



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

Esecuzioni Immobiliari
proc. n. 73/2021 r.g.es.

Creditore precedente:

Debitore esecutato:

G.Es. Dott. FABIO SANTORO

PERIZIA IMMOBILIARE



Forlì, 25 Agosto 2022

La C.T.U.
Geometra Barbara Mazzoni
(firmata digitalmente)

1





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

INDICE

PREMESSA	pag. 3
01-COMUNICAZIONI ESECUTATO...	pag. 3
02-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI, DATI CATASTALI ...	
02.1-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI	pag. 4
02.2-DATI CATASTALI	pag. 4
02.3-CONFINANTI	pag. 5
02.4-DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 5
02.5-FOTO	pag. 7
03-VERIFICA DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZA....	pag. 11
04- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI...	pag.12
05- PLANIMETRIE	pag.13
06-OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.11
07-STATO DI POSSESSO IMMOBILI	pag.11
08-FORMALITA', VINCOLI PAESISTICI,	pag.11
09-VERIFICA VINCOLI CONDOMINIALI, ecc...	pag.11
10-IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE...	pag.11
11-DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI	pag.11
12-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita	pag.17
13-REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA'	
13.1-REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'	pag. 17
13.2- SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE	pag. 17
14-SANABILITA' – COSTI PREVISTI	pag.18
15-VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO....	pag.18
16-ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag.19
17-CATASTO	pag.19
18-STIMA Lotto Unico	pag.19
18.1-Scelta del criterio di stima (ANALITICO)	pag.19
18.2-Determinazione superficie commerciale immobile	pag.20
18.3-Determinazione superficie commerciale terreni agricoli	pag.20
18.4-Valutazione e Fonti di informazione immobile	pag.20
18.5-Valutazione e Fonti di informazione terreno agricolo	pag.21
19-VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE, ...	pag.21
19.1-Eventuali quote in esecuzione	pag.21
19.2-Valutazione comoda divisibilità o meno del bene	pag.21
19.3-Verifica creditori iscritti....	pag.21
20-ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA, VALORE LOCATIVO...	pag.22
21-VENDIBILITA' Lotto Unico	pag.22
22-CODICE FISCALE Debitore Esecutato	pag.22
23-STATO CIVILE Debitore Esecutato	pag.22
24-CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO	pag.22
25-PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE	pag.22
26-REGIME FISCALE dell'immobile	pag.22
27-RIEPILOGO FINALE STIMA LOTTO UNICO	pag.23
28-ISTANZA DI PROROGA	pag.23
29-DEPOSITO TELEMATICO ELABORATO PERITALE	pag.23
30-COMUNICAZIONE DI AVVENUTO DEPOSITO	pag.23





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

PREMESSA

Con Giuramento di accettazione incarico ed assunzione impegno di rito prestato telematicamente il giorno 03/01/2022 presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Forlì, la scrivente **Geom. BARBARA MAZZONI**, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1595, con Studio in Forlì Via Cervese n.53, ha accettato l'incarico quale C.T.U. così come nominata dal Giudice Dott. FABIO SANTORO, per la descrizione e stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 73/2021 R.G.Es..

La CTU designata, avendo svolto le indagini e verifiche necessarie per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, ha sviluppato la Perizia che segue che ha quindi per oggetto il complesso dei beni immobili relativi all'esecuzione di riferimento.

Il compendio immobiliare risulta costituito da una vecchia abitazione oramai ridotta a rudere con corte pertinenziale e terreni agricoli circostanti, tutto sito nel Comune di Cesena (FC).

Per la tipologia del fabbricato, accessibilità del lotto, contesto generale e anche stato di fatto attuale (di cui meglio si descriverà nel proseguo della perizia) la ctu ritiene di doverlo considerare un unico lotto ovvero atto ad essere offerta in vendita nella sua interezza in un unico lotto.

01) QUESITO: COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.

Il debitore di cui all'Es.Imm.re n.73/2021 è stato avvisato con comunicazione scritta a mezzo Raccomandata 1) con Ricevuta di Ritorno inviata il 22/06/2022 per accedere ai beni in esecuzione fissando la data per il sopralluogo **(All.01)**. Il giorno 07/07/2022 la ctu con il custode nominato ha quindi effettuato il sopralluogo presso il sito di interesse che è avvenuto regolarmente con accesso ai beni che compongono l'intero lotto in pignoramento; l'accesso è stato possibile nonostante l'assenza del debitore che non si è presentato, in quanto i beni risultano accessibili dalla strada e privi di recinzione di chiusura (il debitore non ha ritirato l'avviso con Raccomandata) **(All.02)**.

In Esecuzione UNICO LOTTO

Piena proprietà per l'intera quota di 1/1 di vecchia abitazione colonica completamente da ristrutturare, con corte pertinenziale e terreno agricolo circostante, sita in Comune di Cesena (FC) Via Casalbano n. 7050 (zona collinare di Cesena ai confini con la Frazione Teodorano del Comune di Meldola - FC).





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

02) QUESITO: IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DIRITTI PIGNORATI, DATI CATASTALI E CONFINI, DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA.

02.1) IDENTIFICAZIONE BENI E DIRITTI PIGNORATI

02.2) DATI CATASTALI dei Beni in Pignoramento corrispondenti ai dati dell'Atto di Pignoramento e della Nota di Trascrizione Reg. Gen. 10462 - Reg. Part. 7323 presentata il 01/06/2021 a Forlì - Rep. n. 911 del 06/05/2021 Tribunale di Forlì.

02.2.1 - Catasto Terreni (Visure storiche + Mappa)
(All.03+All.04+All.05+All.06+All.08)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali - TERRENI -						
		Fg	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)	
Terreno Agricolo	Comune di Cesena Via Casalbono n. 7050	267	3	SEMIN CI 6	10.922,00	39,49	50,77	
Terreno Agricolo	Comune di Cesena Via Casalbono n. 7050	267	4	PASCOLO CI 2	150,00	0,12	0,06	
Lotto Urbano	Comune di Cesena Via Casalbono n. 7050	267	7	ENTE URBANO	872,00	-	-	
Terreno Agricolo	Comune di Cesena Via Casalbono n. 7050	267	8	SEMIN CI 6	7.534,00	27,24	35,02	
TOTALE SUPERFICIE					19.478,00	-		

02.2.2 – Catasto Fabbricati (Visure storica + Planimetria)
(All.07+All.09)

Intestazione catastale

----- nato a ----- il -----
Proprietà 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Piani	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consi st.	Rendita (€)	
ABITAZIONE CON CORTE PERTINENZIALE	Comune di Cesena Via Casalbono n. 7050	T-1	267	7			A/4	1	7,5	325,37	Totale: 239 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 203 m ²





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

(**) Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

02.3) CONFINANTI (All.10)

Prendendo come riferimento quelle che sono le attuali intestazioni catastali (visure del Catasto Terreni di Cesena, Sezione A – Foglio 267) dei confinanti, si indicano come segue:

- Via Casalbano
- P.lla 40 ragioni -----
- P.lla 42 ragioni -----
- P.lla 12 ragioni -----
- P.lla 10 ragioni -----
- P.lla 9 ragioni -----
- P.lla 6 ragioni -----

02.4) DESCRIZIONE DEI BENI

I beni sono composti da una vecchia casa colonica attualmente in stato di abbandono, compreso la sua corte pertinenziale circostante e dai terreni agricoli limitrofi.

L'immobile per il suo stato con parti pericolanti (portico piano terra) non ha consentito alla ctu di entrarvi all'interno data la pericolosità di crollo di parti instabili; solo osservandolo dall'esterno si può descriverne l'aspetto e la tipologia costruttiva ovvero si tratta di un vecchio immobile che presumibilmente potrebbe risalire anche ad oltre un secolo fa come conferma anche la mappa del catasto terreni vista dalla ctu presso l'Archivio di Stato in data 14.04.2022, risalente al periodo compreso tra il 1926 e 1931 in cui era già rappresentato il fabbricato rurale denominato "Cà Spaventa".

La costruzione risulta realizzata prevalentemente in sasso con parti anche in mattoni; si sviluppa sostanzialmente su due piani, terra e primo, con piccionaia al piano ammezzato.

Per quanto visibile anche alla luce della vegetazione cresciuta a ridosso dei muri, che ne impedisce l'avvicinamento, la ctu ha riscontrato che la calda di copertura del portico (in parte crollato) è in lastre di cemento amianto.

Il sedime è a pianta rettangolare oltre a porticato e ripostiglio su lato verso sud; al piano terra vi sono solo solcali di servizio mentre al piano primo trovano luogo i locali abitativi raggiungibili con scala interna ad unica rampa; la piccionaia è un vano in angolo all'ammezzato; questa descrizione si rileva dalla planimetria catastale che individua la casa.

Leggendo l'atto di provenienza del bene e presumendolo guardando la casa sul posto si indica che





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

essa è priva di impianti.

Nel merito dei dettagli dimensionali, rilevandolo graficamente dalla planimetria catastale, si riportano le superfici utili nette interne dei vani:

PIANO TERRA SERVIZI (altezze utili interne variabili da vano a vano)

Portico mq. 29,65

Ripostiglio adiacente al portico mq. 10,65

Ingresso mq. 1,60

Ripostiglio sottoscala mq. 3,60

Cottura e cantina mq. 40,00

Legnaia mq. 19,60

Ripostiglio retro strada mq. 6,15

Ripostiglio retro strada mq. 5,60

Ripostiglio retro strada mq. 5,05

Ripostiglio lato strada mq. 2,80

Ripostiglio lato strada mq. 3,90

Corte scoperta pertinenziale* mq. $(872,00 - 178,00) =$ mq. 694,00

(*) Viene determinata sottraendo alla superficie catastale della part.IIIa 7 la superficie del sedime del fabbricato misurata graficamente dalla ctu sulla planimetria del catasto fabbricati.

PIANO AMMEZZATO (h 1,45)

Vano unico Piccionaia mq. 12,60

PIANO PRIMO ABITAZIONE: (altezze variabili da h min. 2,47 ad h max 3,60)

Pianerottolo di arrivo scala mq.

Cucina mq. 21,00

Corridoio mq. 6,80

Camera mq. 13,40

Camera mq. 16,00

Camera mq. 16,00

Disimpegno mq. 2,20

Wc mq. 3,50

Ripostiglio sopra scala mq. 2,15

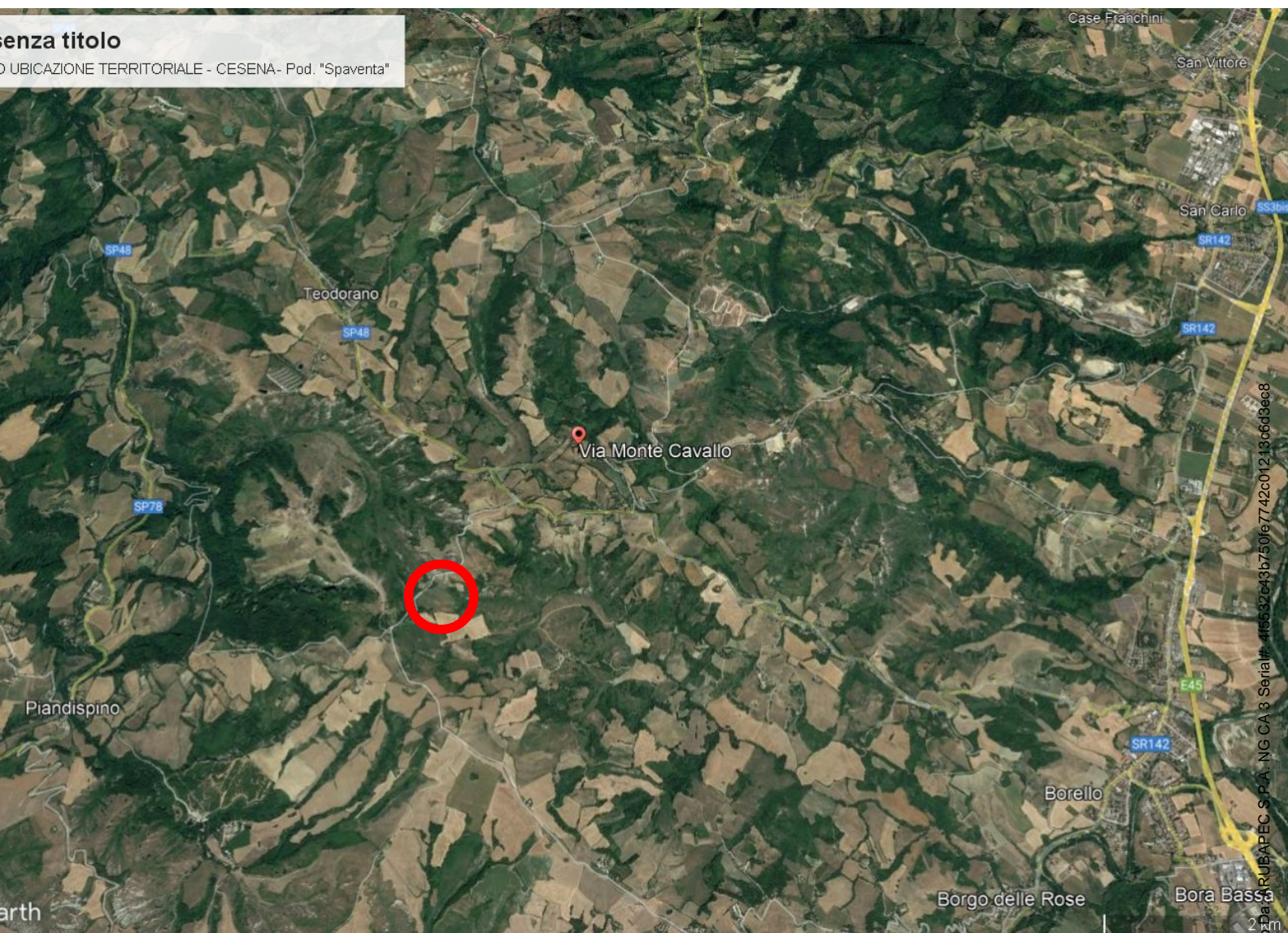




Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

02.5 – DESCRIZIONE FOTOGRAFICA

Vista satellitare – Ubicazione territoriale e contesto geografico Cesena - Podere "Spaventa"





Barbara Mazzonei geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzonei@geopec.it

Immagine orto-foto con sovrapposizione mappa catastale e immagine satellitare

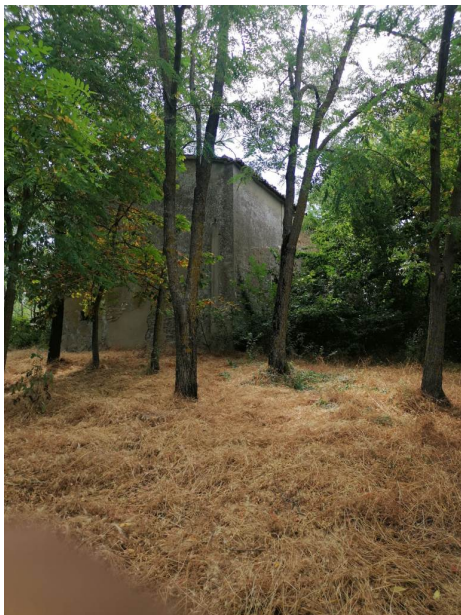
Anno: 2014 - Ortofoto



Questo documento NON ha valore legale.

MZZBBR69L58D704J - 49f0c354-0d76-4435-bdbc-81e77ebd8da8

Firmato Da: MAZZONI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 4f5532c43b750fe7742c01213c6d3ec8





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it





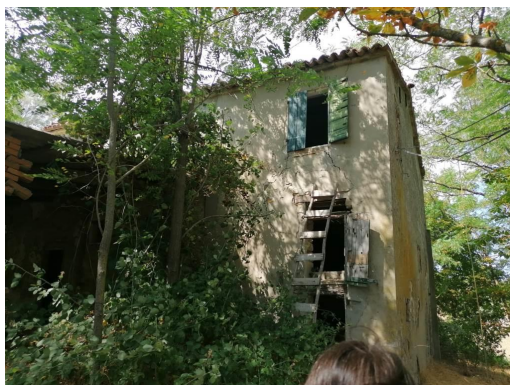
Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

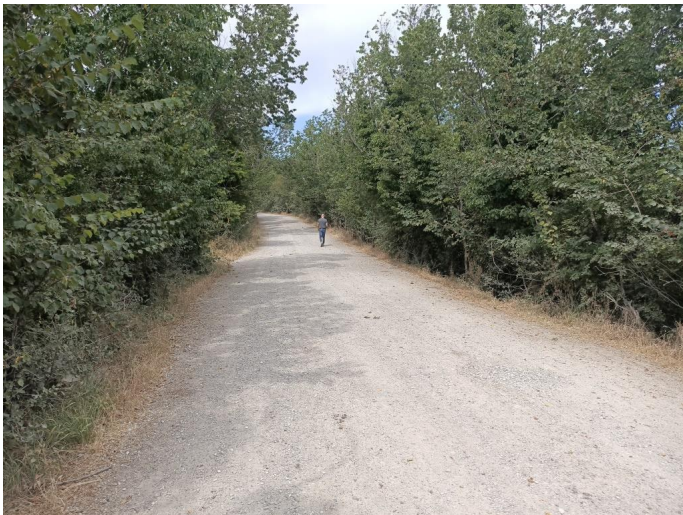
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it





Barbara Mazzonei geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzonei@geopec.it



03) QUESITO: VERIFICA DELLA PROPRIETA' e PROVENIENZA DEL BENE oltre il ventennio.

La ctu ha provveduto alla verifica richiesta dal GIUDICE ed elenca quindi gli estremi completi degli atti di provenienza reperiti e allegati dalla ctu alla Perizia.

I beni pignorati che compongono il Lotto Unico sono esclusivamente dell'esecutato nella persona di:
----- nato a ----- il ----- - Proprietà 1/1

Provenienza nel ventennio, in ordine cronologico:

Come si rileva dalla Certificazione Notarile già presente agli atti della procedura, redatta a cura e firma del Notaio Dott.ssa ROSSELLA SARTORELLI di Roma datata 09/07/2021, la ctu riporta i passaggi:





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

- **Denuncia di Successione in morte del Sig.** ----- nato in Teodorano di Meldola (FC) ed ivi deceduto il 10/09/1950 - Denuncia n. 5 Volume 236 – Art. 21280 del Registro Partitario Successioni, registrata a Forlì il 24/01/1951, con cui divennero Eredi i 5 figli -----
-----, ovvero ereditarono ciascuno in parti uguali la proprietà anche dei beni oggetto di pignoramento censiti al Catasto Terreni del Comune di Cesena – Parrocchia Casalbuono – Fg. 267 Part.lla 3, 4, 7 e 8 **(All.11)**.

- **Atto di Divisione** del 29/12/1951 ai rogiti del Notaio Dr. CORRADO RICCHI fu Adolfo di Cesena Rep. 5725 Raccolta 2113, trascritto a Forlì il 28/01/1952 all'Art. 613 con cui i fratelli come sopra si divisero i beni ereditati ed, in particolare, ----- divenne assegnataria del diritto di proprietà sul podere denominato “Spaventa” sito nel Comune di Cesena e censito al Fg. 267 fra cui le Part.lla 3, 4, 7 e 8 ovvero i beni pignorati **(All.12)**.

- **Atto di Compravendita** del 31/05/2010 ai rogiti del Notaio Dr. MARCO GORI di Cesenatico, Rep. 33723 Raccolta 12559, trascritto a Forlì all'Art. 10682/6242 in data 15/06/2010 con cui la Sig.ra ----- ha venduto al Sig. ----- (soggetto esecutato) il diritto di proprietà sul podere denominato “Spaventa” sito nel Comune di Cesena e censito al Fg. 267 fra cui le Part.lla 3, 4, 7 e 8 ovvero i beni pignorati **(All.13)**.

04) QUESITO: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ESTREMI E OPPONIBILITA'.

La CTU premette che agli atti del fascicolo telematico dell'Esecuzione in oggetto E' STATA PRODOTTA LA CERTIFICAZIONE NOTARILE redatta a cura e firma del Notaio Dott.ssa ROSSELLA SARTORELLI di Roma datata 09/07/2021, quindi come chiede il GIUDICE la ctu ha provveduto alla verifica per aggiornamento eventuale alla data del 26/08/2022; da tale ricerca si rileva che NON VI SONO ULTERIORI GRAVAMI OLTRE QUELLI GIA' ELENCATI in tale Certificazione agli atti.

Volgendo lo sguardo ai terreni si vedono pali elettrici che presumibilmente ricadono nel terreno pignorato, ma di tale presenza non si è riscontrata nessuna servitù costituita.

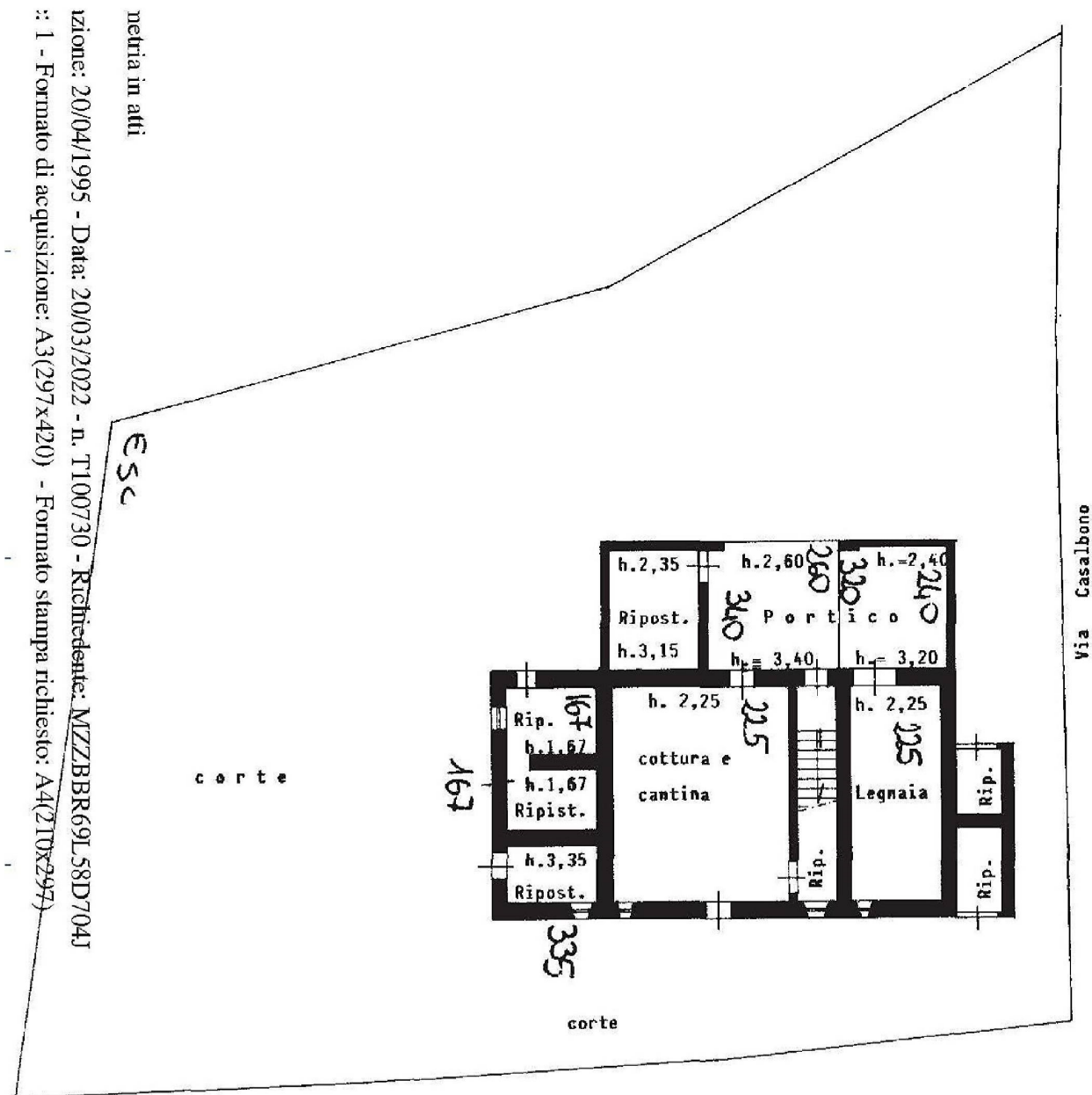




Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

05) QUESITO: PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI

Si riporta sotto la planimetria del Catasto Fabbricati con rappresentazione dell'abitazione e corte di pertinenza (All.09)



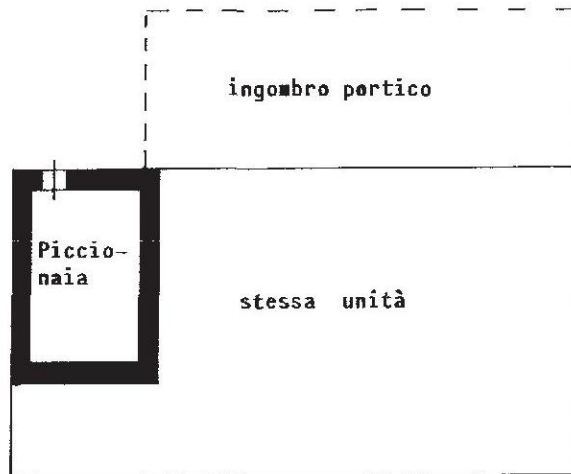
metria in atti
zione: 20/04/1995 - Data: 20/03/2022 - n. T100730 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J
: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANO TERRA h.= da ml. 1,67 a ml. 3,40

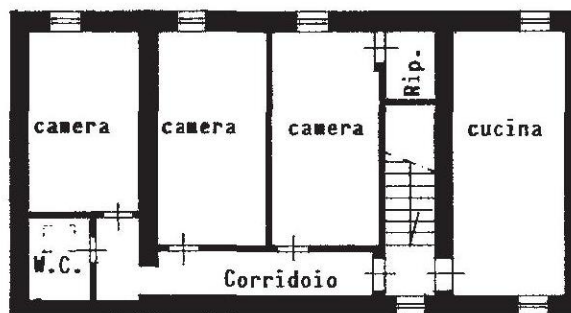




Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



PIANO AMMEZZATO h. = 1,45 ml.



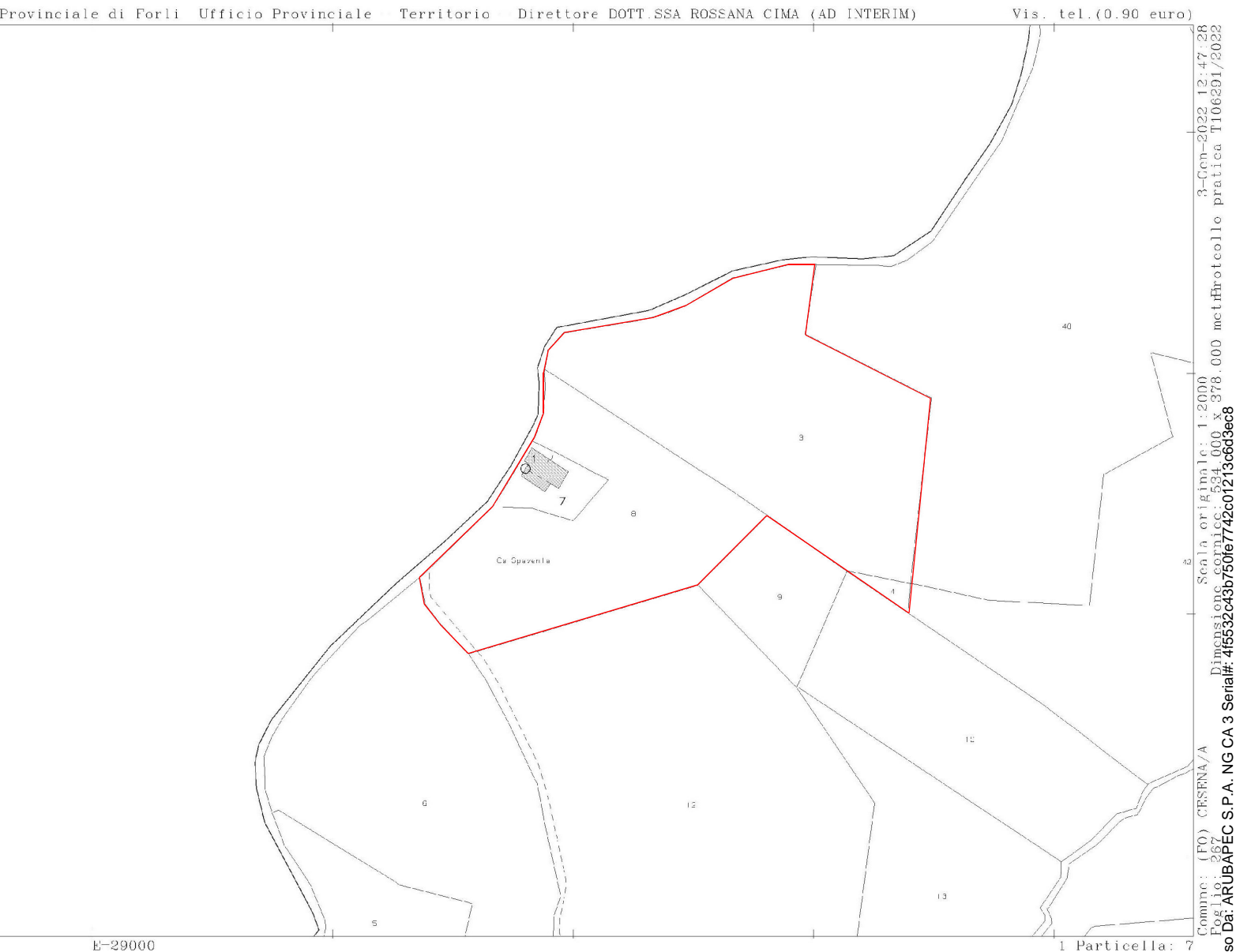
PIANO PRIMO h.= da ml. 2,47 a ml. 3,60





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Si riporta sotto la Mappa del Catasto Terreni che rappresenta il lotto urbano (abitazione e corte) +
terreni agricoli circostanti **(All.08)**





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

06) QUESITO: DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI.

Alla scrivente CTU non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) QUESITO: 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 E' OCCUPATO... (es., contratti di locazione, contatti di comodato, ..)

Dalla richiesta avanzata con pec dalla ctu AdE nel merito di eventuali contratti a nome del soggetto esecutato, in relazione ai beni pignorati, la risposta è stata **NEGATIVA (All.14)**.

08) QUESITO: FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex D.Lgs. 42/2004, ecc....., che resteranno a carico dell'acquirente.

Prendendo atto di quanto indicato nel CDU (Certificato di destinazione urbanistica) **(All.15)** rilasciato per i beni dal Comune di Cesena si rilevano i seguenti vincoli:

- Ambito della collina (Art. 69 NdA);
- Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità (Art. 26 PTCP – Art. 74 NdA);
- Sistema forestale e boschivo (Art. 10 PTCP – Art. 72 NdA).

09) VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Per la loro oggettiva tipologia i beni che compongono l'intero Lotto Unico non necessitano di una amministrazione condominiale. Non risultano esservi vincoli di cui al quesito, oltre quelli elencati al punto precedente.

10) QUESITO: IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, ecc.....

Come detto al punto sopra, non vi è nessuna amministrazione condominiale, pertanto non risultano esservi pendenze di tal carattere riscontrate.

11) QUESITO: DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO.

Nel PRG vigente del Comune di Cesena, approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 55283/348 del 29/07/2003, e successive modificazioni, il lotto pignorato ricade in Zona E – Agricola (Territorio rurale), normato dall'Art.69 NdA.

Nel PUG 2021 adottato – Delibera di C.C. N.23 del 07/04/2022 il lotto pignorato ricade nel Territorio Rurale di Collina normato all'Art. 7.2.3 **(All.15)**.





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

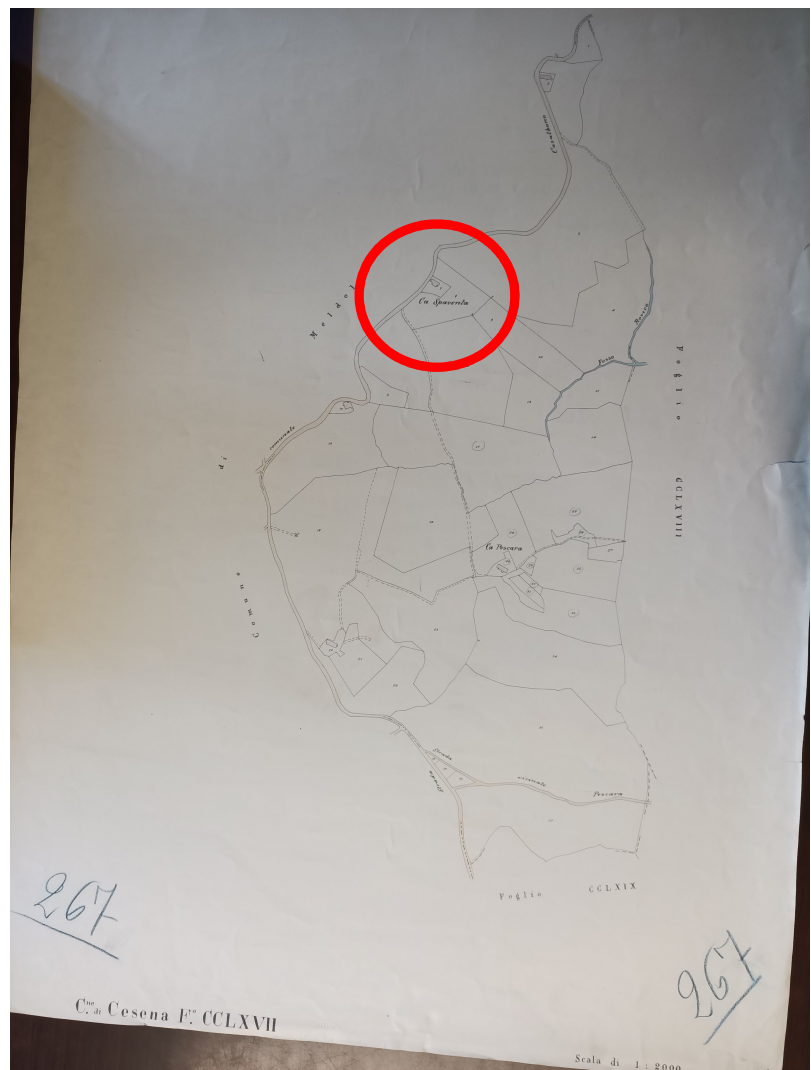
12) QUESITO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita.

Come richiesto dal Giudice la CTU resta a disposizione per chiedere il certificato di destinazione urbanistica da fornire al Professionista delegato alla vendita, se si renderà necessario a quella data.

13) QUESITO: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA', CONDONABILITA', ecc..

13.1) REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'

Dalla richiesta di ricerca condotta dalla ctu attraverso servizio dedicato del Comune di Cesena, ricercando i nomi di tutti i proprietari che si sono succeduti nel tempo per i beni, non si sono rilevate pratiche edilizie e/o condoni e neppure Agibilità che abbiano riguardato la vecchia casa colonica, che comunque risale a data antecedente il 1931 (come già detto a questa data risultava già l'esistenza del fabbricato rurale rappresentato nella mappa del catasto terreni di quell'epoca – visto dalla ctu presso l'Archivio di Stato di Cesena – accesso agli atti effettuato in data 14/04/2022).



13.2) SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')

Alla luce della preesistenza del fabbricato, sostanzialmente con sedime corrispondente, non si configurano opere abusive o difformità, dando conto della rappresentazione di cui al suo primo censimento al Catasto Fabbricati che risale alla data del 20/04/1995 – Bustone n. 34930 – Tipo Mappale n. 283 del 10/01/1995 ove è allegata una relazione tecnica del 14/11/1994 che lo indica





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

come fabbricato ex rurale – località Valdinoco – Via Casalbano n. 7059 – allora di proprietà della Sig.ra -----, censito al Fg. 267 di Cesena P.lla 7 (il tipo mappale ne aggiornava anche il giusto sedime).

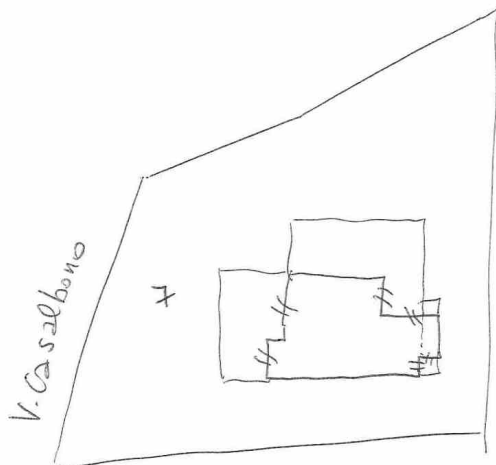
Sotto reportage da BUSTONE di riferimento visto dalla ctu

Bustone vedo il 11/02/2022

Bustone n. 34930

T.M. n. 283 del 10/01/95 [REDACTED]

Fg. 267 Cesena P.lla 7



Fabbricato ex rurale

Inf. Relaz. Tecnica prem. MANI Angel del 14/11/94

loc. VALDINOCE – Via Casalbano, 7059.

14) QUESITO: SANABILITA' - COSTI PREVISTI

Non si ritiene necessario procedere con alcuna sanatoria edilizia e quindi neppure costi.

15) QUESITI: VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO SIA GRAVATO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTI DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Come rilevato dai titoli di provenienza, l'esecutato è divenuto titolare del diritto di proprietà sui beni con atto di compravendita **(All.13)**.

16) QUESITI: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Come si legge già nell'atto di acquisto dei beni da parte dell'esecutato, che risale alla data del 31/05/2010, si riferisce che l'abitazione era dichiarata già allora priva di impianti e in stato di completo abbandono; in tale sede venne infatti dichiarato che non sussisteva l'obbligo di dotare il fabbricato di certificazione energetica o attestato di qualificazione energetica in quanto trattavasi di fabbricato privo di impianti di qualsiasi specie e natura, in stato di abbandono, in precarie condizioni di conservazione e manutenzione e pertanto come tale, escluso dall'ambito di applicazione del D.Lgs. n.192/2005 ai sensi dell'art. 2 primo comma lett. a) del medesimo decreto **(All.13)**. A questo proposito la ctu conferma che da allora palesemente nessun intervento di ristrutturazione edilizia e neppure impiantistico risulta realizzato ovvero lo stato dichiarato è eventualmente solo peggiorato e i parametri di riferimento energetico sono immutati.

Per questo motivo non si è provveduto in sede di perizia ad elaborare alcuna certificazione energetica per il fabbricato pressochè in stato di abbandono generale.

17) QUESITI: CATASTO

Tutti i beni risultano già censiti al Catasto sia Terreni che Fabbricati.

18) QUESITO: STIMA LOTTO UNICO

Piena proprietà per l'intera quota di 1/1 di vecchia abitazione colonica completamente da ristrutturare, con corte pertinenziale e terreno agricolo circostante, sita in Comune di Cesena (FC) Via Casalbono n. 7050 (zona collinare di Cesena ai confini con la Frazione Teodorano del Comune di Meldola - FC).

18.1) Scelta del criterio di stima (ANALITICO)

- Per quanto riguarda l'immobile abitativo, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima sintetica per parametri tecnici, adottando come unità di misura nel caso specifico, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature.





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

- Per quanto riguarda i terreni agricoli privi di fabbricati essi verranno calcolati in base alla loro superficie catastale moltiplicata per il valore a metro quadrato ufficiale di cui ai “Valori Agricoli Medi (VAM)” della provincia di Forlì-Cesena Annualità 2022 – Pubblicazione sul BUR n. 127 del 06/05/2022 **(All.16)**.

18.2) Determinazione superficie commerciale immobile

(parametro indicativo per l'indagine di mercato condotta)

Abitazione P.1° mq. (120,00 x 100%) = _____	mq.	120,00 +
Servizi e portico P.T mq. (178,00 x 50%) = _____	mq.	89,00 +
Piccionaia mq. (21,30 x 20%) = _____	mq.	4,26 +
Corte scoperta mq. (694,00 x 5%) = _____	mq.	34,70 =
Totale Sup. Commerciale arrotondata	mq.	250,00

18.3) Determinazione superficie commerciale terreni agricoli

Sup. catastale P.lla 3 (Seminativo) _____	mq.	10.922,00
Sup. catastale P.lla 8 (Seminativo) _____	mq.	7.534,00
Totale Seminativo _____	mq.	18.456,00
Sup. catastale P.lla 4 (Pascolo) _____	mq.	150,00

18.4) Valutazione e Fonti di informazione

Valore Immobile

Alle superfici verranno moltiplicati i rispettivi coefficienti di ragguglio ove trattasi di pertinenze sia coperte che scoperte e infine moltiplicati per il valore unitario individuato e ritenuto congruo ai beni dalla ctu attraverso ricerca, indagine e riscontro con le quotazioni dei parametri OMI – 2° Semestre 2021 – Cesena – Extraurbana/COLLINA LATO OVEST **(All.17)** e da indagine di mercato on-line dei valori attualmente correnti per le offerte in vendita di beni simili nella zona; infine si tiene conto della qualità e stato di finiture e conservazione generale dei beni valutando con un coefficiente percentuale la vetustà.

mq. 250,00 x € 950,00/mq. = _____ € 237.500,00

- Coefficiente per età, qualità e stato: 0,35*

€ 237.500,00 x 0,35 = _____ € 83.125,00

(*) La ctu ha ritenuto di applicare un coefficiente omnicomprensivo tenendo conto dello stato pressochè di abbandono, privo di impianti ed utenze.





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

18.5) Valutazione e Fonti di informazione

Valore Terreno Agricolo

Per i terreni saranno considerate le rispettive superfici catastali indentificandole anche con le rispettive superfici commerciali **(All.16)**.

Valore coltivo seminativo (Rif. VAM 2022) = €/mq. 1,70

Valore pascolo (Rif. VAM 2022) = €/mq. 0,40

Valore terreni agricoli :

€ [(1,70 x 18.456,00) + (0,40 x 150)] = € (31.375,20 + 60,00) = € 31.435,20

Totale Valore LOTTO UNICO = € (83.125,00 + 31.435,20) = € 114.560,20

Riduzione del Valore per assenza di garanzia per vizi dei beni (10% a forfait):

€ (114.560,20 – 10%) = _____ € 103.104,18

VALORE STIMATO arrotondato - LOTTO UNICO € 103.000,00

(Euro Centotremila/00)

19) QUESITO: VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE; Valutazione comoda divisibilità o meno del bene; Verifica creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero bene, anche con riferimento alle eventuali quote non pignorate.

19.1) Eventuali quote in esecuzione.

Il pignoramento comprende l'intera quota del diritto di PROPRIETA' del debitore sui beni che compongono l'intero Lotto UNICO, quindi il valore in esecuzione è pari al valore della PROPRIETA' calcolato come sopra, al netto delle detrazioni = PROPRIETA' 1/1 = € 103.000,00 (Euro Centotremila/00)

19.2) Valutazione comoda divisibilità o meno del lotto

La Ctu evidenzia che il LOTTO UNICO NON SIA COMODAMENTE DIVISIBILE data la sua ubicazione, accessibilità, tipologia e contesto generale.

19.3) Verifica creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero bene.

Dalle verifiche attraverso le ispezioni telematiche compiute dalla ctu presso l'Agenzia delle Entrate, aggiornate alla data del 26/08/2022 non risultano esservi ulteriori creditori iscritti, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sul Lotto Unico pignorato oltre quanto riportato nel Cap. 04) **(All.20)**.





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

20) **QUESITO: ELEMENTI UTILI per la vendita e VALORE LOCATIVO dell'immobile.**

Piena proprietà per l'intera quota di 1/1 di vecchia abitazione colonica completamente da ristrutturare, con corte pertinenziale e terreno agricolo circostante, sita in Comune di Cesena (FC) Via Casalbono n. 7050 (zona collinare di Cesena ai confini con la Frazione Teodorano del Comune di Meldola - FC).

Destinazione d'uso: Vecchia abitazione con corte e terreno agricolo.

Completamente da ristrutturare e privo di impianti ed utenze.

Stato di conservazione dell'abitazione: in stato di abbandono.

Superficie commerciale intera abitazione: Mq. 250,00 circa

Valore Locativo (tenuto conto dello stato attuale generale dei beni che compongono il lotto unico)
= € 200,00/annui

21) **QUESITO: Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti**

Il Lotto Unico considerato dalla Ctu ai fini della procedura esecutiva, è concepito per essere venduto come tale.

22) **QUESITO: CODICE FISCALE Debitrice**

----- nato a ----- il ----- c.f. -----
----- acquisito dalla ctu il 18/02/2022 presso l'Agenzia delle Entrate di
Forlì **(All.18)**.

23) **QUESITO: STATO CIVILE Debitore**

Dal certificato rilasciato dall'Anagrafe del Comune di ----- in data 20/03/2022 il debitore risulta di Stato Libero **(All.19)**.

24) **QUESITO: CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO**

Dato lo stato attuale dell'abitazione compresa nel lotto unico, ovvero non agibile, l'immobile non rappresenta la residenza dell'esecutato che difatti risiede altrove.

25) **QUESITO: PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE**

Non risultano altre trascrizioni oltre quelle già riportate nella certificazione notarile già agli atti della procedura, che riguardino i beni.





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

26) QUESITO: REGIME FISCALE dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.)

La ctu rileva dall'atto di acquisto dei beni che essi siano stati soggetti ad imposta proporzionale di registro, catastale ed ipotecaria (**All.13**).

27) RIEPILOGO FINALE STIMA LOTTO UNICO

La ctu nell'espletamento dell'incarico affidatole ha ritenuto di determinare come più probabile Valore del bene pignorato Lotto Unico di proprietà esclusiva del debitore la somma di € **103.000,00** (Euro Centotremila/00).

28) QUESITO: ISTANZA DI PROROGA AL TERMINE DEL DEPOSITO PERIZIA

Non sono state chieste proroghe per questa ctu.

29) QUESITO: DEPOSITO TELEMATICO ELABORATO PERITALE

Come richiesto dal Giudice la CTU provvederà al deposito telematico della presente Perizia in formato integrale e completa di tutti gli allegati, oltre ad una copia di PERIZIA EPURATA nel rispetto della privacy e dell'ALLEGATO "A" per l'intero lotto unico.

30) COMUNICAZIONE AVVENUTO DEPOSITO CUSTODE, PARTI, ecc...

Come prevede il GIUDICE la CTU provvederà entro il termine autorizzato, a comunicare al Custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo PEC, provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria.

La CTU depositerà telematicamente in Cancelleria l'Attestazione degli invii relativi alle comunicazioni di cui sopra con PEC effettuate alle parti indicate, la nota professionale dei compensi redatta secondo le specifiche indicate dal GE oltre a n.2 originali degli APE prodotti per ogni unità immobiliare soggetta.

Forlì, 25 Agosto 2022

La C.T.U.
Geometra Barbara Mazzoni
(firmata digitalmente)

