

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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2021**

promossa da:

.....  
  
.....  
  
.....

**“RELAZIONE EPURATA “LOTTO SECONDO”**

**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 31: Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale; confini catastali; descrizione.
- Punto 3)** pagine da 32 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 60: Valutazione del bene immobile.
- Punto 21)** pagine 61 e 62: Verifica divisione immobile e nominativo proprietari.
- Punto 22)** pagine da 62 a 65: Elementi utili per la vendita.
- Punto 23)** pagina 66: Formazione dei Lotti.
- Punto 24)** pagina 66: Codice fiscale dell'esecutato.
- Punto 25)** pagina 66: Acquisisca certificato di stato civile;
- Punto 26)** pagina 66 : Acquisisca certificato storico di residenza;
- Punto 27)** pagina 66 Cause pendenti a carico;
- Punto 28)** pagina 66 : Regime fiscale del bene.
- Punto 29)** pagina 66: Istanza di proroga.
- Punto 30)** pagina 66: Deposito della relazione e allegati in Cancelleria.
- Punto 31)** pagina 66: Invio relazione all'esecutato;
- Punto 32)** pagina 66;
- Punto 33)** pagine da 67 a 73: 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 Chiaviche, 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 Chiaviche, 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 Chiaviche, 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 e n° 1 Tipo Mappale con Frazionamento; al Catasto Fabbricato n° 1 Denuncia di Variazione Docfa e n° 1 Denuncia di Accatastamento Docfa.

- redazione di n° 1 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 **l'ALLEGATO "A"**) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

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 **la quota di ½ di proprietà**

**indivisa**, fra gli altri beni, dei seguenti beni immobili:

- terreno sito in Comune di Cesena, via Chiaviche, identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 85, Particella 133 di mq. 1.537, Particella 135 di mq. 4.696 e Particella 707 di mq.231;

- immobile sito in Comune di Cesena, via Chiaviche, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 85, Particella 26 sub.ni 1, 2 e 3, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 85, Particella 26 di mq. 2.678.

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 presentate 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.

14

### **Formazione dei Lotti:**

Considerata la tipologia e l'ubicazione degli immobili pignorati, lo scrivente Perito Stimatore ritiene di redigere la presente relazione suddivisa in n.4 Lotti, in considerazione delle più facili commerciabilità degli stessi.

### **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.

Il lotto è composto da:

**A) Quota di ½ di proprietà indivisa** di porzioni immobiliari costituite da abitazione con relativi servizi e locale deposito, il tutto sito in Comune di Cesena, via Chiaviche n. 1841, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena

**al Foglio 85,**

**Particella 26 sub.4 (ex part. 26 sub. 2)**, categoria C/2 di classe 2, consistenza 70 mq, Rendita Catastale €. 206,07;

**Particella 26 sub.5 (ex part. 26 sub. 1 e 3)**, categoria A/3 di classe 1, consistenza 8,5 vani, Rendita Catastale €.526,79;

in capo alla ditta catastale:

**esecutato**....., proprietario per ½ in regime di comunione dei beni;

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

Con terreno di sedime e di pertinenza dei fabbricati identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena, al **Foglio 85,**

**Particella 26**, Ente Urbano di mq. 2.678,00 (catastali).

**B) Quota di ½ di proprietà indivisa** di locale deposito con area cortizia di sedime e di pertinenza ubicato in Cesena, via Chiaviche snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena

**al Foglio 85,**

**Particella 748 (ex parte 707)** categoria C/2 di classe 2, consistenza 50 mq, Rendita Catastale €. 147,19.

in capo alla ditta catastale:

**esecutato**....., proprietario per ½ in regime di comunione dei beni;

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

Edificato su terreno di sedime e di pertinenza, identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena,

**al Foglio 85,**

**Particella 748** (ex parte della part. 707), Ente urbano di mq. 908.

**C) Quota di ½ di proprietà indivisa** di appezzamento di terreno agricolo ubicato in Cesena, via Chiaviche snc, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena

**al Foglio 85,**

**Particella 133**, seminativo di classe 2, di mq. 1.537 Reddito Dominicale €. 14,90, Reddito Agrario €. 9,92;

**Particella 135**, seminativo di classe 2, di mq. 4.696 Reddito Dominicale €. 45,51, Reddito Agrario €. 30,32;

**Particella 747 (ex parte della particella 707)**, seminativo di classe 2, di mq. 2.323 Reddito Dominicale €. 22,52, Reddito Agrario €. 15,00.

in capo alla ditta catastale:

**esecutato**....., proprietario per ½ in regime di comunione dei beni;

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

16

#### CONFINI

La proprietà confina con la via Chiaviche, con proprietà .... (part. 706), con proprietà ..... (part. 301, 299, 300); salvo altri.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

La proprietà immobiliare è ubicata in Gattolino di Cesena, nei pressi del Casello dell'Autostrada A14 Cesena Sud facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati.





Il fabbricato ex colonico è costituito da un fabbricato edificato in data antecedente al 01/09/1967 con caratteristiche secondo il Piano del Comune di Cesena di bene culturale o di interesse storico.



E' edificato su area di corte di complessivi mq. 2.678 catastali (compreso sedime) avente accesso dalla via Chiaviche per mezzo di un passo carraio autorizzato in corrispondenza di fosso tombinato.

18

L'area cortilizia di servizio non è delimitata e recintata dal resto della proprietà confinante, salvo per un tratto sulla strada che lo è con pannelli di metallo da cantiere.



All'interno dell'area cortilizia sono state accertate delle baracche da cantiere con materiale ligneo che l'esecutato in occasione del sopralluogo dichiarava

avrebbe spostato in altro sito; oltre ad un piccolo manufatto a pozzo.



Nell'area cortilizia, quasi completamente inerbita, sono stati accertati anche cumuli di detriti di materiale edile derivante dai lavori che erano iniziati nel fabbricato.



Tali detriti dovranno essere rimossi e trasportati alla discarica autorizzata e bonifica l'area qualora ve ne sia bisogno. Da un'analisi visiva non sono stati accertati, senza fare scavi, materiali di tipo speciale (eternit, e/o altro). Di tale aspetto, o meglio dei costi di rimozione di tali macerie verrà tenuto conto nella valutazione della proprietà nel paragrafo specifico. Nella corte è stata accertata

anche varia attrezzatura edile e bancali di materiale vario edile (mattoni, coppi, etc...)



L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra con il piano primo più stretto rispetto al piano terra sui lati Sud e Ovest in corrispondenza del locale deposito (sub. 4) un tempo utilizzato a ricovero attrezzi agricoli-porcile-pollaio.

La struttura portante è in muratura, con solai in parte in legno e tavelle, in parte in travi di cemento e laterizio, ed in parte in mattoni laterizio faccia vista.

Le facciate esterne sono in mattoni faccia vista.

20

---





Al suo interno si compone di due unità immobiliari di cui una ad uso abitativo che si sviluppa per due piani fuori terra ed una ad uso deposito posta solo al piano terra.

In occasione del sopralluogo è stato accertato che sull'immobile erano iniziati lavori di ristrutturazione autorizzati con SCIA n° 514/2022 tutt'ora valida ma che risultavano fermi. Erano state infatti demolite alcune pareti interne e delle pavimentazioni.

Al piano terra la porzione abitativa si compone di un ampio portico di ingresso che consente di accedere ad un piccolo locale di ingresso all'interno del quale è posta una scala ad unica rampa in cotto per accedere al piano primo; e ai lati di tale locale due stanze da una parte ed un unico ampio locale sulla destra ove erano presenti delle mangiatoie demolite.





Al piano primo si compone di un piccolo disimpegno di arrivo delle scale, un'ampia stanza unica ove un tempo era presente il bagno e la zona cucina/pranzo, e due stanze da letto sulla sinistra con apertura a cannocchiale l'una sull'altra.







Gli impianti sono pressochè inesistenti poichè in gran parte rimossi e la parte rimasta risulta non a norma alle attuali normative in materia.



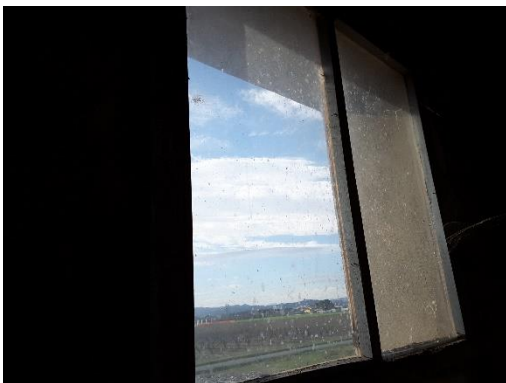


Sono presenti dei termosifoni al piano primo ma non è più presente la caldaia.



26

Le porte interne ove presenti (smontate) sono in legno mentre gli infissi esterni sono in legno ed in parte con vetro semplice poiché il maggior numero di essi ne è sprovvisto e tamponato con telo in pvc.





Le pavimentazioni, ove presenti sono in cotto/laterizio e in materiale ceramicato e gres.

Al piano primo, nella stanza un tempo adibita a cucina-soggiorno è stata accertata ancora la presenza di una vecchia canna fumaria in eternit che prosegue fino al tetto e oltre.



27



La porzione immobiliare ad uso deposito (sub. 4) si compone di un unico ampio locale comunicante con il portico dell'abitazione essendo state demolite sia delle divisioni interne alla stessa unità sia la parete divisoria con il portico.

E' privo di pavimentazione poiché è in sola terra battuta. Ha un solaio di copertura in travi di legno in alcuni punti rovinate e avvallate oltre a tabelle in laterizio.



Nel complesso si tratta di un fabbricato ex colonico inserito all'interno di un contesto agricolo, con affaccio (sul retro) con l'Autostrada A/14 che potrebbe provocare fastidio derivante da rumore e/o altro, con ampia area cortilizia circostante, che per riportalo funzionale all'uso abitativo sono necessari interventi edilizi generalizzati (struttura, impianti, tetto, etc...)



### Fabbricato edificato sulla Part. 748

Il manufatto ad uso deposito presente sulla particella 748 è realizzato, sia come struttura sia come finiture esterne in legno. Ha una dimensione planimetrica di tipo regolare “rettangolare”, un’altezza interna di mt. 5,00 nell’intradosso del tirante delle capriate che sostengono la copertura.

Le facciate esterne sono tinteggiate di colore azzurro.

29

---



Alla data del sopralluogo è stato accertato che il deposito per il quale è stato rilasciato Permesso di Costruire n°158 del 2013, oltretutto scaduto per decorrenza dei termini di validità, non era completato. Mancavano parte dei tamponamenti interni in legno; la pavimentazione e l'impianto elettrico.



Perimetralmente l'immobile dispone di marciapiede in battuto di cemento.

L'immobile è edificato su particella di terreno (part. 748) di complessivi mq. 908 catastali (compreso sedime) adibita a area cortilizia. L'area cortilizia in questione è completamente inerbita, non è delimitata dal resto della proprietà eseguita ed è confinante con la particella 26 e con il terreno agricolo.

#### Terreno agricolo

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo di mq. 8.556 catastali circostante ai fabbricati sopra descritti che si disloca fra la via Chiaviche e la

sede dell'Autostrada A14.

Il terreno ha un andamento planoaltimetrico di tipo pianeggiante, una buona esposizione grafica ed una buona regimazione delle acque.

Il terreno è accessibile dalle corti dei fabbricati sopra descritti ed alla data del sopralluogo era inerbito in modo spontaneo.



Sullo stesso sono stati accertati cumuli di terreno, dell'attrezzatura edile depositata all'aperto oltre ad un catamarano e/o barca che l'esecutato ha dichiarato di essere di un conoscente che rimuoverà il prima possibile.

31

---



-----

**- 3.0) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto**

**derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.**

### ATTO DI PROVENIENZA

-Atto di divisione del 20/12/2011 Rep. n° 169841/62389 fra i signori ....., comproprietari di beni immobili, con il presente atto procedevano alla divisione amichevole dei beni assegnandosi, in via di attribuzione e a soddisfazione definitiva e irrevocabile dei rispettivi diritti di comproprietà. Nel dettaglio con il medesimo atto l'esecutato e la moglie .... che accettavano in regime di comunione dei beni l'intera proprietà del fondo rustico con fabbricato ad uso abitazione ed attrezzaia sito in Comune di Cesena, località Gattolino, già parte del Podere "Gattolino 3" distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 85 Particella 26 Ente Urbano; particella 133, Particella 135 e Particella 707 della superficie complessiva di 12.142 ed al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 85, Particella 26 subalterno 1 (cat. A/3 di classe 1, 8,5 vani); Particella 26 sub. 2 (cat. D/10) e Particella 26 sub. 3 (corte non censibile comune ai sub.ni 1 e 2).

Oggi a seguito di variazioni catastali eseguite dallo Scrivente Perito Stimatore (Particella 26 subalterni 4 e 5 e particella 748 al Catasto Fabbricati e Particelle 26, 748, 747, 133, 135, 747 al Catasto Terreni)

Trascritto a Forlì il 20/01/2012 Art. 921.

-Atto di compravendita del 21/04/2011 Rep. n° 168136/61283 i signori ..... acquistavano ..... l'intera proprietà, per le rispettive quote pari a 274/1000 ... in regime di comunione legale; 101/1000 ..... e 625/1000 ....., del fondo rustico con fabbricato ad uso abitazione ed attrezzaia sito in Comune di



Cesena, località Gattolino, già parte del Podere “Gattolino 3” distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 85 Particella 26 Ente Urbano; particella 133, Particella 135 e Particella 707 della superficie complessiva di 12.142 ed al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 85, Particella 26 subalterno 1 (cat. A/3 di classe 1, 8,5 vani); Particella 26 sub. 2 (cat. D/10) e Particella 26 sub. 3 (corte non censibile comune ai sub.ni 1 e 2).

Oggi a seguito di variazioni catastali eseguite dallo Scrivente Perito Stimatore (Particella 26 subalterni 4 e 5 e particella 748 al Catasto Fabbricati e Particelle 26, 748, 747, 133, 135, 747 al Catasto Terreni)

Trascritto a Forlì il 20/05/2011 Art. 5336.

#### STORIA VENTENNALE

-Atto tra vivi di cessione di diritti reali a titolo gratuito della .... del 23/01/1995 Rep. n° 33, in rettifica a Atto Art. 1954 del 1995, con il quale il .... cedeva ..... l'intera proprietà, fra gli altri beni, dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 85 Particelle 133, 135 e 137 oltre al fabbricato rurale identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 85 Particella 26.

Trascritto a Forlì il 25/01/2001 Art. 1.066, successivamente rettificato da Atto Art. 500 del 12/01/2006. La rettifica riguardava altri immobili non oggetto della presente relazione.

#### NB:

\*\*\*\*\* con frazionamento catastale del 08/03/2011 Pratica n° FO0041349 in atti dal 08/03/2011 (n° 41349.1/2011) al Catasto Terreni la particella 137 veniva frazionata originando, fra le altre la particella 707 del Foglio 85 di mq. 3.231.

\*\*\*\* con Tipo Mappale del 19/10/2009 Pratica n° FO203650.1/2009 in atti dal 19/10/2009 la particella 26 del Foglio 85 censita come “fabbricato rurale” veniva

censita a partita "1" Ente Urbano.

\*\*\*\* con Denuncia di Costituzione del 17/11/2009 Pratica n° FO0226470 in atti dal 17/11/2009 (n° 2901.1/2009) veniva censito al Catasto Fabbricati l'ex fabbricato rurale insistente sulla particella 26. Con la medesima denuncia di accatastamento venivano originati la Particella 26 sub. 1; Particella 26 sub. 2 e Particella 26 sub. 3.

-Atto tra vivi di cessione di diritti reali a titolo gratuito della ..... del 23/01/1995 Rep. n° 33, con il quale il ..... cedeva ... l'intera proprietà, fra gli altri beni, dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 85 Particelle 133, 135 e 137 oltre al fabbricato rurale identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 85 Particella 26.

Trascritto a Forlì il 02/03/1995 Art. 1.954.

-----

**- 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 Chiaviche, identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 85, Particella 133 di mq. 1.537, Particella 135 di mq. 4.696 e Particella 707 di mq. 231; oltre all' immobile sito in

Comune di Cesena, via Chiaviche, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 85, Particella 26 sub.ni 1, 2 e 3, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 85, Particella 26 di mq. 2.678 (oggi, a seguito delle variazioni catastali eseguite dallo scrivente Particelle 133,135, 747, 748 e 26 al Catasto Terreni e Particella 26 subalterni 4 e 5 al Catasto Fabbricati oltre alla Particella 748 anch'essa 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 Chiaviche, identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 85, Particella 133 di mq. 1.537, Particella 135 di mq. 4.696 e Particella 707 di mq. .231; oltre all' immobile sito in Comune di Cesena, via Chiaviche, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 85, Particella 26 sub.ni 1, 2 e 3, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 85, Particella 26 di mq. 2.678 (oggi, a seguito delle variazioni catastali eseguite dallo scrivente Particelle 133,135, 747, 748 e 26 al Catasto Terreni e Particella 26 subalterni 4 e 5 al Catasto Fabbricati oltre alla Particella 748 anch'essa al Catasto Fabbricati)

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

#### 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 85 particella 26 subalterni 1, 2 e 3, oltre al terreno identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 85 Particella 26 di mq. 2.678; Foglio 85 Particella 133 di mq. 1.537; Foglio 85 Particella 135 di mq. 4.696 e al Foglio 85 Particella 707 di mq. 3.231 (oggi, a seguito delle variazioni catastali eseguite dallo scrivente Particelle 133,135, 747, 748 e 26 al Catasto Terreni e Particella 26 subalterni 4 e 5 al Catasto Fabbricati oltre alla Particella 748 anch'essa 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 . 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 conto, 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 85 particella 26 subalterni 1, 2 e 3, oltre al terreno identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 85 Particella 26 di mq. 2.678; Foglio 85 Particella 133 di mq. 1.537; Foglio 85 Particella 135 di mq. 4.696 e al Foglio 85 Particella 707 di mq. 3.231 (oggi, a seguito delle variazioni catastali

eseguite dallo scrivente Particelle 133,135, 748, 747 e 26 al Catasto Terreni e Particella 26 subalterni 4 e 5 al Catasto Fabbricati oltre alla Particella 748 anch'essa al Catasto Fabbricati)

Iscritta a Forlì il 15/09/2015 Art. 2.20.

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)

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 contro, fra gli altri, l'esecutato gravante la quota di ½ di proprietà, fra gli altri beni, gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 85 particella 26 subalterni 1, 2, oltre al terreno identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 85 Particella 26 di mq. 2.678; Foglio 85 Particella 133 di mq. 1.537; Foglio 85 Particella 135 di mq. 4.696 e al Foglio 85 Particella 707 di mq. 3.231 (oggi, a seguito delle variazioni catastali eseguite dallo scrivente Particelle 133,135, 747, 748 e 26 al Catasto Terreni e Particella 26 subalterni 4 e 5 al Catasto Fabbricati oltre alla Particella 748 anch'essa 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)

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 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 85 particella 26 subalterni 1, 2, oltre al terreno identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 85 Particella 26 di mq. 2.678; Foglio 85 Particella 133 di mq. 1.537; Foglio 85 Particella 135 di mq. 4.696 e al Foglio 85 Particella 707 di mq. 3.231 (oggi, a seguito delle variazioni catastali eseguite dallo scrivente Particelle 133,135, 747, 748 e 26 al Catasto Terreni e Particella 26

subalterni 1, 3, 4 e 5 al Catasto Fabbricati oltre alla Particella 748 anch'essa 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)

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 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 85 particella 26 subalterni 1, 2, oltre al terreno identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 85 Particella 26 di mq. 2.678; Foglio 85 Particella 133 di mq. 1.537; Foglio 85 Particella 135 di mq. 4.696 e al Foglio 85 Particella 707 di mq. 3.231. (oggi, a seguito delle variazioni catastali eseguite dallo scrivente Particelle 133,135, 747, 748 e 26 al Catasto Terreni e Particella 26 subalterni 1, 3, 4 e 5 al Catasto Fabbricati oltre alla Particella 748 anch'essa 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)



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

**Formalità pregiudizievoli a nome del comproprietario non eseguito**

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 eseguita dei beni rientranti nel presente Lotto accertando quanto segue:

**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 85 particella 26 subalterni 1, 2, oltre al terreno identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 85 Particella 26 di mq. 2.678; Foglio 85 Particella 133 di mq. 1.537; Foglio 85 Particella 135 di mq. 4.696 e al Foglio 85 Particella 707 di mq. 3.231 (oggi, a seguito delle variazioni catastali eseguite dallo scrivente Particelle 133,135, 747, 748 e 26 al Catasto Terreni e Particella 26 subalterni 1, 3, 4 e 5 al Catasto Fabbricati oltre alla Particella 748 anch'essa 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 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 23/04/2015 Art. 708

\* Annotazione per restrizione di beni del 25/03/2015 Rep. n° 47079/2769 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, quadro dimostrativo ed elenco subalterni della proprietà. 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.

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

Dall'ispezione ipotecaria eseguita, non risultano omissioni del tipo indicato per i beni rientranti nel presente Lotto.

-----  
**- 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 lo 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.

43

---

-----

***-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 centuriata (art. 66 Nda) oltre ai vincoli derivante dalla fascia di rispetto stradale e infrastrutture per la viabilità.

Sul fabbricato vigono altresì i vincoli derivanti dal fatto che lo stesso è classificato come “Edificio di interesse storico – tipologico “ Edificio n° 74 come

da ALLEGATO A7 degli allegati Normativi delle Norme del Comune di Cesena. Nello specifico sull'immobile sono ammessi a livello edilizio interventi di ristrutturazione e risanamento conservativo.

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 €. 1.500,00 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 €. 750,00 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 residenziale al piano terra e primo (part. 26 sub. 1);

- Locale deposito ex attrezzatura agricola (part. 26 sub.4);

- Fabbricato ad uso deposito (part. 748);

Il tutto inserito in zona urbanistica agricola.

-----

***-12.0) “Provvederà inoltre ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica .....omissis...”***

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° 129977 del 15/09/2022 risulta la seguente destinazione urbanistica:

-Zona A- Storica – artistica-ambientale (città storica, nuclei, case coloniche e ville);

-Zona E- Agricola (Territorio rurale);

- Infrastrutture ferroviarie e per la viabilità (Sistema dei servizi e della qualità ambientale).

NOTE:

Ambiti della Pianura Centuriata (art. 66 Nda); Edificio di interesse storico-tipologico (Allegato A7) “Edif n° 74”; Infrastrutture per la viabilità (Art. 58 Nda) e Fascia di rispetto stradale (art. 58 Nda).

-----

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

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

antecedente al 01 Settembre 1967.

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

SCIA del 17/06/2013.

-Denuncia di Inizio Attività del 17/06/2013 depositata in Comune di Cesena per l'esecuzione di interventi di risanamento conservativo e restauro all'immobile.

In merito ai lavori di cui alla DIA in data 16/04/2018 è stato stilato Certificato di Collaudo Statico e Attestazione di Rispondenza con il quale si dichiarava che i lavori erano stati ultimati e veniva collaudato e certificata la rispondenza dell'opera alle norme tecniche per le costruzioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 62 del D.P.R. 6/06/2001 n° 380 e art. 19, comma 4, Legge Regionale 19/2008.

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 158/2013.

-Permesso di Costruire n° 158 del 20/09/2013 Prot. N° 71757/2013 rilasciato dal Comune di Cesena per demolizione e ricostruzione di depositi agricoli.

-Comunicazione di Inizio Lavori depositata in Comune di Cesena in data 03/10/2013 con il quale si attestava che i lavori sarebbero iniziati il 07/10/2013.

-Comunicazione di proroga per il termine di ultimazione lavori depositata in Comune di Cesena per la proroga di giorni 1460

AUTORIZZAZIONE PASSO CARRABILE DEL 18/06/2013.

-Autorizzazione a costruzione di passo carrabile e tombinamento fosso PGN n° 45772 del 18/06/2013 rilasciata dal Comune di Cesena Settore Infrastrutture e Mobilità con la quale si autorizzava la costruzione di un Passo Carraio di lunghezza pari a 4,00 mt e profondità pari a 1,60 mt. e di un tombinamento fosso per mt. 8,00 diametro tubo cm. 40.

L'autorizzazione veniva rilasciata con prescrizioni indicate nella medesima autorizzazione.

SCIA N° 514/2022

-Segnalazione Certificata di Inizio Attività n° 514/2022 depositata in Comune di Cesena per l'esecuzione di opere di risanamento conservativo al fabbricato esistente di civile abitazione.

\*\*\*\*\*

### STATO DELLE PRATICHE

Alla data della presente relazione il Permesso di Costruire n° 158/2013 risulta scaduto per decorrenza dei termini di decorrenza previsti anche alla luce della proroga richiesta, poiché non è stata depositata Comunicazione di Fine Lavori e in loco i lavori stessi non sono ultimati.

Per i lavori previsti e richiesti e non ancora ultimati si dovrà pertanto richiedere e presentare in Comune di Cesena nuove istanze autorizzative.

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) poiché il titolo Edilizio n° 15/2013 è scaduto si terrà conto nel paragrafo specifico della valutazione e verranno ricomprese nella percentuale di deprezzamento che verrà applicata alla voce "vetustà".

47

---

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

Preliminarmente si intende precisare che i lavori di cui al PC n° 158/2003 e SCIA n° 514/2002 sono in parte stati eseguiti in conformità agli elaborati grafici depositati in Comune di Cesena, anche se non completati.

Alla data della presente relazione 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. Lo stato

dei luoghi accertato è frutto degli interventi edilizi, anche se non completati, di titoli edilizi rilasciati dal Comune di Cesena.

-----

**-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 divisione del del 20/12/2011 Rep. n° 169841/62389 trascritto a Forlì il 20/01/2012 Art. 921 e Atto di compravendita del 21/04/2011 Rep. n° 168136/61283 trascritto a Forlì il 20/05/2011 Art. 5336.

-----

**- 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..”**

48

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° 08868-407-801-2023 per la porzione immobiliare ad uso abitativo (part. 26 sub. 5) dalla quale risulta che la porzione immobiliare rientra in classe energetica “G”.

Relativamente alle porzioni immobiliari identificate con la Particella 26 sub. 4 e la Particella 748 non è stato redatto alcun Certificato APE essendo locali non abitativi e da ritenersi esclusi dall'obbligo di Certificazione APE poiché a destinazione “deposito”



**-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 rientrante nel presente Lotto è solo in parte censita sia al Catasto Fabbricati sia al Catasto Terreni.

Il deposito agricolo accertato in sede di sopralluogo e oggetto di PC. 158/2013 da parte del Comune di Cesena infatti non risultava censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena né rappresentato nella mappa catastale dei terreni.

Al riguardo lo scrivente Perito Stimatore ha:

- provveduto a redigere e presentare all’Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Catasto Terreni- Tipo Mappale con frazionamento n° 10239/2023 del 13/02/2023 al fine di inserire nella mappa dei Terreni il medesimo Fabbricato.

- provveduto a redigere e presentare all’Agenzia del Territorio-Sezione Catasto Fabbricati – Denuncia di Accatastamento del 17/02/2023 Protocollo n° FO0012073/2023 censendolo come “deposito”

In merito al Tipo Mappale con frazionamento n° 10239/2023 del 13/02/2023, preventivamente al deposito in Catasto si è provveduto a notificarlo in Comune di Cesena

49

---

**-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.

In dettaglio:

- le modifiche al Catasto Terreni consistono nel fatto che in mappa sulla

particella 26 erano presenti dei manufatti non più presenti in quanto demoliti.

- le modifiche al Catasto Fabbricati consistono in alcune modifiche interne al fabbricato principale poiché avvenute alcune demolizioni interne come da pratica edilizia presentata.

Per rendere conforme lo stato dei luoghi alla situazione catastale lo scrivente ha provveduto a redigere e presentare:

\*\* Tipo Mappale n° 10226/2023 del 13/02/2023 al fine di inserire di aggiornare la mappa catastale dei terreni e i fabbricati presenti

\*\* Denuncia di variazione Docfa n° FO0012561/2023 del 20/02/2023 per aggiornare le planimetrie catastali delle unità immobiliari insistenti nel fabbricato (part. 26) in virtù delle demolizioni avvenute e accertate in sede di sopralluogo. Lo scrivente Perito Stimatore ha provveduto per le porzioni immobiliari (ex part. 26 sub.ni 1 e 1) a presentare all’Agenzia delle Entrate di Forlì Richiesta di Cancellazione dell’Annotazione relativa alla ruralità degli immobili ad uso abitativo e degli immobili strumentali all’esercizio dell’attività agricola.

-----  
***-20.0) “Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omissis..”***

**-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.

**Fabbricato insistente sulla particella 26**

| SUB.                                       | DESCRIZIONE E PIANO | SUPERFICIE LORDA | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO<br>in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate) | SUP. COMMERCIALE (MQ) |
|--|---------------------|------------------|---|-----------------------|
| <b>Unità Immobiliare (sub. 5) Part. 26</b> |                     |                  |   |                       |
| Sub. 5                                     | Portico             | 78,40            | 50%   | 39,20                 |
| Sub. 5                                     | Piano Terra         | 152,40           | 100%  | 152,40                |
| Sub. 5                                     | Piano Primo         | 146,40           | 100%  | 146,40                |

|  |                           |          |                         |                   |
|--|---------------------------|----------|-------------------------|-------------------|
| Sub. 5                                     | Corte al netto del sedime | 2.369,70 | 1%                      | 23,70             |
|  |                           |          | <b>Complessivamente</b> | <b>Mq. 361,70</b> |
| <b>Unità Immobiliare (sub. 4) Part. 26</b> |                           |          |                         |                   |
| Sub. 4                                     | Piano Terra               | 77,50    | 100%                    | 77,50             |
|  |                           |          | <b>Complessivamente</b> | <b>Mq. 77,50</b>  |
| <b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>             |                           |          |                         | <b>Mq. 439,20</b> |

**Fabbricato insistente sulla particella 748**

| SUB.                      | DESCRIZIONE E PIANO                 | SUPERFICIE LORDA | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO<br>in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate) | SUP. COMMERCIALE (MQ) |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|---|-----------------------|
| <b>Deposito con corte</b> |                                     |                  |   |                       |
| Part. 748                 | Deposito                            | 52,50            | 100%  | 52,50                 |
| Part. 748                 | Area cortilizia al netto del sedime | 855,50           | 1%  | 8,55                  |
|                           |                                     |                  | <b>Complessivamente</b>   | <b>Mq. 61,05</b>      |

**Terreno**

| PARTICELLA              | QUALITA' COLTURALE COME DA VISURA | SUPERFICIE CATASTALE |
|-------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| 133                     | Seminativo                        | 1.537                |
| 135                     | Seminativo                        | 4.696                |
| 747                     | Seminativo                        | 2.323                |
| <b>COMPLESSIVAMENTE</b> |                                   | <b>Mq. 8.556</b>     |

52

**-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 Forlì è stata eseguita ricerca di atti notarili pubblici trascritti per immobili indipendente nelle immediate vicinanze di

quello oggetto di stima non accertando atti di recente trascrizione.

### Valori di immobili simili in vendita (Comparabili IVS)

Presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata eseguita ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al mq. per immobili in vendita a Cesena, frazione Gattolino e Villachiaviche e frazioni limitrofe.

#### Comparabili per imm.li a destinazione residenziale e servizi annessi

| DESCRIZIONE   | SUP COMMERCIALE (mq) | VALORE              | QUOTAZIONE AL MQ. |
|---|----------------------|---------------------|-------------------|
| A Villachiaviche di Cesena, vendesi casa indipendente in buone condizioni, disposta su due livelli da 75 mq c. a. ciascuno. | 187                  | € 348.000,00        | € 1.860,96        |
| VILLA CHIAVICHE – CESENA Terratetto unifamiliare 200 m <sup>2</sup> , ottimo stato  | 200                  | € 475.000,00        | € 2.375,00        |
| Vendesi porzione di villa bifamiliare di circa 235 mq in zona Villachiaviche. La soluzione si sviluppa su tre livelli       | 235                  | € 545.000,00        | € 2.319,15        |
|   |                      | <b>Valore medio</b> | <b>€ 2.185,04</b> |

53

#### Comparabili terreni agricoli

| DESCRIZIONE   | SUPERFICIE | VALORE             | QUOTAZIONE AL MQ. |
|---|------------|--------------------|-------------------|
| CESENA – Terreno agricolo a Calabrina di Cesena completamente recintato e impiantato con piante di ulivi  | 7800       | 46.000,00 €        | 5,90 €            |
| Gattolino di Cesena - In zona prettamente agricola grazie ai rigogliosi e fertili terreni del territorio, proponiamo terreno agricolo di circa 5 ettari irriguo | 50.000     | 260.000,00 €       | 5,20 €            |
| Vendesi terreno agricolo zona Villachiaviche di Cesena, Libero. Con accesso carrabile largo 8 metri.  | 4.800      | 20.000,00 €        | 4,17 €            |
|   |            | <b>V. unitario</b> | <b>5,09 €</b>     |

#### Valori reperiti dall'Agenzia delle Entrate

### Per immobili residenziale e servizi annessi

Da indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena per reperire valori di immobili residenziali nella zona di Villachiaviche di Cesena e frazioni limitrofe è emerso che il valore di mercato per immobili in villini equiparabili al bene oggetto di stima è assestato su un valore che varia da un minimo di €. 1.750,00 al mq ad un massimo di €. 2.150,00 al mq.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: CESENA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - SANTEGIDIO, LE VIGNE, MARTORANO, PONTE ABBADESSE, SAN MAURO IN V.,VILLA CHIAVICHE, BORGO PAGLIA.

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min              |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 1700                  | 2050 | L                | 6,4              |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 2050                  | 2400 | L                | 7,5              |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1450                  | 1650 | L                | 5,1              |
| Box                          | NORMALE            | 900                   | 1200 | L                | 3,7              |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 1750                  | 2150 | L                | 5,9              |

54

### Per Terreni Agricoli

In base ai Valori Agricoli medi emessi dalla Regione Emilia Romagna per l'anno 2022 pubblicati nel B.U.R. n° 127 del 06/05/2022, terreni a qualità "seminativo" come quello oggetto di stima hanno valori medi pari a €. 32.000,00 ad Ettaro (€/mq. 3,20)

### Valori di riferimento da applicare per la stima alla data attuale

Considerato il contesto edilizio, la tipologia del bene, l'ubicazione, l'accessibilità, lo scrivente ritiene di fare alcune distinzioni di valorizzazione per le singole porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto.

In dettaglio:

-per la proprietà immobiliare insistente sulla particella 26 costituita da un fabbricato residenziale ex rurale con zona attualmente censita a ricovero attrezzi che verrà destinata a abitazione in virtù dei titoli edilizi comunali, lo scrivente ritiene di assumere quale valore base di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e il valore medio reperito all'Agenzia delle Entrate, per cui € 2.067,52 [(€2.185,04 + € 1.950,00):2].

- per la proprietà immobiliare insistente sulla part. 748, in virtù della destinazione urbanistica "deposito" lo scrivente ritiene di assumere quale valore base di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e il valore medio reperito all'Agenzia delle Entrate, per cui € 2.067,52 [(€2.185,04 + € 1.950,00):2] deprezzato di un 50%, quindi € 1.033,76

- per il terreno agricolo assumerà quale valore di riferimento, quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e il valore medio VAM, per cui € 4,14 [(€5,09+ € 3,20):2].

Quanto sopra quindi avremo:

**Fabbricato insistente sulla particella 26**

**Subalterno 5**

Valore = Mq. 361,70 \* €/mq. 2.067,52 = € 747.821,98 (int. prop)

**- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche**

**della porzione immobiliare**

Il valore 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 originaria della porzione immobiliare è antecedente al 1967 e considerato che fa parte di un fabbricato classificato comunemente "Edificio di interesse storico" sul quale non sono previsti interventi edilizi radicali ma solo esclusivamente interventi di ristrutturazione e risanamento conservativo, (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 30% (€ 747.821,98 \*30%)  
= - € 224.346,59

-Stato manutentivo e conservativo: considerato che la porzione immobiliare è da considerarsi pressochè allo stato "grezzo avanzato" anche alla luce delle demolizioni di pareti interne e/o altri lavori di ristrutturazione eseguiti e non finiti, con impianti ove presenti non a norma degli anni '60 e con interventi consistenti da eseguirsi alla copertura e/o a altre parti dell'immobile, si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento del 30% (€ 747.821,98 \*30%) =  
- € 224.346,59

- Ubicazione: considerato che la proprietà è posta in prossimità dell'Autostrada A/14 con conseguente disagio sia di visibilità, sia di rumorosità, si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento del 5% (€ 747.821,98 \*5%) =  
- € 37.391,10

- Considerato che nella corte in sede di sopralluogo sono stati accertati dei detriti e residui edili che dovranno essere rimossi e trasportati in discarica autorizzata, si ritiene di decurtare il valore per i costi da sostenere per tali operazioni di bonifica e smaltimento quantificati a corpo in  
- € 35.000,00



Valore al netto delle detrazioni €. 226.737,70

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €. 22.673,77 (€. 226.737,10 \*10%)

per cui avremo:

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

( €. 226.737,70 - €. 22.673,77) = €. 204.063,93

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

€. 204.063,93 \* ½= ..... **€. 102.031,96**

**Subalterno 4**

Valore = Mq. 77,50 \* €/mq. 2.067,52 = €. 160.232,80 (int. prop)

**- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche della porzione immobiliare**

Il valore 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 originaria della porzione immobiliare è antecedente al 1967 e considerato che fa parte di un fabbricato classificato comunalmente "Edificio di interesse storico" sul quale non sono previsti interventi edilizi radicali ma solo esclusivamente interventi di ristrutturazione e risanamento conservativo, (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 30% ( €. 160.232,80 \*30%)  
= - €. 48.069,84

-Stato di manutentivo e conservativo: considerato che la porzione immobiliare è da considerarsi pressochè allo stato "grezzo avanzato" anche alla luce delle demolizioni di pareti interne e/o altri lavori di ristrutturazione eseguiti e non finiti ,con impianti ove presenti non a norma degli anni '60 e con interventi consistenti da eseguirsi alla copertura e/o a altre parti dell'immobile, si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento del 30% ( €. 160.232,80 \*30%) =  
- €. 48.069,84

Valore al netto delle detrazioni €. 64.093,12

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €. 6.409,31 (€. 64.093,12 \*10%)

per cui avremo:

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

( €. 64.093,12 - €. 6.409,31) = €. 57.683,81

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

€. 57.683,81 \* ½= ..... **€. 28.841,90**

**Fabbricato insistente sulla particella 748**

Valore = Mq. 61,05 \* €/mq. 1.033,76 = €. 63.111,05 (int. prop)

**- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche della porzione immobiliare**

Stato manutentivo e grado di rifinitura: considerato che la porzione immobiliare

non è completata in ogni sua parte, sia come struttura sia come rifiniture si ritiene equo applicare una percentuale di deprezzamento correttiva per i lavori di completamento stimata nel 20%, (€ 63.111,05 \*20%) pari a - € 12.622,21

-Pratica autorizzativa: considerato che la pratica autorizzativa che riguarda la costruzione risulta scaduta per decorrenza dei termini, il futuro acquirente dovrà richiedere in Comune di Cesena nuovo Titolo con un onere stimato a corpo in

- € 7.000,00

Valore al netto delle detrazioni € 43.488,84

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a € 4.348,88 (€ 43.488,84 \*10%)

per cui avremo:

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

(€ 43.488,84 - € 4.348,88) = € 39.139,96

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

€ 39.139,96 \* 1/2 = ..... **€ 19.569,98**

### **Terreno agricolo annesso**

Valore = Mq. 8.556 \* €/mq. 4,14 = € 35.421,84 (int. prop)

A tale valore non si ritiene di applicare alcuna decurtazione poiché il bene non presenta fattori diversi dalla normalità, se non per la mancanza di garanzia come previsto dal Giudice.

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a € 3.542,18 (€ 35.421,84 \*10%)

per cui avremo:

V. attuale dell'intera proprietà del terreno agricolo alla data della presente

relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo

( € . 35.421,84 - € . 3.542,18) = € . 31.879,66

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

€ . 31.879,66 \* 1/2 = ..... **€ . 15.939,83**

**Valore complessivo della quota pignorata di 1/2 di proprietà indivisa sul Lotto in capo all'esecutato:**

( € . 102.031,96 + € . 28.841,90 + € . 19.569,98 + € . 15.939,83) = **€ . 166.383,67**

**-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 svalirebbe economicamente l'intero valore commerciale.

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

Il lotto è composto da:

**A) Quota di ½ di proprietà indivisa** di porzioni immobiliari costituite da abitazione con relativi servizi e locale deposito, il tutto sito in Comune di Cesena, via Chiaviche n. 1841, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena **al Foglio 85, Particella 26 sub.4 (ex part. 26 sub. 2), Particella 26 sub.5 (ex part. 26 sub. 1 e 3)**

Con terreno di sedime e di pertinenza dei fabbricati identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena, al **Foglio 85, Particella 26**, Ente Urbano di mq. 2.678,00 (catastali).

**B) Quota di ½ di proprietà indivisa** di locale deposito con area cortiizia di sedime e di pertinenza ubicato in Cesena, via Chiaviche snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, **al Foglio 85, Particella 748 (ex parte 707)** Edificato su terreno di sedime e di pertinenza, identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena, **al Foglio 85, Particella 748** (ex parte della part. 707), Ente urbano di mq. 908.

**C) Quota di ½ di proprietà indivisa** di appezzamento di terreno agricolo ubicato in Cesena, via Chiaviche snc, identificato al Catasto Fabbricati del

Comune di Cesena, **al Foglio 85, Particelle 133**, 135 e 747 (ex part. 707).

Il fabbricato ex colonico (part. 26) è costituito da un fabbricato edificato in data antecedente al 01/09/1967 con caratteristiche secondo il Piano del Comune di Cesena di bene culturale o di interesse storico.

Nell'area cortilizia, quasi completamente inerbita, sono stati accertati anche cumuli di detriti di materiale edile derivante dai lavori che erano iniziati nel fabbricato. Tali detriti dovranno essere rimossi e trasportati alla discarica autorizzata e bonifica l'area qualora ve ne sia bisogno. Da un'analisi visiva non sono stati accertati, , senza fare scavi, materiali di tipo speciale (eternit, e/o altro). Di tale aspetto, o meglio dei costi di rimozione di tali macerie verrà tenuto conto nella valutazione della proprietà nel paragrafo specifico. Nella corte è stata accertata anche varia attrezzatura edile e bancali di materiale vario edile (mattoni, coppi, etc...)

L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra con il piano primo più stretto rispetto al piano terra sui lati Sud e Ovest in corrispondenza del locale deposito (sub. 4) un tempo utilizzato a ricovero attrezzi agricoli-porcile-pollaio.

La struttura portante è in muratura, con solai in parte in legno e tavelle, in parte in travi di cemento e laterizio, ed in parte in mattoni laterizio faccia vista.

Le facciate esterne sono in mattoni faccia vista.

Al suo interno si compone di due unità immobiliari di cui una ad uso abitativo che si sviluppa per due piani fuori terra ed una ad uso deposito posta solo al piano terra.

In occasione del sopralluogo è stato accertato che sull'immobile erano iniziati lavori di ristrutturazione autorizzati con SCIA n° 514/2022 tutt'ora valida ma che risultavano fermi. Erano state infatti demolite alcune pareti interne e delle pavimentazioni.

Al piano terra la porzione abitativa si compone di un ampio portico di ingresso che consente di accedere ad un piccolo locale di ingresso all'interno del quale è posta una scala ad unica rampa in cotto per accedere al piano primo; e ai lati di tale locale due stanze da una parte ed un unico ampio locale sulla destra ove erano presenti delle mangiatoie demolite.

Al piano primo si compone di un piccolo disimpegno di arrivo delle scale, un'ampia stanza unica ove un tempo era presente il bagno e la zona cucina/pranzo, e due stanze da letto sulla sinistra con apertura a cannocchiale l'una sull'altra

La porzione immobiliare ad uso deposito (sub. 4) si compone di un unico ampio locale comunicante con il portico dell'abitazione essendo state demolite sia delle divisioni interne alla stessa unità sia la parete divisoria con il portico.

E' privo di pavimentazione poiché è in sola terra battuta. Ha un solaio di copertura in travi di legno in alcuni punti rovinato e avvallato oltre a tavole in laterizio.

Il manufatto ad uso deposito presente sulla particella 748 è realizzato, sia come struttura sia come finiture esterne in legno. Ha una dimensione planimetrica di tipo regolare "rettangolare", un'altezza interna di mt. 5,00 nell'intradosso del tirante delle capriate che sostengono la copertura.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che il deposito per il quale è stato rilasciato Permesso di Costruire n°158 del 2013, oltretutto scaduto per decorrenza dei termini di validità, non era completato. Mancavano parte dei tamponamenti interni in legno; la pavimentazione e l'impianto elettrico.

Il terreno agricolo di mq. 8.556 catastali circostante ai fabbricati sopra descritti che si disloca fra la via Chiaviche e la sede dell'Autostrada A14 ed è accessibile dalle corti dei fabbricati sopra descritti ed alla data del sopralluogo era inerbito

in modo spontaneo.

La proprietà immobiliare urbana (part. 26) ha una superficie commerciale complessiva di mq. 439,20 di cui: mq. 361,70 per l'alloggio con corte identificato con la particella 26 sub. 5 e mq. 77,50 per il locale deposito identificato con la particella 26 sub. 4.

La proprietà immobiliare urbana (part. 748) ha una superficie commerciale di mq. 61,05 comprensiva dell'incidenza dell'area cortilizia.

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 €. 1.500,00 annue, al netto di imposte, di cui solo €. 750,00 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 centuriata (art. 66 Nda) oltre ai vincoli derivante dalla fascia di rispetto stradale e infrastrutture per la viabilità; i vincoli derivanti dal fatto che lo stesso è classificato come "Edificio di interesse storico – tipologico " Edificio n° 74 come da ALLEGATO A7 degli allegati Normativi delle Norme del Comune di Cesena, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

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.



Alla data della presente relazione 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. Lo stato dei luoghi accertato è frutto degli interventi edilizi, anche se non completati, di titoli edilizi rilasciati dal Comune di Cesena.

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;**

**Omissis.....**

65

---

-----

**-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 sig.ra ..., Estratto n° 90 P.2S.A. Reg. – Uff. – dell'anno 1981. 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.

66

---

-----

**-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, etcc..

-----

**-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” e nel “Lotto Secondo” 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.**

Lotto composto da:

**A) Quota di ½ di proprietà indivisa** di porzioni immobiliari costituite da abitazione con relativi servizi e locale deposito, il tutto sito in Comune di Cesena, via Chiaviche n. 1841, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di

Cesena, **al Foglio 85, Particella 26 sub.4 (ex part. 26 sub. 2)**, categoria C/2 di classe 2, consistenza 70 mq, Rendita Catastale €. 206,07; **Particella 26 sub.5 (ex part. 26 sub. 1 e 3)**, categoria A/3 di classe 1, consistenza 8,5 vani, Rendita Catastale €.526,79; in capo alla ditta catastale: **esecutato**....., proprietario per ½ in regime di comunione dei beni; ....., , proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni (**comproprietaria non esecutata**) Con terreno di sedime e di pertinenza dei fabbricati identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena, al **Foglio 85, Particella 26**, Ente Urbano di mq. 2.678,00 (catastali).

**B) Quota di ½ di proprietà indivisa** di locale deposito con area cortizia di sedime e di pertinenza ubicato in Cesena, via Chiaviche snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena **al Foglio 85, Particella 748 (ex parte 707)** categoria C/2 di classe 2, consistenza 50 mq, Rendita Catastale €. 147,19; Edificato su terreno di sedime e di pertinenza, identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena, **al Foglio 85, Particella 748** (ex parte della part. 707), Ente urbano di mq. 908.

**C) Quota di ½ di proprietà indivisa** di appezzamento di terreno agricolo ubicato in Cesena, via Chiaviche snc, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, **al Foglio 85, Particella 133**, seminativo di classe 2, di mq. 1.537 Reddito Dominicale €. 14,90, Reddito Agrario €. 9,92; **Particella 135**, seminativo di classe 2, di mq. 4.696 Reddito Dominicale €. 45,51, Reddito Agrario €. 30,32; **Particella 747 (ex parte della particella 707)**, seminativo di classe 2, di mq. 2.323 Reddito Dominicale €. 22,52, Reddito Agrario €. 15,00.

Il tutto in capo alla ditta catastale: **esecutato**....., proprietario per ½ in regime di comunione dei beni; ....., , proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni (**comproprietaria non esecutata**).

La proprietà immobiliare è costituita da un fabbricato ex colonico edificato sulla

particella 26 con area cortilizia pertinenziale; un fabbricato ad uso deposito edificato sulla particella 748 con area cortilizia pertinenziale e un appezzamento di terreni agricolo adiacente.

Il fabbricato ex colonico (part. 26) è costituito da un fabbricato edificato in data antecedente al 01/09/1967 con caratteristiche secondo il Piano del Comune di Cesena di bene culturale o di interesse storico.

Nell'area cortilizia, quasi completamente inerbita, sono stati accertati anche cumuli di detriti di materiale edile derivante dai lavori che erano iniziati nel fabbricato. Tali detriti dovranno essere rimossi e trasportati alla discarica autorizzata e bonifica l'area qualora ve ne sia bisogno. Da un'analisi visiva non sono stati accertati, , senza fare scavi, materiali di tipo speciale (eternit, e/o altro). Di tale aspetto, o meglio dei costi di rimozione di tali macerie verrà tenuto conto nella valutazione della proprietà nel paragrafo specifico. Nella corte è stata accertata anche varia attrezzatura edile e bancali di materiale vario edile (mattoni, coppi, etc...)

L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra con il piano primo più stretto rispetto al piano terra sui lati Sud e Ovest in corrispondenza del locale deposito (sub. 4) un tempo utilizzato a ricovero attrezzi agricoli-porcile-pollaio.

La struttura portante è in muratura, con solai in parte in legno e tavelle, in parte in travi di cemento e laterizio, ed in parte in mattoni laterizio faccia vista.

Le facciate esterne sono in mattoni faccia vista.

Al suo interno si compone di due unità immobiliari di cui una ad uso abitativo che si sviluppa per due piani fuori terra ed una ad uso deposito posta solo al piano terra.

In occasione del sopralluogo è stato accertato che sull'immobile erano iniziati lavori di ristrutturazione autorizzati con SCIA n° 514/2022 tutt'ora valida ma che

risultavano fermi. Erano state infatti demolite alcune pareti interne e delle pavimentazioni.

Al piano terra la porzione abitativa si compone di un ampio portico di ingresso che consente di accedere ad un piccolo locale di ingresso all'interno del quale è posta una scala ad unica rampa in cotto per accedere al piano primo; e ai lati di tale locale due stanze da una parte ed un unico ampio locale sulla destra ove erano presenti delle mangiatoie demolite.

Al piano primo si compone di un piccolo disimpegno di arrivo delle scale, un'ampia stanza unica ove un tempo era presente il bagno e la zona cucina/pranzo, e due stanze da letto sulla sinistra con apertura a cannocchiale l'una sull'altra

La porzione immobiliare ad uso deposito (sub. 4) si compone di un unico ampio locale comunicante con il portico dell'abitazione essendo state demolite sia delle divisioni interne alla stessa unità sia la parete divisoria con il portico.

E' privo di pavimentazione poiché è in sola terra battuta. Ha un solaio di copertura in travi di legno in alcuni punti rovinato e avvallato oltre a tavole in laterizio.

Il manufatto ad uso deposito presente sulla particella 748 è realizzato, sia come struttura sia come finiture esterne in legno. Ha una dimensione planimetrica di tipo regolare "rettangolare", un'altezza interna di mt. 5,00 nell'intradosso del tirante delle capriate che sostengono la copertura.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che il deposito per il quale è stato rilasciato Permesso di Costruire n°158 del 2013, oltretutto scaduto per decorrenza dei termini di validità, non era completato. Mancavano parte dei tamponamenti interni in legno; la pavimentazione e l'impianto elettrico.

Il terreno agricolo di mq. 8.556 catastali circostante ai fabbricati sopra descritti

che si disloca fra la via Chiaviche e la sede dell'Autostrada A14 ed è accessibile dalle corti dei fabbricati sopra descritti ed alla data del sopralluogo era inerbito in modo spontaneo.

La proprietà immobiliare urbana (part. 26) ha una superficie commerciale complessiva di mq. 439,20 di cui: mq. 361,70 per l'alloggio con corte identificato con la particella 26 sub. 5 e mq. 77,50 per il locale deposito (sub. 4).

La proprietà immobiliare urbana (part. 748) ha una superficie commerciale di mq. 61,05 comprensiva dell'incidenza dell'area cortilizia.

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 €. 1.500,00 annue, al netto di imposte, di cui solo €. 750,00 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 eseguita.

Sulla proprietà vigono i vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompreso, quale: ambito agricolo della pianura centuriata (art. 66 Nda) oltre ai vincoli derivante dalla fascia di rispetto stradale e infrastrutture per la viabilità; i vincoli derivanti dal fatto che lo stesso è classificato come "Edificio di interesse storico – tipologico " Edificio n° 74 come da ALLEGATO A7 degli allegati Normativi delle Norme del Comune di Cesena, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

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.

Alla data della presente relazione 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. Lo stato dei luoghi accertato è frutto degli interventi edilizi, anche se non completati, di titoli edilizi rilasciati dal Comune di Cesena.

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

**Valore complessivo della quota di 1/2 di proprietà indivisa in capo all'esecutato, alla data della presente relazione e alle condizioni descritte e accertate in occasione del sopralluogo pari a ..... €.** 166.383,67

di cui:

|  |    |            |
|--|----|------------|
| -per l'unità immobiliare part. 26 sub. 4 | €. | 28.841,90  |
| -per l'unità immobiliare part. 26 sub. 5 | €. | 102.031,96 |
| -per l'unità immobiliare part. 748       | €. | 19.569,98  |
| -per il terreno agricolo                 | €. | 15.939,83  |

72

**\*\* Note.**

- \* Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- \* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- \* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati



scelti ed adottati come riferimento;

\* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.

\* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.

\* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

\* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.

\* Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.

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

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

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

Cesena, lì 21/02/2023

Il Perito Stimatore  
(Geom. Galassi Giampiero)