

**RG. ES N° 55/2022**

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott. FABIO SANTORO**

Esecuzione immobiliare promossa da:

Contro

**Custode Giudiziale: Dott.ssa Micaela Raggi**

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA*  
*Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160*  
*Mail: geom.zanella@libero.it*  
*Tel./fax 0547/301344*

## **- Indice**

*Da pagina 3 a pagina 11: Premessa e inquadramento dell'immobile da stimare;*

*Da pagina 12 a pagina 18: Descrizione dell'immobile;*

*Da pagina 19 a pagina 22: Provenienza, Trascrizioni e iscrizioni;*

*Da pagina 22 a pagina 25: Verifiche dello stato del bene con il confronto con lo stato autorizzato e certificazione energetica (APE);*

*Da pagina 26 a pagina 29: Determinazione del valore, formazione dei lotti e sintesi della descrizione;*

*Da pagine 30 a pagina 30: codice fiscale esecutati e certificazioni degli esecutati;*

*Da pagine 31 a pagina 32: Conclusioni.*

*Pagina 33: elenco allegati*

## **- 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 od 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. n. 42/04, 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 testo unico "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 validità;

13) per i fabbricati, verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni 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'art. 36 del d. P.R. n.380/01, 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47/85 ovvero dall'art. 46, comma quinto del d. P.R. n. 380/01, 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'art. 4, comma primo, d.l. n. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le

*modalità di calcolo di cui al D.P.R. n.59/09, 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'a.p.e. sarà riconosciuto all'esperto, salvo 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 impianto 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 o allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un confort abitativo, i ruderi e i fabbricati al grezzo (v. par. 2 delle linee guida nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6/200), 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 ad €. 3.000,00);*

*19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, 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 d.m. 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 ad €. 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 ed 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. una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo di 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.

**- 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 al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile;
- richiesta presso il Comune di Cesena del certificato di Residenza Storico, Stato di famiglia e dell'estratto di matrimonio con annotazioni marginali;
- redazione di Certificazione APE;
- sopralluogo con rilievo fotografico e rilievo metrico mediante strumentazione laser;
- presentazione pratiche catastali in variazione per allineamento dello stato dei luoghi con la planimetria.

**- RISPOSTA AI QUESITI**

**- 1.0) “provveda ad avisare, previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno,.....omissis...”;**

Presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziale, nominato nella persona del Dott.ssa Micaela Raggi, si fissava la data di un primo sopralluogo per il giorno 27/02/2023, che veniva comunicata alla persona esecutata.

In data 27/02/2023, assieme al Custode Giudiziario e all’esecutato veniva eseguito un primo sopralluogo con i rilievi metrici.

In data 11/03/2023, assieme ad un collaboratore di studio è stato eseguito un secondo sopralluogo ed il rilievo planimetrico degli interni con strumentazione laser per procedere alle variazioni catastali necessarie ai fini della regolarità.

**- 2.0) “Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento....omissis...”.**

**DATI RISULTANTI DAL VERBALE DI PIGNORAMENTO**

\* Verbale di pignoramento immobili del 10/03/2022 Rep. n. 782/2022, a favore di ..... con sede legale in Milano via Vittorio Betteloni n.2, contro il sig. ...., avente ad oggetto:

- l’intera proprietà, di un immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio **39** Particella **9** - cat. **A/4** – classe **5** - consistenza **12** vani;

- l’intera proprietà, di ente urbano censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio **39** Particella **9** – cat. **Ente Urbano** – di mq **3372**.

- l’intera proprietà, di terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio **39** Particella **99** – qualità **Seminativo Arborato** di classe **2** – di mq **213**.

Trascritto a Forlì il 25/03/2022 Art. 3836.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L’identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali eseguite in data 14/04/2023 dallo scrivente, a seguito dell’avvenuta variazione catastale prot. FO0029170 del 13/04/2023 al fine di rendere conforme la planimetria catastale con lo stato di fatto.

## LOTTO UNICO

Fabbricato ex colonico di vecchia costruzione 1890 che si eleva per due piani fuori terra attualmente costituito da un'unica unità abitativa, con servizi al piano terra e fabbricato in corpo staccato destinato a ripostiglio, il tutto sito in Comune di Cesena, Via Ca' Venturelli n. 1322, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena, al **Foglio 39**,

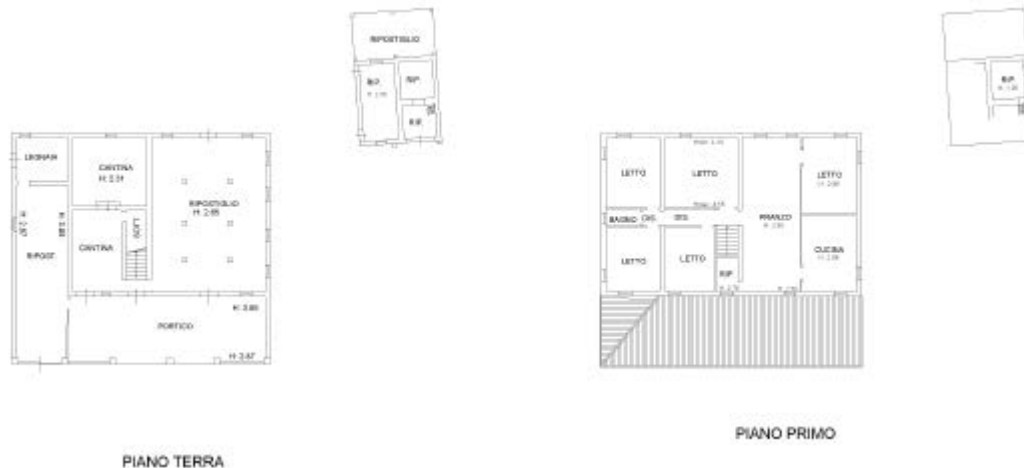
- **Particella 9**, categoria A/4 di classe 5, consistenza 11,5 vani e Rendita Catastale € 950,28 al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena, al **Foglio 39**,

- **Particella 99** di qualità Seminativo Arborato - Classe 2, consistenza mq 213, Reddito Domenicale €2,02, Reddito Agrario €1,38.

- **Particella 9**, Ente Urbano di mq. 3372 (catastali);

in capo alla ditta catastale:

.....



### - **Confini.**

La proprietà confina con proprietà del sig. .... (part. lle 648-122-676), dei sig.ri  
..... e ..... (part. 10) e con via Ca' Venturelli, salvo altri.

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA  
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160  
Mail: geom.zanella@libero.it  
Tel./fax 0547/301344*

### **-Descrizione della zona.**

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in Comune di Cesena, in località San Cristoforo, in Via Cà Venturelli n° 1322, nel territorio agricolo della campagna cesenate. La località è raggiungibile sia con mezzi privati che con mezzi pubblici, da i secondi non in maniera diretta, la viabilità di collegamento stradale è a semplice corsia ed è in mediocre stato di manutenzione.

Il tessuto urbanistico circostante è caratterizzato da fabbricati sparsi principalmente unifamiliari o colonici.



### **- Descrizione.**

L'immobile oggetto della presente stima è un fabbricato colonico ad uso residenziale che si eleva per due piani fuori terra, con la parte abitativa disposta al

piano primo e il piano terra destinato a servizi e portico. Il fabbricato è costituito da una struttura a mattoni portanti con solai in legno, tranne che nel vano servizio ex stalla, che è in profili metallici e laterizio. La tipologia esecutiva e la sua presenza nelle tavole del catasto Gregoriano-Pontificio fa presumere che, il fabbricato, possa essere stato costruito verso la fine del '800. La copertura è a due falde con manto in coppi tradizionali sovrapposti, i canali di gronda ed i pluviali sono in lamiera semplice verniciata. L'area esterna a cortile è in ghiaia battuta, con al centro il fabbricato, libero su tutti i lati, il cui lato corto è a favore dell'accesso (carrabile e pedonale) dalla via Cà Venturelli. Nell'area a cortile è presente anche un secondo corpo distaccato destinato a servizio ripostiglio, coevo a quello principale.



L'ingresso all'unità immobiliare oggetto di stima avviene dal piano terra al civico n. 1322, che passando preventivamente da un portico, si immette direttamente in un piccolo ingresso e nel vano scala di distribuzione al piano, posizionato centralmente rispetto alla pianta del fabbricato.



Il portico, orientato a sud, di dimensioni mq 63,28 circa distribuisce l'accesso a più vani, tutti posizionati al piano terra; nello specifico si può accedere al vano scala, alla doppia cantina e due servizi, un tempo destinati a stalla e ricovero attrezzi.

Il vano a servizi posizionato lateralmente è di mq 43,25 circa, ha un'apertura diretta sull'esterno di dimensioni carrabili; inoltre nella sua parte retrostante è presente un piccolo vano a legnaia di mq. 11,02 circa.

I vani cantina, collegati in maniera passante tra loro, sono rispettivamente di mq 18,21 circa e mq 23,74 circa.

Il vano servizi posizionato frontalmente di mq. 83,74 circa, un tempo adibito a stalla, conserva ancora i suoi caratteri originali con struttura in voltine di laterizio fatto a mano e travetti metallici con colonne portanti in laterizio a base quadrata. La pavimentazione di tutto il piano terra è in tavelle di laterizio fatte a mano, alcune



*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA  
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160  
Mail: geom.zanella@libero.it  
Tel./fax 0547/301344*



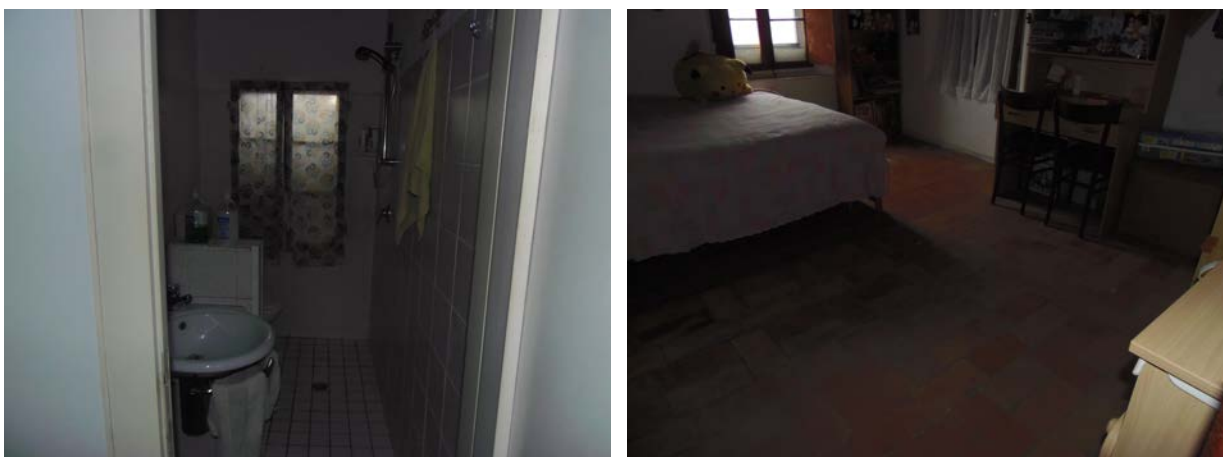
Dalla scala interna, a rampa singola rivestita in laterizio, si sale al primo livello, piano con un'altezza interna variabile in base alla tipologia del solaio a copertura, che in parte è stato lasciato "a vista" con travi in legno ed in parte a struttura a soffitto incannucciato o arellato intonacata a calce, come in uso all'epoca per i solai. Arrivati al piano si sbarca direttamente su di un corridoio a disimpegno di mq 8,83 circa che distribuisce la zona a giorno composta da uno spazio di mq. 42,60 circa destinato a pranzo, passante in una cucina di mq. 20,14 circa e una camera di mq. 20,17 circa e la zona a notte che distribuisce i suoi vani dal corridoio da cui vengono servite quattro stanze di diverse dimensioni e rispettivamente di: mq 23,97 circa, mq 15,75 circa, mq 17,24 circa e mq. 16,23 circa, tutte destinate a camera da letto.



Dall'ambiente cucina-pranzo si accede ad un piccolo vano ricavato dal solaio sopra scala destinato a ripostiglio. Da una porzione del disimpegno in fondo alla zona

notte, è stato ricavato un piccolo vano ad uso bagno, non indicato negli elaborati grafici comunali e catastali.

La pavimentazione di tutto il piano primo è in piastrelle di laterizio fatte a mano (nel vano cucina verniciate a smalto bianco), salvo che nel bagno dove è stata posata una pavimentazione ed un rivestimento in materiale ceramico di piccolo formato in colore chiaro.



Le porte interne sono in legno massello verniciato, posate a cardine e con ferramenta dell'epoca, mentre gli infissi, anche essi posati a cardine, sono in legno semplice verniciato e tripartiti con vetri singoli, esternamente sono installati oscuranti in doghe di legno massello verniciato.

Tutti gli infissi dei vani abitabili sono dotati di contro infisso in alluminio anticorrosione a vetro doppio, posizionato tra l'infisso originale e l'oscurante esterno.

Il riscaldamento avviene tramite termosifoni in ghisa alimentati da una caldaia a gas, posta al piano terra, impianto che soddisfa il riscaldamento del solo piano primo.

L'impianto termoidraulico, è di seconda esecuzione rispetto al fabbricato, corre esternamente a vista e collega in maniera parallela tutti gli elementi scaldanti.

Gli impianti sono risultati in uso ma vetusti e non conformi alle normative vigenti.

Nell'area di corte, autonomo rispetto al fabbricato, è presente un piccolo elemento



in muratura portante sviluppato a doppia altezza. La parte alta è composta da un solo vano in sagoma di mq 5,53 circa destinato a pollaio, mentre al livello terra è costituito da più vani ripostiglio, rispettivamente di: mq 12,49 circa, mq 5,39 circa, mq 5,10 circa e un ulteriore porzione, fuori sagoma, di mq 18,10 circa, con struttura autonoma ma adiacente, realizzata in pilastri di pali in calcestruzzo e copertura semplice in coppi, tamponata in maniera precaria sui tre lati, con pannelli in lamiera e fibrocemento (materiale comunque da smaltire). La parte frontale (fuori sagoma) a ripostiglio, ora completamente crollata, è identificabile esclusivamente dalla presenza di alcuni pilastri, in semplici pali in calcestruzzo, presenti ancora in sito.



Come collegamento a terra, tra il fabbricato principale e la parte a deposito, è

presente una pavimentazione, eseguita in opera, in lastricato di piastrelle in laterizio fatte a mano e ciottoli di fiume, dettagliata con inseriti a decoro di porzioni a prato o di piccoli alberi a dettaglio della parte di corte, ritenuta più diretta all'abitazione.

In valutazione generale si tratta di un immobile con rifiniture tradizionali in mediocre stato di conservazione, incongrue con gli attuali standard abitativi nel residenziale, lo stesso risulta identificato per la sua qualità tipologico-architettonica, come fabbricato soggetto a tutela di interesse storico e testimoniale e pertanto censito con scheda dedicata, che lo vincola a soli interventi di restauro e risanamento conservativo.



- 3.0) *“Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza ..omissis..”.*

### **ATTO DI PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE**

\* Con Atto di compravendita del 14/11/2003 Repertorio n.140943/46235 redatto dal Notaio ....., i signori ..... vendevano a ..... che acquista per la quota di 1/1, fabbricato ad uso civile abitazione con corte pertinenziale e terreno agricolo connesso censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena e relativi terreni identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 39, particelle 9–99. Nell'atto di compravendita si fa riferimento ai patti ed alla servitù di attingimento acqua costituita con atto notaio ..... di Forlì, volendo la parte acquirente subentrare

nella posizione giuridica della parte alienante per i diritti ed obblighi che ne derivano.

Trascritto a Forlì il 12/12/2003 articolo 15.237.

\* Con atto di compravendita del 14/10/1991 Repertorio n. 1613 redatto dal Notaio ....., i signori ..... acquistano da ....., per la quota di ½ ciascuno, fabbricato ad uso civile abitazione con corte pertinenziale e terreno agricolo connesso censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena e relativi terreni identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 39, particelle 9-67-99-123. Nell'atto di compravendita si fa riferimento ai patti ed alla servitù di attingimento acqua costituita con atto notaio ..... di Forlì.

Trascritto a Forlì il 21/10/1991 articolo 8482.

### **STORIA CATASTALE FABBRICATI**

- In data 07/06/1991 è stato censito il Fabbricato Rurale in fabbricato di civile abitazione al foglio 39 con la particella 9 e in variazione in atti del 12/06/1991 con cui venivano attribuiti i dati di classamento definitivi.
- In data 05/10/2012 con domanda prot.n. FO0111171 del 27/06/2012, dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità.
- In data 13/04/2023 con Denuncia di Variazione Prot. FO0029170 si aggiornava la planimetria catastale con lo stato accertato.

### **STORIA CATASTALE TERRENI**

- In data 06/05/1991 con frazionamento n.15302 in atti dal 07/06/1991, la particella 9 variava in superficie per la costituzione della particella 122.
- in data 29/10/1997 con tipo mappale n.47772.501 in atti dal 04/10/1998, la particella 9 diveniva ente urbano di mq 3372, con la fusione alle particelle 67-123.
- In data 14/03/1986 con frazionamento n.74083 si costituiva la particella 99 di mq. 213 derivante dalla particella 10 al foglio 39.
- In data 24/03/2023 con Denuncia di Cambiamento (Tipo Mappale) Prot. FO0023573 si aggiornava la mappa con lo stato accertato.

- 4.0) “Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami....omissis...”.

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome del sig. .... e per immobili accertando le seguenti formalità:

#### Trascrizioni

\* Verbale di pignoramento immobili del 10/03/2022 Rep. n° 782/2022 a favore di ..... con sede in Milano contro il sig. .... avente ad oggetto:

- l’intera proprietà, di unità immobiliare sita in Comune di Cesena, censita al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 39 Particella 9 e corrispondente Ente Urbano.

- l’intera proprietà, di terreno sito in Comune di Cesena, censito al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 39 Particella 99.

Trascritto a Forlì il 25/03/2022 Art. 3836.

#### Iscrizioni

\* Ipoteca volontaria derivante a concessione di mutuo Art. 4657 del 12/12/2003 sulla quale risulta una Annotazione n. 2972 del 21/07/2006 per Cancellazione Totale.

\* Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 28/01/2005 rep.147755/48686 del Notaio ..... per la somma di € 60.000,00 a fronte di un capitale di € 30.000,00 a favore di ..... contro .....

Iscritta a Forlì il 10/02/2005 Art. 652.

\* Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 28/03/2006 rep.152557/51027 del ..... per la somma di €365.500,00 a fronte di un capitale di €215.000,00 a favore di ..... contro .....

Iscritta a Forlì il 11/04/2006 Art. 1625.

\* Ipoteca legale a favore di ..... Rep. 22252/2008 del 04/02/2008 Art. 767 del 18/02/2008 sulla quale risulta una Annotazione n. 2097 del 12/06/2008 per Cancellazione Totale.

\* Ipoteca legale a favore di CE.FO.RI. s.p.a. Rep. 23177/2008 del 12/05/2008  
Art. 2564 del 27/05/2008 sulla quale risulta una Annotazione n. 2653 del 09/09/2011 per  
Cancellazione Totale.

\* Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 30/09/2008 rep.160720/56408  
del notaio ..... per la somma di € 90.000,00 a fronte di un capitale di €  
60.000,00 a favore di ..... contro .....

Iscritta a Forlì il 08/10/2008 Art. 4.702.

\* Ipoteca legale a favore di ..... Rep. 1511/2009 del 21/07/2009  
Art. 3688 del 06/08/2009 sulla quale risulta una Annotazione n. 2559 del 24/10/2022 per  
Cancellazione Totale.

\* Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 04/03/2013 rep.3512/2388 del notaio  
..... per la somma di € 80.000,00 a fronte di un capitale di € 40.000,00 a  
favore di ..... contro .....

Iscritta a Forlì il 08/03/2013 Art. 557.

\* Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 05/11/2015 rep.1455/2015 del  
Tribunale di Forlì Art. 2.878 del 24/11/2015 sulla quale risulta una Annotazione n. 693  
del 16/03/2023 per Cancellazione Totale.

\* Ipoteca concessione amministrativa/riscossione del 19/02/2016 rep.864/4516 di  
..... per un totale di €63.120,56 a fronte di un capitale di €31.560,28 a favore  
di ..... contro .....

Iscritta a Forlì il 24/02/2016 Art. 421.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CONTRO I PRECEDENTI PROPRIETARI

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria a nome dei precedenti proprietari dei  
beni nel ventennio: ....., accertando che non sussistono formalità  
pregiudizievoli riguardanti i beni immobili oggetto di procedura.

***-5.0) “Prenda visione ed estrapola copie delle planimetrie degli immobili di cui all’atto  
di pignoramento”.***

Presso l'agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Catasto Terreni e Fabbricati è stata richiesta la planimetria catastale del fabbricato e l'estratto di mappa del terreno.

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

Non sono emerse omissioni.

**- 7.0) *riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, ..omissis..***

Presso l'agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti l'immobile pignorato. Dalla ricerca non sono emersi contratti di locazione sugli immobili oggetto di procedura.

#### Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l'immobile era abitato dall'esecutato con la figlia e la sig.ra ..... Si è provveduto a richiedere presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cesena il Certificato di Stato di Famiglia dei soggetti occupanti l'immobile.

#### Valore locativo

Considerata la tipologia di immobile, le dimensioni interne, il contesto in cui è ricompreso ed in particolare lo stato manutentivo dell'immobile (carente degli standard abitativi attuali) si ritiene equo un canone di locazione annuo pari a € 6.000,00 pari a € 500,00 al mese.

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

Sulla porzione immobiliare vigono i vincoli previste dalle normative di piano del Comune di Cesena.

**-9.0) Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ...omissis.**

Vi è un vincolo di natura storico-tipologico, in quanto il fabbricato è stato inserito all'interno del censimento comunale degli edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale, meglio definito nella scheda n.140.

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

Le spese fisse di gestione per la porzione immobiliare riguardante il suo mantenimento si possono quantificare in € 2.000,00 annue al netto di imposte e delle spese straordinarie.

Non sono emerse spese pregresse né procedimenti giudiziari in corso ad eccezione del pignoramento che ha dato impulso all'esecuzione.

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

La proprietà immobiliare oggetto di stima è costituita da un ex fabbricato agricolo con destinazione residenziale ed annesso servizio in corpo staccato a ripostiglio.

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

Si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica, con richiesta P.G. n. 184545 presentata il 30/12/2022, che identifica le particelle in oggetto con destinazione urbanistica Zona A (storica-artistica-ambientale) e Zona E (territorio rurale) annotandole in ambito di Pianura Bonificata (art.67 Nda) – edificio di interesse storico tipologico (art. 7.10) - “edificio n.140”.

***- 13.0) “per i fabbricati, verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia omissis...***”

Presso il Comune di Cesena sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Fabbricato costruito in epoca anteriore al 1967, presumibilmente verso la fine del 1800;
- Concessione edilizia per n.237 del 11/06/1991 PGN.23309/1991 per “cambio di destinazione d'uso senza opere di fabbricato da rurale a civile abitazione”;
- Autorizzazione di abitabilità – usabilità n.327 del 26/07/1991.

***-14.0) “in caso di opere abusive, proceda, ...omissis..”.***

In occasione del sopralluogo sono state accertate le seguenti difformità rispetto all'ultimo elaborato allegato alla Concessione Edilizia n. 237 del 1991 ed in dettaglio:

Al piano terra:

- Realizzazione di parete in cartongesso, all'interno del vano servizi (ex stalla), delimitando una porzione dello stesso a corridoio. Chiusura parziale di finestra, con il montaggio di mattoni in laterizio posati a una testa, opera eseguita nella finestra presente nel vano servizi (ex ricovero attrezzi).

Al piano primo:

- Realizzazione di servizio igienico, ricavato da parte del disimpegno della zona notte tramite l'esecuzione di: parete divisoria, installazione di porta, elementi sanitari e rivestimenti.

Le modifiche al piano primo sono sanabili, è necessario presentare una Pratica in Sanatoria per abusi edilizi (spese tecniche per la sanatoria e la futura variazione catastale compreso di oblazione) stimato in € 5.000,00. Le modifiche al piano terra, consistenti nella realizzazione di parete in cartongesso all'interno del vano servizi (ex stalla) e parziale chiusura di finestra esistente, devono essere ripristinate allo stato autorizzato, in quanto incongrue con lo schema tipologico del fabbricato e pertanto in conflitto con il principio di restauro o risanamento conservativo, indicato sulla scheda del fabbricato.

Costi complessivi per ripristini e sanatoria stimati in € 10.000,00 detratti dal valore commerciale.

***-15.0) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello ..omissis..;***

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

***- 16.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della prestazione energetica, omissis.;***

Dalla ricerca eseguita presso il Catasto Energetico Regionale non è emersa Certificazione "APE" per la porzione immobiliare oggetto di procedura.

***-17.0) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.;***

Dalla ricerca eseguita presso il Catasto Energetico Regionale non è emersa Certificazione



“APE” per la porzione immobiliare oggetto di procedura, pertanto si è provveduto a farla redigere da Tecnico Certificatore che ha rilasciato l’Attestazione di Prestazione Energetica n. 01734-417445-2023 in data 17/03/2023 valida fino al 17/03/2033, dal quale emerge che la porzione immobiliare rientra in classe energetica “G”.

**- 18.0) “Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU provveda ...omissis...”;**

L’unità immobiliare oggetto di stima risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena. In occasione del sopralluogo sono state riscontrate delle differenze dalla planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi, pertanto si è proceduto ad aggiornare la planimetria catastale che comprende il fabbricato abitativo e il proservizio in corpo staccato tramite procedura Docfa registrata con prot. FO0029170 del 13/04/2023, previo aggiornamento della mappa con la presentazione di Denuncia di Cambiamento (Tipo Mappale) Prot. FO0023573 del 24/03/2023.

**-19.0) “Qualora rilevi variazioni colturali ..omissis..”;**

In occasione del sopralluogo non sono state riscontrate delle variazioni colturali.

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

**- Consistenza commerciale (Indicazioni norme UNI 15733).**

La superficie dell’immobile è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto ed in base ai rilievi eseguiti in loco. La superficie è da intendersi al lordo dei muri.

Unità immobiliare -fabbricato principale-

Piano terra a servizi	mq. 221,35 al 50% =	mq. 110,68
Piano terra a portico	mq. 64,56 al 30% =	mq. 19,37
Piano primo abitativo	mq. 202,63 al 100% =	<u>mq. 202,63</u>
	Complessivi	mq. 332,68

Unità immobiliare –proservizio-

Piano terra a ripostiglio	mq. 32,56 al 50% =	mq. 16,28
Piano terra a servizi	mq. 18,10 al 30% =	mq. 5,43
Piano primo a ripostiglio	mq. 8,54 al 50% =	<u>mq. 4,27</u>

Complessivi                      mq. 25,98

Terreno a Ente Urbano di                      mq. 3.372 catastali

Terreno a Seminativo Arborato di                      mq. 213 catastali

**- Criterio di Stima.**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con fabbricati colonici, situati nella zona in oggetto o nel medesimo segmento immobiliare con tipologie similari.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

**- Fonti delle informazioni utilizzate.**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Cesena – Pievesestina località San Cristoforo casa colonica indipendente a rustico.	320	€ 250.000,00	€ 781,25
Cesena – località Case Missiroli – casa colonica a rustico, nei pressi di Calisese.	439	€ 313.000,00	€ 712,98
Cesena – località Ponte Pietra – casa colonica del tipo tradizionale a rustico.	300	€ 195.000,00	€ 650,00
		V. unitario	€ 714,74

Valore reperito all’Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall’Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il valore di abitazioni di tipo civile nel Comune di Cesena varia da un minimo di €mq 1150,00 ad un massimo di €mq. 1.400,00.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: CESENA

Fascia/zona: Suburbana/SANT'ANDREA IN BAGNOLO, S. MARTINO IN FIUME, BAGNILE, RONTA, S. GIORGIO, LA PIOPPA, CALABRINA, GATTOLINO, MACERONE, CAPANNAGUZZO

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1650	L	4,5	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1400	L	3,8	4,6	L
Box	NORMALE	770	950	L	2,9	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1650	L	4,7	5,5	L

### Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il contesto edilizio in cui è inserito, l'ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori medi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a  $[(€ 1150,00 + € 1.400,00 + € 714,74) : 3] = €mq. 1.088,25$ .

Considerando l'ubicazione dell'immobile, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si ritiene opportuno intervenire sul prezzo a metro quadro medio con dei parametri di merito relativi alle condizioni principali (mercato, intrinseche ed estrinseche), pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali d'epoca vetustà importante) = 0,70

Condizioni estrinseche (zona decentrata) = 0,95

Stato complessivo del fabbricato (mediocre) = 0,80

Richiesta da parte del mercato = 1,00

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 0,70 * 0,95 * 0,80 * 1,00 = \mathbf{0,53}$$

Moltiplicando il valore medio di mercato con il coefficiente di merito avremo un valore commerciale relativo al nostro bene pari a:

$$V. = € 1.088,25 * 0,53 = \mathbf{€ 576,77/mq.}$$

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*  
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160  
Mail: [geom.zanella@libero.it](mailto:geom.zanella@libero.it)  
Tel./fax 0547/301344

Pertanto avremo:

V. del fabbricato = Mq. 358,66 x €mq. 576,77 = **€ 206.864,32**

*Stima del terreno di pertinenza:*

pc. 9 Ente Urbano di Mq. 3372 (catastali) x 5% = 168,60 x €mq 35,00 = **€ 5.901,00**

pc. 99 Seminativo Arb. di Mq 213 (catastali) x €mq 3,50 = **€745,50**

**Valore Complessivo del Lotto** **€213.510,82**

**- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche dell'immobile**

- Detrazione per pratica in Sanatoria **€ 5.000,00**

- Detrazione per ripristino **€ 5.000,00**

- Realizzazione impianto fognario **€ 10.000,00**

Valore al netto delle detrazioni **€ 193.510,82**

**- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia delle porzioni immobiliari**

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 20 dei quesiti, il valore sopra indicato viene decurtato nella misura forfettaria predeterminata del 10%.

Valore complessivo lotto = (€ 193.510,82 -10%) = **€ 174.159,74.**

*Singoli valori al netto delle detrazioni*

Valore del fabbricato pc. 9 **€168.738,22**

Valore del terreno pc. 9 **€ 4.813,42**

Valore del terreno pc. 99 **€ 608,10**

**- 21.0) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari.**

Non si pone il problema di una divisione in quanto l'immobile oggetto di relazione è stato pignorato per l'intero.

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

**Intera proprietà** di fabbricato ex colonico ad uso residenziale che si eleva per due piani fuori terra, con la parte abitativa disposta al piano primo e il piano terra destinato a servizi

e portico. Il fabbricato annovera la sua presenza nelle tavole del catasto Gregoriano-Pontificio, ciò fa presumere che il fabbricato possa essere stato costruito negli ultimi anni del '800. L'area esterna a corte, con al centro il fabbricato, è presente anche un secondo corpo staccato destinato a servizio/ ripostiglio.

L'accesso avviene da via Ca' Venturelli verso un'area scoperta identificata con la pc. 9, sulla quale insiste il fabbricato con il pro servizio.

Il fabbricato ha mantenuto le originali caratteristiche di esecuzione, non è stato recentemente ristrutturato, mantenendo i caratteri tipologici e costruttivi tradizionali con una struttura a muratura di laterizio portante e solai in legno e tavelle, copertura a falde con coppi, esternamente non rifinito con muratura a vista parzialmente intonacata, il tutto in mediocre stato di conservazione.

Il fabbricato è provvisto di abitabilità e presenta delle difformità urbanistiche in parte sanabili ed in parte da ripristinare.

Valore locativo è stimato in € 6.000,00 annui.

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

**- 23.0) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto ..omissis..**

La vendita dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva viene proposta in Unico Lotto.

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

.....

**-25.0) “Acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato”.**

Dalla ricerca effettuata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Cesena è emerso che l'esecutato risulta di stato libero.

**- 26.0) “Acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato .....”**

Alla data del sopralluogo l'immobile era abitato dall'esecutato con la figlia, ..... e la sig.ra .....

**-27.0) “Verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali .....**”

Dall'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, non sono emerse pendenze di cause trascritte.

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

La vendita dei beni 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, ecc..

**- 31.0) “provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore ..omissis..”.**

In data 21/04/2023 è stata consegnata manualmente copia della relazione peritale comprensiva di allegati e fotografie all'esecutato.

In pari data è stato comunicato l'avvenuto deposito della relazione peritale al Custode Giudiziale Dott. Micaela Raggi per pec: [micaela.raggi@pec.it](mailto:micaela.raggi@pec.it), alla parte procedente ..... presso gli Avv.ti ....., ..... e ..... a mezzo pec:

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

I beni oggetto di procedura esecutiva hanno reso necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

**- 33.0) Conclusioni riepilogative.**

**Intera proprietà** di un fabbricato colonico ad uso residenziale sito in Comune di Cesena, Via Cà Venturelli n° 1322, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena

al Foglio 39, Particella 9 (categoria A/4 di classe 5, di consistenza 11,5 vani) e porzione di terreno a seminativo arboreo al foglio 39, particella 99 della superficie di 213mq.

in capo alla ditta catastale:

.....

L'immobile presenta delle irregolarità per le quali si dovrà procedere con una sanatoria edilizia e alla rimessa in pristino.

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

**- Valore complessivo lotto** **€ 174.159,74**

(il valore comprende l'incidenza proporzionale sulle parti comuni e sull'area di sedime)

**\*\* Note.**

\* 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 (Comune, Provincia, ARPA, ecc.), lo stato delle pratiche edilizie, poiché 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 21/04/2023

Il Perito Stimatore  
geometra Roberto Zanella