta a Forlì il 19/02/1982 Art. 1.529, variata il 01/10/2009

Per immobili oggetto di atto di provenienza Art. 1878/2005

-Atto di divisione del 27/08/1978 Rep. n° 19404/1536 fra i signori e con il quale il sig. assegnava in sua esclusiva proprietà, a titolo di divisione, al fratello, l'intero fondo rustico sito in Pievesestina di Cesena della superficie di Mq. 19.878 con sovrastante casa colonica, distinto al

Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 59 Particelle 154, 155, 157, 156 e 71.

Trascritto a Forlì il 25/09/1975 Art. 4.505, variato il 03/09/2018

NB:

***** con Frazionamento catastale del 18/04/2002 Pratica n° 270689 in atti dal 18/04/2002 (n° 2266.1/2002), al Catasto Terreni, la particella 71 di mq. 1.284 originariamente censita come “fabbricato rurale” veniva frazionata diventando di mq. 626. Con il medesimo frazionamento veniva frazionata anche la particella 157 di mq. 3.340 che veniva soppressa originando fra le altre la particella 444 del Foglio 59 di Cesena di mq. 210.

***** Con tipo mappale del 18/04/2002 Pratica n° 270689 in atti dal 18/04/2002 (n° 2266.1/2002) al Catasto Terreni, la particella 71 “fabbricato rurale” di mq. 626 diventava “partita 1” Ente Urbano di mq. 626.

**** con variazione catastale del 11/05/2004 Pratica n° FO0068557 in atti dal 11/05/2004 (n° 68557.1/2004) al Catasto Terreni la particella 444 veniva soppressa e fusa alla particella 71 diventando quest’ultima di mq. 836.

**** Con Denuncia di Accatastamento del 09/07/2004 Pratica n° FO0110766 in atti dal 09/07/2004 -Costituzione Mod. 58 n° 131729 (n° 1222.1/2004) al Catasto fabbricati veniva censito il fabbricato “ex rurale” presente sulla particella 71 venendo classato come categoria A/2 di classe 2 di 15 vani.

-Atto di vendita di quota di comproprietà del 13/03/1974 Rep. n° 18217/1285 la signora cedeva e trasferiva ai fratelli e, i quali comperavano i suoi diritti di piena e nuda proprietà, pari a 1/3 di un appezzamento di terreno con porzione di fabbricato colonico in Pievesestina di Cesena della superficie di mq. 19.878 distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 59 Particelle 154, 155, 157, 156 e 71.

Trascritto a Forlì il 09/04/1974 Art. 2.703

-Originariamente la proprietà dell'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 59 Particelle 157 e 71 era dei signori, e per la quota di 1/3 ciascuno, in virtù di atto di compravendita del 10/06/1966, trascritto a Forlì il 06/07/1966 Art. 6.000

Per immobili oggetto di atto di provenienza Art. 1879/2005

- Con Denuncia di Successione del defunto deceduto il 29/10/1946, i beni di sua proprietà divenivano di proprietà degli eredi, e per la quota di 1/3 di nuda proprietà e della sig.ra per la quota di usufrutto.

Trascritta a Forlì il 09/05/1947 Art. 1.797.

Successivamente, in virtù della morte della sig.raavvenuta il 30/06/1990 la proprietà dell'immobile per ricongiungimento di usufrutto diveniva dei signori, e per 1/3 di proprietà ciascuno.

NB:

***** Con tipo mappale del 21/05//2002 Pratica n° FO0068663 in atti dal 21/05/2004 (n° 68663.1/2004) al Catasto Terreni, la particella 73 "fabbricato rurale" di mq. 134diventava "partita 1" Ente Urbano di mq. 134

**** Con Denuncia di Accatastamento del 09/07/2004 Pratica n° FO0110766 in atti dal 09/07/2004 -Costituzione Mod. 58 n° 131729 (n° 1222.1/2004) al Catasto fabbricati veniva censito il fabbricato "ex rurale" presente sulla particella 73 sub.2 venendo classato come categoria A/3 di classe 4 di 3 vani.

-Originariamente la proprietà dell'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 59 Particelle 73 era del sig., in virtù di atto di acquisto del 16/12/1931, trascritto a Forlì il 04/03/1932 Art. 987.

- 4.0) "Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni"

pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami....omissis...”.

Formalità pregiudizievoli a nome dell'esecutato e per immobile

In data 01/09/2022 e successivamente aggiornata il 11/02/2023, lo scrivente ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dell'esecutato e per immobile accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI CONTRO

- Verbale di pignoramento immobili del 23/09/2021 Rep. n° 2567/2021 contro l'esecutato con il quale veniva pignorata **la quota di ½ di proprietà indivisa**, fra gli altri beni, del terreno sito in Comune di Cesena, via Olimpio Foschi, identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 59, Particella 420 di mq. 765, Particella 427 di mq. 23 e Particella 447 di mq. 860; dell'immobile sito in Comune di Cesena, via Olimpio Foschi, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59, Particella 73 sub.ni 1 e 2, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 59, Particella 73 di mq. 134; dell'immobile sito in Comune di Cesena, via Olimpio Foschi, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59, Particella 84, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 59, Particella 84 di mq. 1.776 e dell'immobile sito in Comune di Cesena, via Olimpio Foschi, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59, Particella 71, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 59, Particella 71 di mq. 836 (oggi, a seguito delle variazioni catastali eseguite dallo scrivente Particella 73 al Catasto Terreni e Particella 73 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 al Catasto Fabbricati)

Trascritto a Forlì il 15/10/2021 Art. 13.776

- Verbale di pignoramento immobili del 23/09/2021 Rep. n° 4040/2022

contro l'esecutato con il quale veniva pignorata **la proprietà per 1/1**, fra gli altri beni, del terreno sito in Comune di Cesena, via Olimpio Foschi, identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 59, Particella 420 di mq. 765, Particella 427 di mq. 23 e Particella 447 di mq. 860; dell'immobile sito in Comune di Cesena, via Olimpio Foschi, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59, Particella 73 sub.ni 1 e 2, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 59, Particella 73 di mq. 134; dell'immobile sito in Comune di Cesena, via Olimpio Foschi, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59, Particella 84, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 59, Particella 84 di mq. 1.776 e dell'immobile sito in Comune di Cesena, via Olimpio Foschi, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59, Particella 71, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 59, Particella 71 di mq. 836 (oggi, a seguito delle variazioni catastali eseguite dallo scrivente Particella 73 al Catasto Terreni e Particella 73 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 al Catasto Fabbricati)

Trascritto a Forlì il 05/12/2022 Art. 16.138

VINCOLI CONTRO

-Atto amministrativo – costituzione di vincoli legali della Sopraintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna del 24/08/2007 Rep. n° 1254 a favore del Ministero per i beni e le Attività Culturali di Roma contro, fra gli altri, l'esecutato per la quota di ½ di proprietà di bene personale sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 51; Foglio 59 Particella 73; Foglio 59 Particella 84; Foglio 59 Particella 420; Foglio 59 particella 427 e Foglio 59 Particella 447 (oggi, a seguito delle variazioni catastali eseguite dallo scrivente Particella 73 al

Catasto Terreni e Particella 73 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 al Catasto Fabbricati)

Trascritto a Forlì il 17/11/2008 Art. 12.570

ISCRIZIONI CONTRO

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/09/20013 Rep. n° 4491/3055 dell'importo totale di €. 2.000.000,00 a fronte di un capitale di €. 1.000.000,00 a favore della contro, l'esecutato (terzo datore di ipoteca) per la quota di ½ di proprietà; la sig.ra (terza datrice di ipoteca) per la quota di ½ di proprietà e contro la come debitore non datore, gravante, fra gli altri beni, gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 73 subalterni 1 e 2; al Foglio 59 particella 84, al Foglio 59 particella 71; oltre ai terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 73 di mq. 134; Particella 84 di mq. 1.776; Particella 420 di mq. 765; Particella 427 di mq. 23; Particella 557 di mq. 860 e Particella 71 di mq. 836 (oggi, a seguito delle variazioni catastali eseguite dallo scrivente Particella 73 al Catasto Terreni e Particella 73 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 al Catasto Fabbricati)

Iscritta a Forlì il 14/10/2013 Art. 2472

NB: l'ipoteca è stata successivamente oggetto di n° 2 annotazioni:

* Annotazione per restrizione di beni del 21/04/2015 Rep. n° 26769/17340 a favore della contro, fra gli altri, l'esecutato, con la quale venivano liberati dall'ipoteca di riferimento immobili non rientranti nel presente Lotto.

Annotata a Forlì il 23/04/2015 Art. 708

* Annotazione per restrizione di beni del 25/03/2015 Rep. n° 47079/2769 a favore della contro, fra gli altri, l'esecutato, con la quale venivano liberati dall'ipoteca di riferimento immobili non rientranti

nel presente Lotto.

Annotata a Forlì il 09/04/2015 Art. 599.

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 24/06/2015 Rep. n° 1286/2015 dell'importo totale di €. 394.388,46 a fronte di un capitale di €. 394.388,46 a favore della contro, fra gli altri, l'esecutato, gravante, fra gli altri beni, la quota di ½ di proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 73 subalterni 1 e 2; Foglio 59 Particella 84; Foglio 59 Particella 71; oltre ai terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 420 di mq. 765; Particella 427 di mq. 23 e Particella 447 di mq. 860 (oggi, a seguito delle variazioni catastali eseguite dallo scrivente Particella 73 al Catasto Terreni e Particella 73 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 al Catasto Fabbricati)

Iscritta a Forlì il 15/09/2015 Art. 2.202

NB: l'ipoteca è stata successivamente oggetto di n° 5 annotazioni e di n° 1 rettifica:

*Annotazione a iscrizione per surrogazione parziale del 28/12/2021 Rep. n° 237600/60766 a favore (come nella formalità originaria) contro (come nella formalità originaria), fra gli altri l'esecutato ed a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (ex art. 2843 c.c. surroga, postergazione), e

Annotata a Forlì il 27/01/2022 Art. 171.

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 22/03/2022 Rep. n° 10/20 per un valore di immobili liberati pari a €. 129.000,00 non rientranti nel presente Lotto, a favore (come nella formalità originaria)

Annotata a Forlì il 22/04/2022 Art. 911

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 06/12/2022 Rep. n°

24729/14324 per un valore di immobili liberati pari a €. 2.250,00 non rientranti nel presente Lotto, a favore (come nella formalità originaria)
Annotata a Forlì il 12/12/2022 Art. 3239

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 11/01/2023 Rep. n° 50727/4106 per un valore di immobili liberati pari a €. 106.799,00 non rientranti nel presente Lotto, a favore (come nella formalità originaria)
Annotata a Forlì il 31/01/2023 Art. 213

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 22/03/2022 Rep. n° 10/21 per un valore di immobili liberati pari a €. 482.000,00 non rientranti nel presente Lotto, a favore (come nella formalità originaria)
Annotata a Forlì il 13/01/2023 Art. 90.

*Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 24/06/2015 Rep. n° 1286 dell'importo totale di €. 394.388,46 a fronte di un capitale di €. 394.388,46, in rettifica a ipoteca Art. 2202 del 15/09/2015 contro soggetto estraneo alla procedura esecutiva e riguardanti immobili anch'essi non oggetto di procedura esecutiva.

Iscritta a Forlì il 22/03/2017 Art. 849.

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 24/06/2015 Rep. n° 1286/2015 dell'importo totale di €. 2.760.719,22 a fronte di un capitale di €. 3.155.107,68 a favore della contro, fra gli altri, l'esecutato gravante la quota di ½ di proprietà, fra gli altri beni, degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 59 particella 73 subalterni 1 e 2; Foglio 59 Particella 84; Foglio 59 Particella 71 oltre ai terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 420 di mq. 765; Particella 427 di Mq. 23 e Particella 447 di mq. 860 (oggi, a seguito delle variazioni catastali eseguite dallo scrivente Particella 73 al Catasto Terreni e

Particella 73 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 al Catasto Fabbricati)

Iscritta a Forlì il 07/03/2016 Art. 555

NB: l'ipoteca è stata successivamente oggetto di n° 5 annotazioni:

*Annotazione a iscrizione per surrogazione parziale del 28/12/2021 Rep. n° 237600/60766 a favore (come nella formalità originaria) contro (come nella formalità originaria), fra gli altri l'esecutato ed a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (ex art. 2843 c.c. surroga, postergazione) e e

Annotata a Forlì il 27/01/2022 Art. 172.

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 22/03/2022 Rep. n° 10/20 per un valore di immobili liberati pari a €. 129.000,00 non rientranti nel presente Lotto, a favore (come nella formalità originaria) .

Annotata a Forlì il 22/04/2022 Art. 912

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 06/12/2022 Rep. n° 24729/14324 per un valore di immobili liberati pari a €. 2.250,00 non rientranti nel presente Lotto, a favore (come nella formalità originaria)

Annotata a Forlì il 12/12/2022 Art. 3240

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 11/01/2023 Rep. n° 50727/4106 per un valore di immobili liberati pari a €. 106.799,00 non rientranti nel presente Lotto, a favore (come nella formalità originaria) .

Annotata a Forlì il 31/01/2023 Art. 214

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 22/03/2022 Rep. n° 10/21 per un valore di immobili liberati pari a €. 482.000,00 non rientranti nel presente Lotto, a favore (come nella formalità originaria)

Annotata a Forlì il 13/01/2023 Art. 91

-Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 04/04/2017 Rep. n°

90/2014 dell'importo totale di €. 220.000,00 a fronte di un capitale di €. 150.863,68 a favore della contro l'esecutato, gravante la quota di ½ di proprietà, fra gli altri beni, degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 73 subalterni 1 e 2; Foglio 59 Particella 84; Foglio 59 Particella 71 oltre ai terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 420 di mq. 765; Particella 427 di mq. 23 e Particella 447 di mq. 860 (oggi, a seguito delle variazioni catastali eseguite dallo scrivente Particella 73 al Catasto Terreni e Particella 73 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 al Catasto Fabbricati)

Iscritta a Forlì il 10/04/2017 Art. 1.033

NB: l'ipoteca è stata successivamente oggetto di n° 1 annotazione:

*Annotazione a iscrizione per surrogazione del 28/12/2021 Rep. n° 237601/60767 a favore (come nella formalità originaria) contro (come nella formalità originaria), l'esecutato ed a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (ex art. 2843 c.c. surroga, postergazione) e

Annotata a Forlì il 27/01/2022 Art. 173.

-Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 30/12/2016 Rep. n° 2194/2016 dell'importo totale di €. 550.000,00 a fronte di un capitale di €. 520.000,00 a favore del contro l'esecutato, gravante, fra gli altri beni, la quota di ½ di proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 73 sub.ni 1 e 2; Foglio 59 Particella 84 e Foglio 59 Particella 71, oltre ai terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 420 di mq. 765; Particella 427 di mq. 23 e Particella 447 di mq. 860 (oggi, a seguito delle variazioni catastali eseguite dallo scrivente Particella 73 al Catasto Terreni e Particella 73

subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 al Catasto Fabbricati)

Iscritta a Forlì il 13/03/2018 Art. 601

NB: l'ipoteca è stata successivamente oggetto di n° 1 annotazione:

*Annotazione a iscrizione per surrogazione del 28/12/2021 Rep. n° 237601/60767 a favore (come nella formalità originaria) contro (come nella formalità originaria), l'esecutato ed a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (ex art. 2843 c.c. surroga, postergazione) e

Annotata a Forlì il 27/01/2022 Art. 174.

Formalità pregiudizievoli a nome del comproprietario non esecutato

Lo scrivente Perito Stimatore ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome della comproprietaria non esecutata dei beni rientranti nel presente Lotto accertando quanto segue:

43

VINCOLI CONTRO

-Atto amministrativo – costituzione di vincoli legali della Sopra intendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna del 24/08/2007 Rep. n° 1254 a favore del Ministero per i beni e le Attività Culturali di Roma contro, fra gli altri, la sig.ra per la quota di ½ di proprietà di bene personale sugli immobili identificati al Catasto fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 51; Foglio 59 Particella 73; Foglio 59 Particella 84; Foglio 59 Particella 420; Foglio 59 particella 427 e Foglio 59 Particella 447 (oggi , a seguito delle variazioni catastali eseguite dallo scrivente Particella 73 al Catasto Terreni e Particella 73 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 al Catasto Fabbricati)
Trascritto a Forlì il 17/11/2008 Art. 12.570

ISCRIZIONI CONTRO

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/09/20013 Rep. n° 4491/3055 dell'importo totale di €. 2.000.000,00 a fronte di un capitale di €. 1.000.000,00 contro, l'esecutato (terzo datore di ipoteca) per la quota di ½ di proprietà; la sig.ra (**terza datrice di ipoteca**) per la quota di ½ di proprietà e contro la come debitore non datore, gravante, fra gli altri beni, gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 73 subalterni 1 e 2; al Foglio 59 particella 84, al Foglio 59 particella 71; oltre ai terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 73 di mq. 134; Particella 84 di mq. 1.776; Particella 420 di mq. 765; Particella 427 di mq. 23; Particella 557 di mq. 860 e Particella 71 di mq. 836 (oggi, a seguito delle variazioni catastali eseguite dallo scrivente Particella 73 al Catasto Terreni e Particella 73 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 al Catasto Fabbricati)

Iscritta a Forlì il 14/10/2013 Art. 2472

44

NB: l'ipoteca è stata successivamente oggetto di n° 2 annotazioni:

* Annotazione per restrizione di beni del 21/04/2015 Rep. n° 26769/17340 a favore dellacontro, fra gli altri, la sig.ra, con la quale venivano liberati dall'ipoteca di riferimento immobili non rientranti nel presente Lotto.

Annotata a Forlì il 23/04/2015 Art. 708

* Annotazione per restrizione di beni del 25/03/2015 Rep. n° 47079/2769 a favore della ... contro, fra gli altri, la sig.ra, con la quale venivano liberati dall'ipoteca di riferimento immobili non rientranti nel presente Lotto.

Annotata a Forlì il 09/04/2015 Art. 599.

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: non accertando formalità pregiudizievoli attive riguardanti i beni oggetto di relazione e rientranti nel presente Lotto.

- 5.0) “Prenda visione ed estrapola copie.....omissis..”.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì- Sezione Catasto Fabbricati, è stata richiesta copia delle planimetrie catastali aggiornate dallo scrivente in quanto quelle agli atti non erano corrispondenti allo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo. E' stato richiesto anche l'estratto di mappa del terreno di sedime e di pertinenza del fabbricato residenziale con servizi, anch'esso aggiornato dallo scrivente poiché quello agli atti non era corrispondente.

45

- 6.0) “Dica se debba sopperirsi ...omissis...”.

Dall'ispezione ipotecaria eseguita, non risulta trascritta:

-l'accettazione di eredità del defunto deceduto a Cesena il 03/03/1981 da parte degli eredi, e

- l'accettazione di eredità del defunto deceduto il 29/10/1946 da parte degli eredi,, e

- 7.0) “Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato,omissis....”.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì a nome dell'esecutato è stata eseguita ricerca per accertare l'esistenza o meno di contratti di affitto e/o altro genere la proprietà pignorata.

In risposta, l'Agenzia delle Entrate di Cesena, con pec, comunicava che dalle indagini presso l'Anagrafe Tributaria per i contribuenti, non risultano essere stati registrati contratti di locazione per l'immobile oggetto di procedura.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era disabitata ed in stato di abbandono e nella disponibilità del soggetto esecutato nonché della comproprietaria non esecutata

Canone di locazione annuo

Considerata la tipologia di proprietà rientrante nel presente Lotto e, soprattutto considerato il pessimo stato manutentivo e conservativo si ritiene che la proprietà non sia affittabile e/o locabile all'uso preposto e/o autorizzato, pertanto il valore locativo è pari a €. 0,00.

-8.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, ...omissis... ”.

Presso gli uffici del Comune di Cesena sono state eseguite ricerche per la verifica di eventuali vincoli presenti sulla proprietà immobiliare oggetto di stima.

Dalle ricerche è emerso che sulla proprietà vigono i vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompreso, quale: ambito agricolo della pianura bonificata (art. 67 Nda).

Sul fabbricato vigono altresì i vincoli derivanti dal fatto che lo stesso è classificato come “Edificio di interesse storico – tipologico “ Edificio n° 168 come da ALLEGATO A7 degli allegati Normativi delle Norme del Comune di Cesena. Nello specifico sull'immobile sono ammessi a livello edilizio interventi di restauro scientifico.

Vigono altresì i limiti, obblighi e limitazioni di cui all'atto amministrativo – costituzione di vincoli legali della Sopra intendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna del 24/08/2007 Rep. n° 1254 trascritto a Forlì il 17/11/2008 Art. 12.570.

Il Fabbricato è altresì soggetto ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

-9.0) “Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, ...omissis..”.

Per la proprietà immobiliare rientrante nel presente lotto non vigono vincoli del tipo indicato.

-10.0) “Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, ...omissis...”.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare, nello stato di consistenza e manutenzione accertato alla data del sopralluogo, consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, alla pulizia e manutenzione dell'area di pertinenza (parco), che si possono quantificare forfettariamente in €. 3.000,00 annue, al netto di imposte.

Di tali spese di mantenimento per la parte pignorata pari a 1/2 indivisa vi è una spesa di gestione annua di €. 1.500,00 al netto di imposte.

-11.0) “Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, ... omissis...”;

Sulla base degli atti amministrativi rilasciati dal Comune di Cesena, la destinazione urbanistica della proprietà immobiliare è:

-fabbricato ad uso civile abitazione composto da tre unità immobiliari ad uso abitativo con servizi (Particella 73 subalterni 1, 2 e 4); unità immobiliare ad uso stalla o simile (Particella 73 sub. 3) , con ampia area cortilizia pertinenziale comune (Particella 73 sub. 5); il tutto rientrante in zona agricola.

NB: si intende precisare che la presenza di tre unità abitative all'interno del fabbricato è desumibile anche dagli atti di provenienza dell'esecutato poichè lo stesso acquistava con tre atti differenti un'unità abitativa per volta da soggetti diversi.

-12.0) “Provvederà inoltre ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanisticaomissis...:

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cesena è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica della proprietà immobiliare. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica PG n° 129975 del 03/10/2022 risulta che la proprietà rientra in Ambito della Pianura bonificata regolata dall'art. 67 delle Nda

48

- 13.0) “per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del beneomissis...”

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è stato eseguito accesso agli atti amministrativi per reperire la documentazione amministrativa riguardante la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

Dalla ricerca è emerso che la costruzione originaria del fabbricato è di fine '700 primi anni '800.

Successivamente per la proprietà è stata presentata in Comune di Cesena:

DIA del 27/06/2005

-Denuncia di Inizio Attività del 27/06/2005 depositata in Comune di Cesena per la realizzazione di recinzione della proprietà.

DIA n° 790/2006

-Denuncia di Inizio Attività n° 790 del 2006 NPG 23414 del 23/06/2006 per l'esecuzione di interventi di risanamento conservativo e restauro.

- Con lettera del 17/03/2009 depositata in Comune di Cesena il 19/03/2009 Protocollo n° 0015691/72-25/03/2009 A 182 in riferimento alla DIA 790/06 veniva chiesto l'annullamento.

DIA n° 272/2009

- Denuncia di Inizio Attività n° 272 del 2009 n° 0015335/72 – 23/03/2009 depositata in Comune di Cesena per interventi di restauro.

- AUTORIZZAZIONE SOPRAINTENDENZA Prot. N° 12443 /09

- Autorizzazione Prot. N° 12443 del 14/9/2009 rilasciata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna- per l'edificio denominato "palazzo Foschi" che costituisce variante alla precedente Autorizzazione n° 5155 del 03/04/2008.

La medesima Autorizzazione veniva rilasciata alle seguenti condizioni:

- 1) *Non si concorda con quanto sostenuto in Relazione Tecnica Relativamente alla "Rimozione dei brandelli di intonaco esterno rimasti e loro rifacimento." Si ribadisce quanto già prescritto nel punto d) dell'autorizzazione n° 5155 del 03/04/2008, relativamente al mantenimento e consolidamento di tutti gli intonaci a base di calce, anche quelli esterni. Più specifiche modalità di intervento (sigillatura bordi , eventuali integrazioni lacune ecc.) verranno concordate in loco con Funzionari di questa Soprintendenza , sulla base di predisposte campionature , in numero idoneo;*

2) *Non si concorda con la “sostituzione di tutti gli infissi esterni a vetri con nuovi in legno e recupero di alcune porte interne principali...”.Si ribadisce quanto già prescritto nel punto m) della citata nota N° 5155 del 03/04/2008 “infissi esterni ed interventi : preventiva realizzazione di un abaco degli infissi. Conservazione della maggior parte quantità possibile di in fissi / documentando il degrado) ed eventuale sostituzione (da documentarsi dettagliatamente) con il mantenimento delle ferramenta e delle stesse caratteristiche formali.*

DIA n° 68/2012

-Denuncia di Inizio Attività n° 68 del 2012 Prot. N° 79356-12 del 12/11/2012 con il quale si dichiarava che il giorno 13/12/2012 sarebbero iniziati i lavori riguardanti la demolizione di superfetazioni esistenti nel fabbricato.

Tali superfetazioni come indicato in relazione allegata alla DIA riguardavano: al piano terra in un proservizio realizzato sul prospetto nord e della stalla realizzata sul lato est del fabbricato principale mentre al piano primo di un w.c. a sbalzo in ampliamento del bagno esistente.

50

STATO DELLE PRATICHE

Alla data della presente relazione:

- la Denuncia DIA n° 68/2012 risulta scaduta per decorrenza dei termini di legge previsti in 3 anni dalla data di inizio lavori, quindi scaduta al 13/12/2015. Per i lavori previsti e richiesti con i titoli autorizzativi si cui sopra si dovrà pertanto richiedere e presentare in Comune di Cesena nuove istanze autorizzative, anche alla Soprintendenza dei Beni Architettonici.

-per la DIA del 27/06/2005 non risulta presentata la Dichiarazione di Fine Lavori anche se di fatto in loco i lavori sono stati eseguiti. Al fine di concludere la pratica si dovrà pertanto presentare Dichiarazione di Fine Lavori tardiva.

NB:

* per le pratiche da presentare in Comune e presso altri Enti al fine di riportare il fabbricato alle originarie funzioni e renderlo utilizzabile (considerato l'attuale stato) si terrà conto nel paragrafo specifico della valutazione e verranno ricomprese nella percentuale di deprezzamento che verrà applicata alla voce "vetustà".

* per la chiusura della pratica DIA riguardante la recinzione invece si stima una spesa a corpo di €. 1.000,00 che verrà decurtata dal valore dell'area cortilizia (sub. 5)

- 14.0) " in caso di opere abusive, ..omissis..".

Preliminarmente si intende precisare che i lavori di demolizione delle superfetazioni previsti con DIA 68/2012 non sono avvenuti e tantomeno mai iniziati.

Alla data del sopralluogo infatti lo scrivente Perito Stimatore ha accertato ancora la presenza della stalla realizzata sul lato est del fabbricato principale (seppur si presentava in pessimo stato manutentivo con parti del tetto crollate); e la presenza al piano primo del w.c. a sbalzo in ampliamento del bagno esistente.

E' stato accertato al contrario il crollo totale del proservizio realizzato sul prospetto nord ma non per intervento edilizio ma a causa degli agenti atmosferici (neve).

Quanto sopra premesso alla data del sopralluogo, considerato anche il pessimo stato in cui versa il fabbricato (anche porzioni crollate), rispetto agli elaborati grafici di progetto depositati in Comune di Cesena non sono state accertate difformità edilizie tali da rendere necessaria la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria.

-15.0) “Verifichi se i beni pignorati ...omissis...”

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La proprietà dell'immobile in capo all'esecutato per la quota di ½ di proprietà pignorata deriva da: Atto di compravendita del 21/01/2005 Rep. n° 120299, Fascicolo n° 10770, trascritto a Forlì il 16/02/2005 Art. 1.877; Atto di compravendita del 21/01/2005 Rep. n° 120299, Fascicolo n° 10770, trascritto a Forlì il 16/02/2005 Art. 1.878 e Atto di compravendita del 21/01/2005 Rep. n° 120299, Fascicolo n° 10770 trascritto a Forlì il 16/02/2005 Art. 1.879.

52

- 16.0) “verifichi, per i fabbricati, ..omissis..”;

-17.0) “ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., omissis..”

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico è risultato che per le porzioni immobiliari oggetto di procedura esecutiva rientranti nel presente Lotto non erano registrate Certificazioni di Attestazione di Prestazione Energetica valide.

Al riguardo, lo scrivente ha provveduto a fare redigere:

- Certificazione APE n° 08868-407228-2023 per la porzione immobiliare ad uso abitativo (part. 73 sub. 1) dalla quale emerge che il fabbricato rientra in classe energetica “G”

- Certificazione APE n° 08868-407367-2023 per la porzione immobiliare ad uso abitativo (part. 73 sub. 2) dalla quale emerge che il fabbricato rientra in classe energetica "G"

- Certificazione APE n° 08868-407931-2023 per la porzione immobiliare ad uso abitativo (part. 73 sub. 4) dalla quale risulta rientrare in classe energetica "G"

Relativamente alla porzione immobiliare identificata con part. 73 sub. 3 non è stato redatto alcun Certificato APE essendo un locale non abitativo e da ritenersi escluso dall'obbligo di Certificazione APE poiché a destinazione "stalla"

-18.0) "qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, ..omissis..";

La proprietà immobiliare oggetto di procedura esecutiva rientrante nel presente Lotto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena e rappresentata nella mappa catastale dei Terreni, pertanto non si è resa necessaria alcuna pratica di accatastamento.

-19.0) "qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata, omissis.."

In sede di sopralluogo, rispetto alla situazione castali agli atti e estrapolata all'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Catasto, per la proprietà immobiliare rientrante nel presente Lotto sono state accertate delle modifiche sia al Catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati.

Nello specifico:

- è stato accertato che le particelle (part. 420, 427 e 447) di terreno censite

come seminativo di fatto costituivano l'area pertinenziale del fabbricato;

-una porzione dell'unità immobiliare identificata con l'ex part. 71 e nello specifico il locale ripostiglio in loco non era più presente in quanto quasi completamente crollato (era presente solo una parte della muratura perimetrale);

Al fine di rendere conforme lo stato dei luoghi alla situazione catastale sia ai Terreni sia ai Fabbricati lo scrivente Perito Stimatore ha provveduto a:

-redigere e presentare all'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Catasto terreni- Tipo Mappale n° 10505/2023 del 14/02/2023 creando un'unica particella e fondendo fra di loro tutte le particelle pignorate creando la particella 73 di mq. 4394 (ex particelle 420, 427, 71, 84 e originaria part. 73).

Nella redazione della nova mappa dei Terreni è stato indicato con un tratteggio anche il limite della recinzione presente in loco rispetto al limite di proprietà e/o della particella 73.

-redigere pratica di aggiornamento Docfa n° FO0012560/2023 del 20/02/2023 avente come causale "diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione" per l'originaria unità immobiliare identificata con la Particella 71 per renderla conforme allo stato dei luoghi in quanto il locale ripostiglio non è presente. Nella stessa denuncia di Variazione è stata soppressa la particella 84 per allineamento mappe e redatto il quadro dimostrativo della proprietà comune (corte -part. 73 sub. 5)

-20.0) "Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omissis.."

- Consistenza commerciale in base alla normativa UNI 15733.

La superficie dell'immobile è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto e dalle misurazioni eseguite in loco.

La superficie è da intendersi al lordo dei muri.

-Criterio di stima

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile 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).

Consistenza commerciale (Criterio di calcolo della superficie convenzionale vendibile)

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

SUB.	DESCRIZIONE E PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
Unità Immobiliare (sub. 1) Part. 73				
Sub. 1	Piano Interrato	109,00	50%	54,50
Sub. 1	Piano Terra	107,00	100%	107,00
Sub. 1	Portico	45,60	50%	22,80
Sub. 1	Piano Primo	107,00	100%	107,00
Sub. 1	Sottotetto > mt. 1,50	68,60	50%	34,30
Sub. 1	Sottotetto < mt. 1,50	38,40	25%	9,60
			Complessivamente	Mq. 335,20
Unità Immobiliare (sub. 2) Part. 73				
Sub. 2	Piano Primo	50,00	100%	50,00
Sub. 2	Sottotetto > mt. 1,50	30,00	50%	15,00
Sub. 2	Sottotetto < mt. 1,50	20,00	25%	5,00
			Complessivamente	Mq. 70,00
Unità Immobiliare (sub. 3) Part. 73				
Sub. 3	Stalla	38,80	50%	19,40
			Complessivamente	Mq. 19,40
Unità Immobiliare (sub. 4) Part. 73				
Sub. 4	Piano Interrato	98,60	50%	49,30
Sub. 4	Piano Terra	98,00	100%	98,00
Sub. 4	Portico	35,80	50%	17,90
Sub. 4	Piano Primo	135,50	100%	135,50
Sub. 4	Sottotetto > mt. 1,50	78,60	50%	39,30
Sub. 4	Sottotetto < mt. 1,50	53,90	25%	13,47
			Complessivamente	Mq. 353,47

56

Area pertinenziale (sub. 5 BCNC) Part. 73				
Sub. 5	Corte al netto del sedime	4.150	1%	41,50
			Complessivamente	Mq. 41,50
TOTALE SUP. COMMERCIALE				Mq. 819,57

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: Agenzie immobiliari e operatori del settore costruttori, verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Valori di avvenute compravendite

Presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Cesena è stata eseguita ricerca di atti notarili pubblici trascritti per immobili residenziali in zona.

Dalla ricerca non sono stati reperiti atti di compravendita di recente trascrizione.

57

Valori di immobili simili in vendita

Presso gli operatori del settore immobiliare di Forlì è stata eseguita ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al mq. per immobili in vendita in Cesena.

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
CASALE/CASCINA IN VENDITA A PIEVESESTINA - rustico non cerchiato, con possibilità di demolizione ricostruzione con sul di 280 mq e 220 di servizi. Il lotto di 1783 mq si trova in splendida posizione a cinque minuti dal centro di cesena	200	260.000,00 €	1.300,00 €

PIEVESestina: In zona immersa nel verde villetta bifamiliare con giardino. L'immobile è stato recentemente ristrutturato con interventi di rifacimento del tetto , grondaie, infissi nuovi, balconi, fognie, inferriate e cappotto termico.	120	210.000,00 €	1.750,00 €
Zona pievesestina casa singola con due ampi appartamenti di oltre 150 mq, su lotto di circa 5000 mq, con possibilità di ampliamento. Nella proprietà sono presenti circa 180 mq di servizi uso deposito e un'unità abitativa collabente.	350	390.000,00 €	1.114,29 €
nel centro di Pievesestina di Cesena, vicino ad ogni comodità e servizio, casa semi indipendente (libera su 3 lati)	125	199.000,00 €	1.592,00 €
V. unitario			1.439,07 €

Valori in base ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate (valori OMI)

Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per reperire valori di immobili residenziali indipendenti in Cesena (località Pievesestina), è emerso che immobili simili per ubicazione e tipologia sono stati venduti a prezzi variabili da un minimo di €/mq. 1.350,00 ad un massimo di €/mq. 1.600,00.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Considerata la zona in cui è ubicata la proprietà immobiliare oggetto di stima, la tipologia dell'immobile, le dotazioni, lo scrivente ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori medi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a $[(€ 1.439,07 + € 1.475,00):2] = €/mq. 1.457,03$ Tale valore lo si ritiene di applicare a tutte le

unità immobiliari.

Pertanto avremo:

V. porzione immobiliare (sub. 1)=

Mq. 335,20 * €/mq. 1.457,03 = €. 488.396,46

V. porzione immobiliare (sub. 2)=

Mq. 70,00 * €/mq. 1.457,03 = €. 101.992,10

V. porzione immobiliare (sub. 3)=

Mq. 19,40 * €/mq. 1.457,03 = €. 28.266,38

V. porzione immobiliare (sub. 4)=

Mq. 353,47 * €/mq. 1.457,03 = €. 515.016,39

V. corte comune (sub. 5)=

Mq. 41,50 * €/mq. 1.457,03 = €. 60.466,74

Complessivamente €. 1.194.138,07

**- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche
delle porzioni immobiliari**

Subalterno 1

Il valore complessivo ricavato presuppone lo stato manutentivo e le condizioni generali in stato di normalità e con materiali di rifinitura di tipo normale, pertanto si ritiene di procedere con l'adeguamento effettuando delle detrazioni e/o degli incrementi dovuti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (materiali, rifiniture, stato manutentivo, vetustà, ubicazione), tenendo presente altresì eventuali pratiche di regolarizzazione comunale e/o catastale.

-Vetustà, vincoli edilizi-urbanistici: considerato che la costruzione che ospita la porzione immobiliare è di fine '700 e considerato che è parte di un fabbricato classificato comunemente "Edificio di interesse storico", oltretutto vincolato dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici di Ravenna sul quale non sono

previsti interventi edilizi radicali e che comportano anche il rispetto della morfologia e materiali originari (comprese spese tecniche per pratiche da presentare in Comune e altri Enti), si ritiene di applicare al valore della porzione immobiliare in condizioni di normalità, nuovo e/o recentemente ristrutturato, una percentuale di deprezzamento del 40% (€. 488.396,46 *40%) = - €. 195.358,58

-Stato manutentivo e conservativo: considerato che la porzione immobiliare è in pessimo stato manutentivo e conservativo, con parti rovinate, crollate, con impianti non esistenti e con interventi consistenti da eseguirsi, si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento del 30% (€. 488.396,46 *30%) = - €. 146.518,94

Valore al netto delle detrazioni €. 146.518,94

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €. 14.651,89 (€. 146.518,94 *10%)

per cui avremo:

V. attuale dell'intera proprietà della porzione immobiliare alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo (€. 146.518,94 - €. 14.651,89) = €. 131.867,05

Valore della quota di 1/2 di proprietà indivisa in capo all'esecutato sulla porzione immobiliare:

€. 131.867,05 * 1/2= **€. 65.933,52**

Subalterno 2

Il valore complessivo ricavato presuppone lo stato manutentivo e le condizioni generali in stato di normalità e con materiali di rifinitura di tipo normale, pertanto si ritiene di procedere con l'adeguamento effettuando delle detrazioni e/o degli incrementi dovuti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche

(materiali, rifiniture, stato manutentivo, vetustà, ubicazione), tenendo presente altresì eventuali pratiche di regolarizzazione comunale e/o catastale.

-Vetustà, vincoli edilizi-urbanistici: considerato che la costruzione che ospita la porzione immobiliare è di fine '700 e considerato che è parte di un fabbricato classificato comunalmente "Edificio di interesse storico", oltretutto vincolato dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici di Ravenna sul quale non sono previsti interventi edilizi radicali e che comportano anche il rispetto della morfologia e materiali originari (comprese spese tecniche per pratiche da presentare in Comune e altri Enti), si ritiene di applicare al valore della porzione immobiliare in condizioni di normalità, nuovo e/o recentemente ristrutturato, una percentuale di deprezzamento del 40% (€. 488.396,46 *40%) = - €. 40.768,84

-Stato manutentivo e conservativo: considerato che la porzione immobiliare è in pessimo stato manutentivo e conservativo, con parti rovinate, crollate ,con impianti non esistenti e con interventi consistenti da eseguirsi, si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento del 30% (€. 101.922,10 *30%) = - €. 30.576,63

Valore al netto delle detrazioni €. 30.576,63

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €. 3.057,66 (€. 30.576,63 *10%)

per cui avremo:

V. attuale dell'intera proprietà della porzione immobiliare alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo

(€. 30.576,63 - €. 3.057,66) = €. 27.518,97

Valore della quota di ½ di proprietà indivisa in capo all'esecutato sulla porzione immobiliare:

€. 27.518,97 * ½= **€. 13.759,48**

Subalterno 3

Il valore complessivo ricavato presuppone lo stato manutentivo e le condizioni generali in stato di normalità e con materiali di rifinitura di tipo normale, pertanto si ritiene di procedere con l'adeguamento effettuando delle detrazioni e/o degli incrementi dovuti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (materiali, rifiniture, stato manutentivo, vetustà, ubicazione), tenendo presente altresì eventuali pratiche di regolarizzazione comunale e/o catastale.

-Vetustà, vincoli edilizi-urbanistici: considerato che la costruzione che ospita la porzione immobiliare è di fine '700 e considerato che è parte di un fabbricato classificato comunalmente "Edificio di interesse storico", oltretutto vincolato dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici di Ravenna sul quale non sono previsti interventi edilizi radicali e che comportano anche il rispetto della morfologia e materiali originari (comprese spese tecniche per pratiche da presentare in Comune e altri Enti), si ritiene di applicare al valore della porzione immobiliare in condizioni di normalità, nuovo e/o recentemente ristrutturato, una percentuale di deprezzamento del 40% (€. 488.396,46 *40%) = - €. 11.306,55

-Stato manutentivo e conservativo: considerato che la porzione immobiliare è in pessimo stato manutentivo e conservativo, con parti rovinate, crollate ,con impianti non esistenti e con interventi consistenti da eseguirsi, si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento del 30% (€. 28.266,38 *30%) = - €. 8.479,91

Valore al netto delle detrazioni €. 8.479,92

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €. 847,99 (€. 8.479,92 *10%)

per cui avremo:

V. attuale dell'intera proprietà della porzione immobiliare alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo

(€. 8.479,92 - €. 847,99) = €. 7.631,93

Valore della quota di 1/2 di proprietà indivisa in capo all'esecutato sulla porzione immobiliare:

€. 7.631,93 * 1/2 = **€. 3.815,96**

Subalterno 4

Il valore complessivo ricavato presuppone lo stato manutentivo e le condizioni generali in stato di normalità e con materiali di rifinitura di tipo normale, pertanto si ritiene di procedere con l'adeguamento effettuando delle detrazioni e/o degli incrementi dovuti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (materiali, rifiniture, stato manutentivo, vetustà, ubicazione), tenendo presente altresì eventuali pratiche di regolarizzazione comunale e/o catastale.

-Vetustà, vincoli edilizi-urbanistici: considerato che la costruzione che ospita la porzione immobiliare è di fine '700 e considerato che è parte di un fabbricato classificato comunemente "Edificio di interesse storico", oltretutto vincolato dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici di Ravenna sul quale non sono previsti interventi edilizi radicali e che comportano anche il rispetto della morfologia e materiali originari (comprese spese tecniche per pratiche da presentare in Comune e altri Enti), si ritiene di applicare al valore della porzione immobiliare in condizioni di normalità, nuovo e/o recentemente ristrutturato, una percentuale di deprezzamento del 40% (€. 488.396,46 *40%) = - €. 206.006,56

-Stato manutentivo e conservativo: considerato che la porzione immobiliare è in pessimo stato manutentivo e conservativo, con parti rovinate, crollate ,con

impianti non esistenti e con interventi consistenti da eseguirsi, si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento del 30% (€. 515.016,39 *30%) =

- €. 154.504,92

Valore al netto delle detrazioni €. 154.504,91

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €. 15.450,49 (€. 154.504,91*10%)

per cui avremo:

V. attuale dell'intera proprietà della porzione immobiliare alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo

(€. 154.504,91 - €. 15.450,49) = €. 139.054,42

Valore della quota di ½ di proprietà indivisa in capo all'esecutato sulla porzione immobiliare:

€. 139.054,42 * ½= **€. 69.527,21**

Subalterno 5

Considerato che la porzione immobiliare è costituita dall'area pertinenziale del fabbricato composto dalla unità immobiliari sopra valutate ed in virtù del fatto che in sede di sopralluogo è stato accertato che la corte sul fronte strada è delimitata da un'imponente recinzione con elementi in ferro battuto con elevato costo, si ritiene di applicare una percentuale di incremento per tale aspetto nella misura del 110% (€. 60.466,74 *110%), pari a + €. 66.513,41

-Costi tecnici per presentazione pratica di Fine Lavori tardiva alla DIA del 2/06/2005 per la recinzione, quantificati a corpo in - €. 1.000,00

Valore con incrementi €. 125.980,15

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €. 12.598,01 (€. 125.980,15*10%)

per cui avremo:

V. attuale dell'intera proprietà della corte data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo

(€. 125.980,15 - €. 12.598,01) = €. 113.382,13

Valore della quota di 1/2 di proprietà indivisa in capo all'esecutato sulla porzione immobiliare:

€. 113.382,13 * 1/2= **€. 56.691,07**

Valore complessivo della quota pignorata di 1/2 di proprietà indivisa in capo all'esecutato:(€.

65.933,52 + €. 13.759,48 + €. 3.815,96 + €. 69.527,21 + €.
56.691,07)= **€. 209.727,24**

-21.0) “ nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, ...omissis..;

La proprietà è stata pignorata per la quota di 1/2 di proprietà indivisa in capo all'esecutato.

La restante quota di proprietà (1/2) dei beni pignorati è della signora:

..... proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Possibilità di divisione

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 c.c., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Nel caso in questione, considerata la tipologia delle porzioni immobiliari pignorate, le dimensioni dello stesso, la disposizione interna dei locali, lo stato manutentivo, le dotazioni e la normativa Comunale **una comoda divisione delle porzioni immobiliari** in due parti secondo le quote di rispettiva proprietà dei comproprietari, **non è possibile, materialmente attuabile e comunque antieconomica.** Una divisione, oltretutto non è attuabile anche ai fini edilizi-comunali, ed inoltre svilirebbe economicamente l'intero valore commerciale.

-22.0) “evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ...omissis...;

Quota di ½ di proprietà indivisa di porzioni immobiliari costituite da n° 3 appartamenti con servizi ed un locale a stalla, con ampia area cortilizia pertinenziale comune, il tutto sito in Comune di Cesena, via Olimpio Foschi n. 377, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena, **al Foglio 59, Particella 73 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5** il tutto edificato su terreno di sedime e di pertinenza identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena, al **Foglio 59, Particella 73** (ex particelle 71,73, 84, 420, 427 e 447) Ente urbano di mq. 4.394 catastali.

L'accesso alla proprietà avviene da via Olimpio Foschi, sulla quale è presente un'imponente e maestosa recinzione realizzata in mattoni faccia vista con soprastante ringhiera in profilati metallici decorativi.

In base alla normativa comunale di Cesena è vincolato come “edificio di interesse storico-testimoniale” in ambito rurale ed inoltre risulta vincolato dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici di Ravenna.

Nello specifico trattasi di una casa di ampie dimensioni con portico interno con archi frontali, in stato di abbandono e in pessimo stato manutentivo e

conservativo; con piano seminterrato adibito a zona cantina e servizi; piano primo e terra ad uso abitativo, oltre a sottotetto a sgombero e rispostigli.

La struttura portante è in muratura, solai in arelle ed in parte in legno e tavelle (in parte divelti) manto in coppi di laterizio. Le facciate esterne sono interamente in mattoni faccia vista.

Al suo interno l'immobile si compone di n° 3 unità immobiliare ad uso abitativo, di cui due da cielo a terra e una sola sviluppata al piano primo e sottotetto. In aderenza al corpo principale di forma pressochè quadrata, è presente, sul lato fronte strada, una vecchia stalla da considerarsi "superfetazione". Sul retro sempre in aggiunta al corpo principale era presente un altro corpo superfetativo che alla data del sopralluogo né è stato accertato solo una porzione di muro perimetrale poiché crollato.

In generale l'immobile si presenta in pessimo stato manutentivo e conservativo con la necessità di interventi consistenti di restauro e risanamento osservando le disposizioni previste dagli Enti Competenti poiché vincolato. Non presenta caratteristiche di pregio o di particolare entità architettonica e tipologia salvo alcune cornici di intonaco e riquadratura nel vano scale e alcuni dipinti e affreschi nell'androne di arrivo delle scale al piano primo.

La proprietà immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq. 819,57 di cui: mq. 335,20 per l'alloggio identificato con la particella 73 sub. 1; mq. 70,00 per l'alloggio identificato con la particella 73 sub. 2; mq. 19,40 per il locale servizio-stalla identificato con la particella 73 sub. 3; mq. 353,47 per l'alloggio identificato con la particella 73 sub. 4 e mq. 41,50 per l'area di sedime e di pertinenza comune identificata con la particella 73 sub. 5.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono

essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, alla pulizia e manutenzione dell'area di pertinenza (parco), che si possono quantificare forfettariamente in complessivi €. 3.000,00 annue, al netto di imposte, di cui solo €. 1.500,00 per la parte pignorata pari a 1/2 indivisa.

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era disabitata ed in stato di abbandono e nella disponibilità del soggetto esecutato nonché della comproprietaria non esecutata.

Sulla proprietà vigono i vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompreso, quale: ambito agricolo della pianura bonificata (art. 67 Nda); vigono i vincoli derivanti dal fatto che lo stesso è classificato come "Edificio di interesse storico – tipologico " Edificio n° 168 come da ALLEGATO A7 degli allegati Normativi delle Norme del Comune di Cesena; i limiti, obblighi e limitazioni di cui all'atto amministrativo – costituzione di vincoli legali della Sopra intendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna del 24/08/2007 Rep. n° 1254 trascritto a Forlì il 17/11/2008 Art. 12.570, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

Dall'ispezione ipotecaria eseguita, non risulta trascritta:

-l'accettazione di eredità del defunto deceduto a Cesena il 03/03/1981 da parte degli eredi, e

- l'accettazione di eredità del defunto deceduto il 29/10/1946 da parte degli eredi,, e

La costruzione del fabbricato è antecedente al 01/09/1967 e successivamente a tale periodo la proprietà è stata oggetto di presentazione di pratiche tutte volte al non rilascio del certificato di Abitabilità. Alcune delle medesime pratiche risultano scadute per decorrenza dei termini di decorrenza di legge, e,

per la pratica DIA del 27/06/2005 non risulta presentata la Dichiarazione di Fine Lavori.

Alla data del sopralluogo, considerato anche il pessimo stato in cui versa il fabbricato (anche porzioni crollate), rispetto agli elaborati grafici di progetto depositati in Comune di Cesena non sono state accertate difformità edilizie tali da rendere necessaria la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria.

La vendita delle porzioni immobiliari è soggetta a Tassa di Registro.

- 23.0) “precisi se gli immobili pignorati siano ...omissis..;

Gli immobili pignorati oggetto della presente procedura, come prospettato nella presente relazione sono vendibili in Quattro Lotti distinti.

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

Omississ....

-25.0) “acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato.....omissis”

Presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Cesena è stato richiesto l'Estratto di matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutato. Dal medesimo Estratto risulta che l'esecutato il 20/04/1981 contraeva matrimonio con la Nel certificato non sono presenti annotazioni.

-26.0)“acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato omissis”

La proprietà immobiliare rientrante nel presente Lotto alla data del sopralluogo era in stato di abbandono e non in condizioni manutentivo tali da essere abitata.

Non si è provveduto pertanto a richiedere alcun certificato di residenza storico per la proprietà in questione.

-27.0) Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali ... omissis....”

Dando lettura dell'atto di pignoramento del 21/07/2021 allegato al fascicolo elettronico della procedura esecutiva in oggetto si evince che contro l'esecutato:

- è stata istituita Causa Civile presso il Tribunale di Forlì Rg n° 6314/2014. Dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome dell'esecutato non sono emerse trascrizioni di cause pendenti a carico dello stesso.

- Con Sentenza n° 1160/2020 emessa in data 22/12/2020 depositata il 24/12/2020 veniva definita la Causa RG 6314/2014 con la quale veniva condannato l'esecutato.

L'esecutato a fronte di quanto sopra in occasione degli accessi riferiva che a mezzo del Suo Legale aveva provveduto a presentare **Ricorso alla Sentenza 1160/2020, a tutt'oggi non ancora definito.**

-28.0) “provveda a verificare il regime fiscale ...omissis..;

La vendita degli immobili oggetto di procedura è soggetta a Tassa di Registro.

- 29.0) “formuli tempestivamente ...omissis..;

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, ..omissis... ”

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 omissis....”

In data 21/02/2023, si è provveduto a consegnare a mano copia della relazione peritale comprensiva di allegati e fotografie all'esecutato. In pari data inoltre è stato comunicato l'avvenuto deposito al Custode Giudiziale, ai creditori procedenti e ai creditori intervenuti.

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

Per le proprietà rientranti nel "Lotto Primo" della presente relazione, anche ai fini della valutazione e per accertare eventuali vincoli paesaggistici, è stato richiesto presso le Amministrazioni Comunali di Cesena il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Se alla vendita i medesimi Certificati risultassero scaduti si provvederà a richiederli nuovamente.

- 33.0) Conclusioni riepilogative.

Quota di 1/2 di proprietà indivisa di porzioni immobiliari costituite da n° 3 appartamenti con servizi ed un locale a stalla, con ampia area cortilizia pertinenziale comune, il tutto sito in Comune di Cesena, via Olimpio Foschi n.

377, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena, **al Foglio 59, Particella 73 sub.1**, categoria A/2 di classe 2, consistenza 11 vani, Rendita Catastale €. 994,18; **Particella 73 sub.2**, categoria A/3 di classe 4, consistenza 3 vani, Rendita Catastale €. 302,13; **Particella 73 sub.3** (ex part. 84), categoria C/6 di classe 4, consistenza mq. 40,00, Rendita Catastale €. 241,70; **Particella 73 sub.4** (ex part. 71), categoria A/2 di classe 2, consistenza 15 vani, Rendita Catastale €. 1.355,70; **Particella 73 sub.5** (bcnc), corte comune a tutti i subalterni della particella 73, in capo alla ditta catastale: (**esecutato**), proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con;..... (**comproprietaria non eseguita**) proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con

Il tutto edificato su terreno di sedime e di pertinenza identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena, **al Foglio 59, Particella 73** (ex particelle 71,73, 84, 420, 427 e 447) Ente urbano di mq. 4.394 catastali.

72

L'accesso alla proprietà avviene da via Olimpio Foschi, sulla quale è presente un'imponente e maestosa recinzione realizzata in mattoni faccia vista con soprastante ringhiera in profilati metallici decorativi.

In base alla normativa comunale di Cesena è vincolato come "edificio di interesse storico-testimoniale" in ambito rurale ed inoltre risulta vincolato dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici di Ravenna.

Nello specifico trattasi di una casa di ampie dimensioni con portico interno con archi frontali, in stato di abbandono e in pessimo stato manutentivo e conservativo; con piano seminterrato adibito a zona cantina e servizi; piano primo e terra ad uso abitativo, oltre a sottotetto a sgombero e rispostigli.

La struttura portante è in muratura, solai in arelle ed in parte in legno e tavelle (in parte divelti) manto in coppi di laterizio. Le facciate esterne sono

interamente in mattoni faccia vista.

Al suo interno l'immobile si compone di n° 3 unità immobiliare ad uso abitativo, di cui due da cielo a terra e una sola sviluppata al piano primo e sottotetto. In aderenza al corpo principale di forma pressochè quadrata, è presente, sul lato fronte strada, una vecchia stalla da considerarsi "superfetazione". Sul retro sempre in aggiunta al corpo principale era presente un altro corpo superfetativo che alla data del sopralluogo né è stato accertato solo una porzione di muro perimetrale poiché crollato.

In generale l'immobile si presenta in pessimo stato manutentivo e conservativo con la necessità di interventi consistenti di restauro e risanamento osservando le disposizioni previste dagli Enti Competenti poiché vincolato. Non presenta caratteristiche di pregio o di particolare entità architettonica e tipologia salvo alcune cornici di intonaco e riquadratura nel vano scale e alcuni dipinti e affreschi nell'androne di arrivo delle scale al piano primo.

La proprietà immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq. 819,57 di cui: mq. 335,20 per l'alloggio identificato con la particella 73 sub. 1; mq. 70,00 per l'alloggio identificato con la particella 73 sub. 2; mq. 19,40 per il locale servizio-stalla identificato con la particella 73 sub. 3; mq. 353,47 per l'alloggio identificato con la particella 73 sub. 4 e mq. 41,50 per l'area di sedime e di pertinenza comune identificata con la particella 73 sub. 5.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, alla pulizia e manutenzione dell'area di pertinenza (parco), che si possono quantificare forfettariamente in complessivi €. 3.000,00 annue, al netto di imposte, di cui solo €. 1.500,00 per la parte pignorata pari a 1/2 indivisa.

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era disabitata ed in stato di abbandono e nella disponibilità del soggetto esecutato nonché della comproprietaria non esecutata.

Sulla proprietà vigono i vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompreso, quale: ambito agricolo della pianura bonificata (art. 67 Nda); vigono i vincoli derivanti dal fatto che lo stesso è classificato come “Edificio di interesse storico – tipologico “ Edificio n° 168 come da ALLEGATO A7 degli allegati Normativi delle Norme del Comune di Cesena; i limiti, obblighi e limitazioni di cui all’atto amministrativo – costituzione di vincoli legali della Sopra intendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna del 24/08/2007 Rep. n° 1254 trascritto a Forlì il 17/11/2008 Art. 12.570, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

Dall’ispezione ipotecaria eseguita, non risulta trascritta:

-l’accettazione di eredità del defunto deceduto a Cesena il 03/03/1981 da parte degli eredi, e

- l’accettazione di eredità del defunto deceduto il 29/10/1946 da parte degli eredi,, e

La costruzione del fabbricato è antecedente al 01/09/1967 e successivamente a tale periodo la proprietà è stata oggetto di presentazione di pratiche tutte volte al non rilascio del certificato di Abitabilità. Alcune delle medesime pratiche risultano scadute per decorrenza dei termini di decorrenza di legge, e, per la pratica DIA del 27/06/2005 non risulta presentata la Dichiarazione di Fine Lavori.

Alla data del sopralluogo, considerato anche il pessimo stato in cui versa il fabbricato (anche porzioni crollate), rispetto agli elaborati grafici di progetto

depositati in Comune di Cesena non sono state accertate difformità edilizie tali da rendere necessaria la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria.

La vendita delle porzioni immobiliari è soggetta a Tassa di Registro.

Valore complessivo della quota di ½ di proprietà indivisa in capo all'esecutato, alla data della presente relazione e alle condizioni descritte e accertate in occasione del sopralluogo pari a €. 209.727,24

di cui:

-per l'unità immobiliare part. 73 sub. 1 €. 65.933,52

-per l'unità immobiliare part. 73 sub. 3 €. 13.759,48

-per l'unità immobiliare part. 73 sub. 3 €. 3.815,96

-per l'unità immobiliare part. 73 sub. 4 €. 69.527,21

-per l'area cortilizia part. 73 sub. 5 €. 56.691,07

.....

**** 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.

76

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

Cesena, lì 21/02/2023

Il Perito Stimatore
(Geom. Galassi Giampiero)