



**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ- CESENA**

Es. Imm. R.G.E. n. 173/2022

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**



\*\*\*\*\* \*\*



contro



\*\*\*\*\* \*\*



**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**



**LOTTO UNICO**: Quote di 1/2 di proprietà e di 1/2 di nuda proprietà di **casa unifamiliare**

abbinata su un lato, con **garage** e **deposito attrezzi** siti in fabbricato di servizio che insiste sulla stessa corte e **intera nuda proprietà (1/1)** di adiacente lotto di **terreno agricolo** di ha

**1.12.41**. I beni si trovano in **Via Acquarola, 419 a Cesena (FC)** in loc. Rio Eramo.



**SOMMARIO**

1. COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO
  2. IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA, DESCRIZIONE IMMOBILE E FOTO
  3. PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO
  4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
  5. PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE
  6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI
  7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
  8. VINCOLI, VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI
  9. FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI
  10. ONERI SPESE e CONDOMINIALI
  11. DESTINAZIONE URBANISTICA e CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE
  12. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO
  13. PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' e REGOLARITA' EDILIZIA
  14. POSSIBILITA' DI SANATORIA
  15. CENSO, LIVELLO o USO CIVICO
  16. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)
  17. FABBRICATI NON CENSITI
  18. VARIAZIONI CULTURALI
  19. STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE
  20. PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO
  21. VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE
  22. DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA
  23. CODICE FISCALE DEL DEBITORE
  24. CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO
  25. CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO
  26. CAUSE PENDENTI, ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE
  27. REGIME FISCALE DELLA VENDITA
  28. ISTANZA DI PROROGA
  29. - 30. INVIO E DEPOSITO ELABORATO PERITALE
  30. NOTE FINALI
- ELENCO ALLEGATI**

Io sottoscritta Morandi Arch. Elia, libero professionista residente a Cesena in Subb. F. Comandini n. 50, sono stata incaricata in data 15.02.2023, dall'III.mo Giudice dell'esecuzione di descrivere e stimare i beni pignorati relativi alla procedura in oggetto. Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa, ho iniziato la perizia richiesta. Al termine delle operazioni espongo come segue i risultati ai quali sono pervenuta.

\*\*\*

### **BENI PIGNORATI**

**LOTTO UNICO:** Quote di 1/2 di proprietà e di 1/2 di nuda proprietà di casa unifamiliare abbinata su un lato, con garage e deposito attrezzi siti in fabbricato di servizio che insiste sulla stessa corte e intera nuda proprietà (1/1) di adiacente lotto di terreno agricolo di ha **1.12.41**.

I beni si trovano in **Via Acquarola**, 419 a **Cesena** (FC) in loc. Rio Eramo.

\*\*\*

### **QUESITO 1. Comunicazione all'esecutato della data di inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo.**

Il debitore è stato avvisato dell'inizio delle operazioni peritali, della data e dell'ora del primo sopralluogo a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata il 22.06.2023 all'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento immobiliare.(v. **all. 10**).

L'E.S. ha effettuato il primo sopralluogo in data 18.07.2023 alla presenza dell'esecutato e del custode nominato dal giudice.

\*\*\*

### **QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni**

#### **2.1. IDENTIFICAZIONE**

Quote di 1/2 di proprietà e di 1/2 di nuda proprietà di casa unifamiliare abbinata su un lato, con garage e deposito attrezzi siti in fabbricato di servizio che insiste sulla stessa corte e intera nuda proprietà (1/1) di adiacente lotto di terreno agricolo di ha **1.12.41**. I beni si trovano in **Via Acquarola, 419 a Cesena (FC)** in loc. Rio Eramo.

## **2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI**

### **A. FABBRICATI**

Al Catasto di Forlì i fabbricati sono così intestati:

\*\*\*\*\* n. a \*\*\*\* \*\*\*\*\*|| \*\*\*\*\* - **proprietà per 1/2.**

\*\*\*\*\* n. a \*\*\*\* \*\*\*\*\*|| \*\*\*\*\* - **nuda proprietà per 1/2.**

\*\*\*\*\* n. a \*\*\*\* \*\*\*\*\* || \*\*\*\*\* - **usufrutto per 1/2.**

I **fabbricati** sono così distinti al Catasto Fabbricati: **Fg 189** del Comune di **Cesena**

- deposito attrezzi **part.IIa 114 sub 6**, Via Acquarola, p. T Cat. D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), cl 1 R.C. Euro 282,00.

- garage **part.IIa 114 sub 7**, Via Acquarola, p. T Cat. C/6, cl 3 consistenza mq 16, superficie catastale mq 18,00, R.C. Euro 82,63.

- garage in lamiera (ora demolito) **part.IIa 114 sub 8**, Via Acquarola, p. T Cat. C/6, cl 2 consistenza mq 14, superficie catastale mq 14,00, R.C. Euro 62,18.

- abitazione **part.IIa 114 sub 9**, Via Acquarola, 419 p. S1-T-1 Cat. A/3, cl 4 consistenza 6 vani, superficie catastale mq 141,00 (totale escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti mq 139), R.C. Euro 604,25.

Beni Comuni:

- **part.IIa 114 sub 10**, Via Acquarola, p. T, BCNC corte comune ai sub 6-7-8 e 9.

Il **terreno** di corte e di sedime della casa e del fabbricato di servizio è distinto al Catasto Terreni a partita 1 con il fg 189 **part.IIa 114** - Ente urbano di **mq 508**.

I terreni agricoli hanno una superficie totale di ha 1.12.41 e sono così intestati:

\*\*\*\*\* n. a \*\*\*\* - **nuda proprietà per 1/1.**

\*\*\*\*\* n. a \*\*\*\* - usufrutto per 1/1.

I terreni sono così distinti al Catasto: Fg 189 del Comune di Cesena:

- **part.IIa 111** divisa in due porzioni

part.IIa 111/A superficie mq 1.095, qualità seminativo cl. 4, RD Euro 7,07, RA Euro 5,66

part.IIa 111/B superficie mq 400, qualità vigneto cl. 2, RD Euro 4,13, RA Euro 3,72

- **part.IIa 112** divisa in due porzioni

part.IIa 112/A superficie mq 1.400, qualità seminativo cl. 4, RD Euro 9,04, RA Euro 7,23

part.IIa 112/B superficie mq 500, qualità vigneto cl. 2, RD Euro 5,16, RA Euro 4,65

- **part.IIa 113** superficie mq 1.290, qualità frutteto cl. 2, RD Euro 35,98, RA Euro 13,99

- **part.IIa 330** superficie mq 1.080, qualità frutteto cl. 2, RD Euro 30,12, RA Euro 11,71

- **part.IIa 332** superficie mq 5.476, qualità seminativo cl. 4, RD Euro 35,35, RA Euro 28,28

La corte con i fabbricati **confina** con fabbricato di altra proprietà con corte esclusiva (part.IIa 329) e con le part.IIe di terreno agricolo n. 332 e 330 del fg 189 del Comune di Cesena, salvi altri o aventi causa.

**2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE  
E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

- Pignoramento immobiliare (rep.2980 del 23.08.2022)

I dati identificati dei beni pignorati indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono** sostanzialmente a quelli **attuali del Catasto Fabbricati**, si segnala la totale demolizione del garage identificato con il fg 189 part.IIa 114 sub 8.

- Nota di trascrizione del pignoramento (art.12.589 del 27.09.2022)

I dati identificativi indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata

all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli **attuali del Catasto Fabbricati** e a quelli del pignoramento immobiliare.

#### **2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



Vista dall'alto dei fabbricati e dei terreni agricoli (google earth); foto con mappa catastale sovrapposta

I beni oggetti di pignoramento sono costituiti da una casa abbinata su un lato con la relativa corte, un garage, un deposito attrezzi e un confinante lotto di terreno agricolo siti a Cesena in via Acquarola, 419 in località Rio Eramo. Via Acquarola è una strada che dal centro abitato va verso la collina attraversando il territorio del quartiere Cesuola, posto nel quadrante meridionale della città ma nelle immediate adiacenze del quartiere Centro Urbano.

L'area che circonda la casa e l'attrezzatura sui lati nord-ovest e sud-ovest fino alla via Acquarola, seguendone l'andamento curvilineo, costituisce il **terreno agricolo** della proprietà. A delimitarne il confine dalla strada e dalle altre proprietà interviene una rete metallica plastificata sostenuta da pilastri in cemento e affiancata da una bassa vegetazione di piante selvatiche. Il rettangolo di terra compreso tra il confine con la proprietà adiacente (l'altra porzione di casa) e il vialetto sterrato che da via Acquarola conduce alla corte dell'abitazione è coltivato a prato mentre il resto del terreno agricolo è destinato a seminativo, frutteto e vigneto.

L'**abitazione** oggetto della perizia è la porzione ovest di un fabbricato bifamiliare di tre piani (piano terra, primo e interrato) posto nel punto in cui via Acquarola, abbandonando il percorso

di fondo valle che affianca il torrente Cesuola, fa una curva di 90° ed inizia ad inerparsi in collina. Le due porzioni ad uso abitazione che costituiscono il fabbricato hanno accessi indipendenti costituiti da due vialetti sterrati che - in parallelo - da via Acquarola risalgono fino alla corte e quindi agli ingressi delle abitazioni posti sul lato sud. Quello dell'abitazione oggetto della perizia, in particolare, è delimitato da una cancello a due ante e da un cancellino (entrambi in ferro con decorazione floreale) sostenuti da tre pilastri in muratura a vista. Due di questi pilastri sono sormontati da elementi decorativi in cemento a forma di aquila.

A un certo punto del vialetto (che prosegue verso il terreno agricolo) si giunge alla corte di pertinenza degli edifici **su cui** affacciano sia l'ingresso dell'abitazione che il deposito attrezzi e il garage.

L'edificio ad uso abitazione ha struttura portante in muratura, solai in laterocemento, tetto a due falde con manto di copertura in tegole e grondaie in lamiera a sezione tonda. Le pareti esterne sono semplicemente intonacate, con l'eccezione di quella che guarda a sud che è parzialmente ricoperta con mattonelle di laterizio. Superata la porta d'entrata - in vetro con intelaiatura metallica - ci si trova in un ampio ingresso-disimpegno, che immette a sua volta nel soggiorno, nella cucina-pranzo e in un bagno di servizio e da cui parte la scala a due rampe - in muratura, con gradini ricoperti di lastre di marmo Trani, ringhiera metallica e corrimano in plastica - che conduce al piano superiore in cui troviamo un pianerottolo-disimpegno, due camere da letto ed un secondo bagno di ampie dimensioni (oltre al balcone posto sul lato sud). I soffitti e le pareti delle stanze sono tinteggiati di bianco, con l'eccezione di quelle della cucina e dei due bagni che sono parzialmente rivestiti con piastrelle ceramiche di dimensioni e colori diversi. Differenti sono anche le piastrelle di ceramica che ricoprono i pavimenti delle diverse stanze: beige e con un decoro floreale stilizzato quelle dell'ingresso e del soggiorno del piano terra; blu monocromatiche quelle del bagno del piano terreno; posate a scacchi verdi e beige quelle delle camere da letto; bianche con un decoro blu quelle della cucina (identiche a quelle che ricoprono

le pareti); beige con un decoro verde quelle del bagno del primo piano (anche queste corrispondenti a quelle le pareti). In cemento rullato è invece il pavimento del balcone (a cui è possibile accedere sia dal bagno del piano superiore che da una camera da letto) che è protetto da una ringhiera metallica ad elementi verticali color nocciola.

La tinteggiatura in genere è in mediocre stato di manutenzione: distacchi e macchie si notano nella zona d'ingresso, nell'angolo vicino alla porta, probabilmente dovuti a infiltrazioni d'acqua o umidità di risalita, mentre nel soffitto del bagno al piano primo le macchie sembrerebbero dovute a infiltrazioni dal tetto.

I bagni sono forniti, rispettivamente; di wc, bidet, lavabo in vetrochina verde chiaro e vasca (quello del primo piano) e di wc, lavabo in vetrochina bianca e doccia a pavimento (quello del piano terra ricavato nel sottoscala).

Le finestre e le porte-finestre dispongono di doppi vetri e di infissi bianchi in PVC e sono protette da tapparelle di plastica color nocciola. Fanno eccezione le finestre poste sul lato nord che illuminano, rispettivamente, le due rampe di scale ed il bagno di servizio del piano terra che hanno infissi in alluminio e che, esternamente, sono protette da un'unica grata in laterizio.

Fanno parte dell'abitazione l'impianto di riscaldamento (che utilizza termosifoni tradizionali in ghisa e una caldaia a gas posta nella centrale termica al piano interrato) e quelli elettrico, idrico-sanitario e per la TV.

Ad un esame a vista gli impianti appaiono realizzati rispettando le norme vigenti ma non risultano depositate in comune le certificazioni di conformità dell'impianto elettrico e degli impianti termo-idraulico, del gas e sanitario. Le loro condizioni di conservazione risultano normali.

L'accesso ai locali del piano interrato - in pratica una cantina e un locale caldaia ricavati dal dislivello generato dalla collina - è distinto dall'abitazione e si trova sul lato nord dell'edificio.

Una corta scala in cemento facilita il passaggio dalla corte posta al livello del piano terra. Sia la



cantina che il locale caldaia hanno muri e pavimenti in cemento al grezzo. Il soffitto della prima, a cui si accede attraverso una porta di legno massiccio a due ante, è di mattoni a vista disposti a voltine mentre quello della seconda è caratterizzato dalla presenza di travi in cemento e di tavelloni. La cantina dispone - oltre che dell'impianto luce - di un finestrotto rettangolare adiacente l'ingresso privo di vetri e di scuri e protetto semplicemente da tre sbarre di ferro orizzontali. Il locale caldaia è protetto invece da una porta metallica e caratterizzato visivamente dalla presenza della canna fumaria in acciaio che corre esternamente all'edificio.

Lo stato di manutenzione dell'abitazione è adeguato alla sua vetustà (l'ampliamento e la sua trasformazione del fabbricato originario in bifamiliare risale alla metà degli anni 70), durante il sopralluogo non sono state rilevate fessurazioni nella muratura né all'interno né all'esterno dell'edificio.

La **corte** dell'abitazione si sviluppa per tre lati nell'area di terreno immediatamente circostante l'abitazione stessa. Sul lato nord la corte è caratterizzata dalla ripida rampa in cemento che - contrapponendosi all'andamento in salita del terreno - conduce alle due stanze del piano interrato e che risulta delimitata (a destra e a sinistra) da due "muretti" in cemento che contengono il terreno circostante tenuto a prato. In cemento sono anche il marciapiede e la scaletta di cinque gradini posti sul lato ovest in adiacenza alla casa e lo spiazzo antistante l'ingresso dell'abitazione posto sul lato sud che risulta, di fatto, in comunicazione diretta e senza soluzione di continuità con l'analogo spiazzo dell'altra porzione del fabbricato bifamiliare. Avviandoci verso il deposito attrezzi tra le corti delle due unità abitative interviene invece una divisione costituita da un muretto di cemento e da una rete in filo metallico, oggi in parte rimossa. Al termine di questa porzione di corte (pavimentata con mattonelle di cemento e ghiaia) un basso cancello metallico a due ante la separa dal terreno agricolo vero e proprio.

Prospicienti alla porzione-sud della corte troviamo il garage e il deposito attrezzi.

Il **garage** è un edificio in muratura ad un piano con tetto a due falde e copertura in tegole, con gronde e pluviali in lamiera. E' costituito da un solo vano a cui si accede attraverso una porta carrabile metallica che scorre orizzontalmente. Il garage ha pareti e pavimento in cemento, soffitto in laterizio sostenuto da travetti di legno ed un basso soppalco in legno a cui si accede per mezzo di una scaletta a pioli. L'ambiente prende luce da un impianto d'illuminazione e da un finestrotto quadrato con infisso in legno che si apre nel lato opposto all'ingresso.

Il **deposito attrezzi** è costituito in realtà da una sequenza di manufatti costruiti in muratura di foggia, dimensioni e condizioni di conservazione diverse. In sequenza abbiamo:

- un locale posto in adiacenza al garage a cui si accede attraverso due porte carrabili metalliche, a scorrimento orizzontale, simili a quella del primo. Il pavimento è in cemento grezzo, le pareti non sono intonacate, il soffitto ha travi di legno e tavelle in laterizio. L'ambiente ha impianto elettrico e prende luce da un finestrotto quadrato con infisso in legno che si apre nel lato opposto all'ingresso.

- due vani adibiti a deposito – originariamente entrambi destinati a pollaio - a cui si accede per mezzo di una porta di legno a doppia anta nel primo e una porta semplice l'altro. I due vani hanno pavimento in cemento grezzo, pareti in muratura a vista e copertura costituita in parte da lastre di eternit e in parte da pannelli di lamiera sostenute da travetti di legno. Un tavolato di legno sostenuto da pilastri e travi di legno determina uno spazio-soppalco utilizzabile per mezzo di una scala a pioli. Gli ambienti hanno impianto d'illuminazione e una finestra con infisso in legno che si apre nel lato opposto all'ingresso.

- un'ultima stanza che, priva delle pareti che affacciano sulla corte e sul terreno agricolo, si configura in realtà come una sorta di tettoia con pavimento in cemento, pareti in muratura e copertura in lastre di eternit sostenute da travetti di legno. La tettoia è dotata dell'impianto idrico e dispone di un piccolo lavatoio in vetrochina bianca e ha due "finestre" che affacciano in una delle due stanze precedenti e una porta senza infisso di collegamento con una sorta di

ripostiglio - con pavimento in cemento e soffitto in lastre di eternit - ricavato da una rudimentale costruzione in muratura aggiunta, abusivamente, al deposito attrezzi originale.

Il deposito attrezzi, realizzato con materiali compositi, si trova in un mediocre stato di manutenzione.

La **superficie commerciale** dei beni ammonta a:

**A. terreni agricoli ha 1.12.41;**

**B. fabbricati. abitazione mq 143,00 ca; garage mq 8,46; deposito attrezzi mq 110,00 ca.**

Le misure dei fabbricati sono da riferirsi **al lordo delle murature** e rettificata da coefficienti di differenziazione, mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili interne

(Sup. rilevate sui progetti depositati in Comune e sulle planimetrie catastale):

**Abitazione con garage e deposito attrezzi**

PIANO TERRA

ing./pianerottolo/disimp.: mq 12,65 soggiorno: mq 21,80 cucina/pranzo: mq 16,10

bagno di servizio: mq 3,00

garage: mq 15,98 deposito attrezzi (quattro vani): mq 98,57

PIANO PRIMO

pianerottolo/disimp.: mq 5,50 bagno: mq 6,00 balcone: mq 8,50

camera da letto matrim.: mq 19,05 camera da letto matrim.n. 2: mq 18,90

PIANO INTERRATO

centrale termica: mq 5,95 cantina : mq 13,40

**2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

Lo **stato attuale degli immobili** risulta dalle planimetrie catastali (v. all. 2) e **dal rilievo fotografico** degli esterni e degli interni (v. all. 1). A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato.



Il fabbricato bifamiliare che contiene l'abitazione pignorata (casa abbinata su un lato)



Piano terra: ingresso, soggiorno e cucina



Piano primo: le due camere da letto e il bagno



Fabbricato di servizio con il garage e il deposito attrezzi



Fabbricato di servizio: interni dell'attrezzaia



Terreni agricoli: (container da rimuovere)

**QUESITO 3. Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice  
esecutato e l'esatta loro provenienza**

**3.1. PROPRIETA'**

I fabbricati sono così intestati:

- sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\* per la quota di 1/2 di proprietà e 1/2 di nuda proprietà;
- sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\* per la quota di 1/2 di usufrutto.

I terreni sono così intestati:

- sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\* per la quota di 1/1 di nuda di proprietà;
- sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\* per la quota di 1/1 di usufrutto.

**3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI  
IL PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

I beni sono in parte di proprietà e in parte di nuda proprietà dell'esecutato per:

- **atto di donazione di usufrutto e compravendita** a rogito del notaio Francesco D'Avossa, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini del 21.12.2012 rep. 3.051/2.114, registrato a Cesena il 15.01.2013 al n. 432 serie 1T, trascritto a Forlì il 17.01.2013 all'art. 661-662 (v. all. 6).

Il sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\* ha acquistato l'intera nuda proprietà dei beni pignorati dal padre sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*, allora proprietario in separazione legale di beni, lo stesso \*\*\*\*\* \*\*\*\* con lo stesso atto ha donato alla moglie e madre dell'esecutato, Sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*, la quota di 1/2 di usufrutto dei fabbricati.

- **riunione di usufrutto**. In data 2 giugno 2020 è deceduta la signora \*\*\*\*\*e il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 di sua spettanza si è ricongiunto alla nuda proprietà di \*\*\*\*\* \*\*\*\*.

Il sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\* era proprietario per 1/1 dei beni per:

- **successione legittima** \*\*\*\*\* \*\*\*\* del 06.11.2009 registrata a Cesena al n.629, vol. 9990/10 trascritta a Forlì il 30.07.2010 art. 8429. Successione a favore di \*\*\*\*\* \*\*\*\*, \*\*\*\*\* \*\*\*\* e

\*\*\*\*\* \*\*\*\* per la quota di 1/3 ciascuno;

- atto di compravendita a rogito del notaio Francesco d'Avossa di Cesena del 17.01.2013 rep.

3047/2112, trascritto a Forlì il 17.01.2013 all'art. 657;

- atto di divisione a rogito del notaio Francesco d'Avossa di Cesena del 17.01.2013 rep.

3049/2113, trascritto a Forlì il 17.01.2013 all'art. 659;

- accettazione tacita di eredità contro \*\*\*\*\* \*\*\*\* a rogito del notaio Francesco d'Avossa di Cesena del 21.12.2012 rep. 3047/2112, trascritto a Forlì il 17.01.2013 all'art. 658;

- accettazione tacita di eredità contro \*\*\*\*\* \*\*\*\* a rogito del notaio Francesco d'Avossa di Cesena del 21.12.2012 rep. 3049/2113, trascritto a Forlì il 17.01.2013 all'art. 660.

Il sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\* era proprietario per 1/1 dei beni per:

- atto di compravendita a rogito del notaio Orfeo Porfiri di Cesena del 28.12.1962 rep. 9348/2197, trascritto a Forlì il 25.01.1963 all'art. 1185.

Il sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\* acquista la piena proprietà del fondo rustico con fabbricato colonico e agiamenti rusticali allora distinti al fg 189 con le Part.Ile 27-111-112-113-114-115 dalle quali originano le attuali particelle.

### **3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO**

\*\*\*

**QUESITO 4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.**

#### **4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI**

Nella certificazione ipotecaria in atti e nella visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 119** del 17.01.2013 ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo, Pubblico ufficiale notaio Francesco D'Avossa di Cesena rep. 3052/2115 del 21.12.2012,

soggetto a favore: di BANCA POPOLARE DI RAVENNA – SOCIETA' PER AZIONI con sede a  
Ravenna.

Soggetto contro: \*\*\*\*\* \*\*\*\*.

Terzo datore di ipoteca: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*.

- **Iscrizione n. 2185** del 13.08.2020 ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo,  
Pubblico ufficiale notaio Francesco D'Avossa di Cesena rep. 9779/7532 del 10.08.2020,  
soggetto a favore: di SOLUTION BANK SPA con sede a Forlì.

Soggetto contro: \*\*\*\*\* \*\*\*\*.

Terzo datore di ipoteca: \*\*\*\*\* \*\*\*\*.

- **Trascrizione n. 12589** del 27.09.2022 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento  
immobili, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 2980 del 23.08.2022, soggetto a favore:  
\*\*\*\*\* SRL con sede a Cesenatico.

Soggetto contro: \*\*\*\*\* \*\*\*\*.

Si allegano le visure ipotecarie eseguite (v. all. 7).

\*\*\*

**QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di  
cui all'atto di pignoramento..**

Si allegano le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico delle unità immobiliari in oggetto e  
l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì.  
(vedi citato doc. 2).

\*\*\*

**QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali  
omesse denunce di successione, ecc.).**

Nelle certificazioni ricevute dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Forlì-Cesena, non  
risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante (v. all. 9).



\*\*\*

**QUESITO 7. L'E.S. 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.....**

Nell'abitazione pignorata sono residenti l'esecutato e il padre (usufruttuario di parte del bene), come risulta dalla certificazione anagrafica allegata.

(v. all. 8).

\*\*\*

**Quesito 8. L'E.S. 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 di natura condominiale o 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.**

**8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004**

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso dell' E.S. e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

**8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Cesena in data 04.05.2023 si legge che il lotto di terreni con fabbricati è:

“soggetto ai seguenti **vincoli** e alle **classificazioni non tematizzate** nello strumento urbanistico

- Corpi idrici tutelati (art.142, comma 1, lettera c e comma 3 D.Lgs. 42/2004) (art.2.1) delle norme di PUG

- Sistema dei crinali e sistema collinare: Limite morfologico collina-pianura (art.9 PTPR - art.9 PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG

- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art.19 PTPR - art.19 PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG

- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollina-pianura: ZONA C (art.45 PTA) (art. 2.1) delle norme di PUG

- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua: Zone di tutela del paesaggio fluviale (art.17 PTPR; art.17, comma 2, lettera c PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG

- Rispetto stradale (D.Lgs.285/1992 e s.m.i.; D.P.R.495/1992 e s.m.i.; D.Interm.1404/1968) (art. 2.1) delle norme di PUG.

Vincoli derivanti dalla pianificazione:

sono riportati i vincoli desunti dalle tavole T1, Ap, V1, V2, V3, V4,V5, RIR, elaborati costitutivi del PUG.

Infrastrutture a rete.

Sono riportate le fasce di rispetto stradale e cimiteriale desunte alla tavola V 6.4. Per le infrastrutture elettriche, desunte dalla tavola V6.2, sono riportati gli impianti radio tv e di telefonia mobile, le stazioni e le reti elettriche e relative DPA. Per le reti di distribuzione idrica e del gas, desunte dalla tavola V6.3, sono riportate le infrastrutture principali dell'acquedotto della Romagna e della SNAM. Fatte salve le imprecisioni delle tavole derivanti dalle localizzazioni di dette infrastrutture comunicate dalle società proprietarie, occorre fare riferimento alle stesse società in merito alle fasce di rispetto ed alle servitù. Oltre alle reti locali, non sono riportate le reti di depurazione delle acque della tavola V 6.1. Il CDU non può essere esaustivo di tutte le

reti esistenti sul territorio data la loro notevole ramificazione rilevabile solo localmente in fase di progettazione degli interventi sul territorio.” (v. all. 12)

\*\*\*

**QUESITO 9.** *L'E.S. 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*

Si tratta di una casa unifamiliare abbinata su un lato con un garage e un deposito attrezzi su corte di pertinenza esclusiva e l'esecutato ha dichiarato che non vi sono spese comuni ordinarie con l'abitazione adiacente di altra proprietà.

\*\*\*

**QUESITO 10.** *Verifichi 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.*

\*\*\*

**QUESITO 11.** *Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica.*

Il lotto che contiene il bene pignorato risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- **Territorio rurale di collina (art. 6.2.3 delle norme di PUG** vigente, ai sensi della L.R. 24/2017, approvato con Delibera di C.C. n. 2 del 16/02/2023 e pubblicato sul BURERT il 15/03/2023).

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (**CDU**) rilasciato dal Comune di Cesena in data 04.05.2023.

(v. all. 12)

\*\*\*

**QUESITO 12.** Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.

**QUESITO 13.** *L'E.S. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, 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... 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.*

### **13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

I fabbricati pignorati risultano realizzati in parte in epoca remota (primi decenni del '900) e in parte più di recente (ampliamento del 1975). Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del comune di Cesena risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza Edilizia** di Costruzione rilasciata dal Comune di Cesena in data 9/2/1971 con il n.47/71 e sua **variante** in data 27/8/1971 per l'ampliamento del fabbricato colonico in località Rio dell'Eramo - Strada Vic,le Acquarola, 415. Nella relazione sulla visita al fabbricato del tecnico comunale è scritto "conforme". L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata in data 9 dicembre 1977 n. 477 di Reg;
- **Licenza Edilizia** di Costruzione in data 28/10/1975 con il n. 659;
- **Autorizzazione Edilizia** in data 24/11/1981 con il n. 210 per lavori di ordinaria manutenzione per la copertura di una porzione di fabbricato. Comunicazione di fine lavori del 14.01.1982;
- **Concessione in sanatoria** per eseguita trasformazione Urbanistica ed Edilizia n. **2.236** del 01/04/1987 per la "costruzione di servizi rurali annessi al fabbricato quali 2 attrezzaie, 2 vani

pollaio, una autorimessa, realizzati in muratura ed inoltre un'autorimessa realizzata in lamiera ondulata”;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' (**SCIA**) in sanatoria n. 300/SCIA/12 del **16.04.2012** per gli interventi di manutenzione straordinaria (“*Trasformazione di vano interrato in Centrale termica, modifiche di progetto ed opere esterne*”). La scheda tecnica descrittiva con la dichiarazione di conformità edilizia delle opere è stata depositata in data 22.10.2012;

- **CILA n. 577/2022** del 09.05.2022 pgn 64.498 per opere interne di straordinaria manutenzione (*chiusura della porta di comunicazioni tra due unità immobiliari ad uso abitazione*) e successiva comunicazione di fine lavori in data 06.06.2022.

### **13.2. REGOLARITA' EDILIZIA**

Dal sopralluogo è risultato che **il bene** oggetto di pignoramento **non è conforme** ai progetti depositati presso l'Archivio Edilizia del Comune di Cesena.

Rispetto alla documentazione depositata risultano le seguenti difformità e problematiche da segnalare all'acquirente:

- nella corte

1. Realizzazione di un ripostiglio in materiali compositi (non accatastato) sul lato sud del deposito attrezzi;
2. Posizionamento sul terreno agricolo di un container;
3. Demolizione di uno dei due garage accatastati (box in lamiera);
4. Demolizione di una parete di tamponamento nell'ultimo vano del deposito attrezzi (lato ovest);
5. Copertura di parte del deposito attrezzi e il garage con lastre di eternit.

Le difformità edilizie riscontrate e sopra elencate devono essere considerate fatto salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Bertinoro e

dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

\*\*\*

**QUESITO 14. In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

In caso si intendesse procedere alla sanatoria delle opere non conformi, trattandosi di immobile proveniente da vendita forzata, occorre tener presente che all'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) è scritto:

*“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.*

Dai colloqui intercorsi con l'Ufficio Edilizia del Comune di Cesena risulta che le opere abusive realizzate e sopra elencate possono essere in parte regolarizzate (tra le quali la demolizione del box in lamiera e la parete di tamponamento del deposito attrezzi), altre devono essere rimosse (il ripostiglio realizzato sul lato sud del deposito attrezzi ed il container).

L'acquirente dovrà incaricare un tecnico di fiducia che, a seguito di colloqui con gli Uffici comunali e alla predisposizione di uno specifico progetto, verificherà la possibilità di regolarizzare gli abusi, e, insieme all'acquirente stesso deciderà, se le opere abusive dovranno

essere sanate o se conviene ripristinare lo stato autorizzato. All'interno dell'eventuale pratica di sanatoria potranno essere indicate anche tutte le opere che da un più attento rilievo risultino ricadenti nell'art.19 bis della L.R.23/2004 (tolleranze) evidenziandole con la colorazione prevista nella normativa vigente. L'Esperto Stimatore, essendo gli immobili pignorati differenti dalla loro rappresentazione nei progetti depositati in Comune, ha tenuto conto delle spese necessarie per la sanatoria o per il ripristino dello stato autorizzato e per la rimozione dell'eternit nel deposito attrezzi, applicando al valore ordinario il coefficiente di riduzione **0,95**, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

\*\*\*

**QUESITO 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 uno dei suddetti titoli**

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

\*\*\*

**QUESITO 16. L'E.S. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre ..... la suddetta attestazione**

Si allega la copia dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 03029 – 414759 – 2023 rilasciato il 10.03.2023 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 10.03.2033.

**Classe energetica G** EP tot 352,95 kwh/m2/anno.

(v. all. 11)

\*\*\*

**QUESITO 17.** *Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... 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....*

Le planimetrie dell'abitazione e di uno dei garage sono conformi allo stato autorizzato e allo stato di fatto. Il deposito attrezzi e l'altro garage (box in lamiera ora rimosso) sono accatastati in modo **non conforme** allo stato di fatto. Dopo aver concordato con l'Ufficio Edilizia la sanatoria edilizia delle opere regolarizzabili e/o aver ripristinato lo stato autorizzato si potrà procedere alla conseguente variazione catastale.

\*\*\*

**QUESITO 18.** *Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.....*

Non necessarie.

\*\*\*

**QUESITO 19.** *L'E.S. 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 a 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 le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)*

**19.1. CRITERI ADOTTATI**



Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il **procedimento italiano tradizionale**.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle dell'immobile da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire la corretta determinazione del valore di stima.

#### **19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

Per la **stima di mercato con il metodo tradizionale** l'E.S., al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere), ha consultato i dati OMI per immobili ad uso abitativo in fabbricati in zona o in zone simili e ha tenuto conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Dalle ricerche effettuate presso gli **operatori del settore immobiliare per i beni corrispondenti**, risultano costi che variano **da € 1.300,00 a € 1.500,00 al mq** per fabbricati ad uso abitazione e **da € 300,00 a € 450,00 al mq** per i depositi di attrezzi agricoli, mentre i costi unitari per i terreni agricoli a vigneto e/o frutteto vanno **da € 30.000,00 a € 50.000,00/ha** (da € 10.000,00 a € 30.000,00/ha per quelli a seminativo).

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2022) indicano per i **fabbricati** ubicati nella zona di Cesena-E4/Suburbana/Borello, San Vittore, San Carlo, Rio Eremo, Roversano, Acquarola, Rio Marano - un costo unitario che varia:

- da € 1.350,00 a € 1.650,00 al mq per le abitazioni civili;
- da € 1.200,00 a € 1.400,00 al mq per le abitazioni economiche;
- da € 1.450,00 a € 1.700,00 al mq per le ville e i villini,

(costi tutti riferiti ad immobili che si trovano in un normale stato di conservazione), mentre i valori agricoli medi per tipo di coltura dei **terreni** compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Forlì-Cesena, anno 2023, pubblicati sul Bollettino ufficiale dell'Emilia Romagna (Burret n.110 del 28.04.2023) risultano nella Regione n. 4 - Pianura Forlivese e Cesenate Cesena, Forlì, Forlimpopoli, Gambettola, Cesenatico, Gatteo, San Mauro Pascoli, Bertinoro, Longiano, Savignano sul Rubicone:

- € 33.000,00/ha per il seminativo;
- € 40.000,00/ha per il vigneto;
- € 35.000,00/ha per il frutteto.

I valori unitari rilevati presso gli operatori per beni corrispondenti si avvicinano ai dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio e, nel nostro caso, si ritiene opportuno utilizzare per la stima i costi di: **€ 1.350,00/mq** per l'abitazione (costo compreso nei 'range' dei costi unitari rilevati sia nelle pubblicazioni dell'Agenzia delle Entrate, sia presso gli operatori del settore immobiliare), **€ 300,00/mq** per il deposito attrezzi, che risulta in cattive condizioni di manutenzione e con parte della copertura in lastre di eternit, **€ 30.000,00/ha** per i terreni agricoli.

### **19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Trattandosi di immobili ad uso abitazione, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per il calcolo dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali.

La loro utilizzazione permette nel procedimento di stima tradizionale di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per i fabbricati pignorati sono stati applicati i coefficienti: 0,50 alla superficie del piano interrato, del terrazzo, del bagno di servizio realizzato nel sottoscala e del garage.

**Superfici commerciali:** abitazione mq 143,00 e garage: mq 8,46 (superficie lorda rettificata), deposito attrezzi: mq 110,00 (superficie lorda) e terreni agricoli: ha 1.12.41(superficie catastale).

#### **19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE**

Utilizzando il valore unitario rilevato, il **valore ordinario** delle unità immobiliari che compongono l'**immobile** pignorato risulta:

- abitazione: mq 143,00 x € 1.350,00 = € 193.050,00 arrotondate a € 193.000,00.
- garage: mq 8,46 x € 1.350,00 = € 11.421,00 arrotondate a € 11.500,00.
- deposito attrezzi: mq 110,00 x mq 300,00 = € 33.000,00.
- terreni agricoli: ha 1.12.41 x mq 30.000,00/ha = € 33.723,00 arrotondate a € 34.000,00.

Totale valore ordinario:

€ 193.000,00 + € 11.500,00 + € 33.000,00 + € 34.000,00 = **€ 271.500,00**

#### **Detrazioni al valore ordinario**

Si applicano ai valori ordinari sin qui calcolati i coefficienti di riduzione dovuti:

a) coeff. 0,95 per la regolarizzazione e/o rimozione delle opere non conformi compresi scomodi connessi:

€ 271.500,00 x 0,95 = € 257.925,00 arrotondato a € 258.000,00.

b) detrazione del 10% del valore finale per l'assenza della garanzia per vizi (misura forfettaria predeterminata dal giudice):

€ 258.000,00 – 10% = € 232.200,00 arrotondati € 232.000,00.

Il valore di stima finale dei beni pignorati ammonta a **€ 232.000,00**

(Euro duecentotrentaduemila).

\*\*\*

### **19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA**

L'esecutato è proprietario di:

**A. quota di 1/2 di proprietà e quota di 1/2 di nuda proprietà dei fabbricati**

**B. intera nuda proprietà (1/1) del lotto di terreno agricolo.**

- **Valore della nuda proprietà**

L'usufruttuario dei beni, il sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* \*\*, ha 75 anni e il coefficiente da applicare per il calcolo del diritto di usufrutto a vita al saggio di interesse legale del 5,00% (anno di riferimento 2023) è il **35%** mentre per i diritti di nuda proprietà il **65%**. Le percentuali sono state calcolate utilizzando il prospetto dei coefficienti approvato con decreto del Ministero delle Finanze il 20 dicembre 2022 (pubblicato in G.U. n. 304 del 30 dicembre 2022) per l'anno 2023, percentuali invariate rispetto a quelle in vigore nel 2022.

Il valore di stima totale dei beni ammonta a € 232.000,00: il valore dei fabbricati € 203.000,00; quello dei terreni agricoli € 29.000,00.

- **Calcolo del valore delle quote di proprietà e di nuda proprietà:**

**A. Fabbricati**

**Quota di 1/2 di proprietà:** € 203.000,00 x 1/2 = **€ 101.500,00.**

**Quota di 1/2 di nuda proprietà:** € 203.000,00 x 65% x ½ = € **65.975,00.**

**B. Terreni**

**Intera nuda proprietà (1/1):** € 29.000,00 x 65% = € **18.850,00.**

**- Valore della quota pignorata:**

€ 101.500,00 + € 65.975,00 + € 18.850,00 = € 186.325,00

Il valore di stima finale della quota di beni pignorati ammonta a € **186.325,00.**

(Euro centottantaseimilatrecentoventicinque).

\*\*\*

**QUESITO 20. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilità dell'immobile....**

La divisione dovrebbe riguardare quote di proprietà in capo all'esecutato e quote di usufrutto intestate al padre. Rispetto alla disposizione dei fabbricati e al valore delle singole quote si può affermare che gli immobili non sono comodamente divisibili e inoltre che la divisione dei beni porterebbe ad una loro minore appetibilità nel mercato immobiliare, soprattutto per quel che riguarda i fabbricati.

\*\*\*

**QUESITO 21. L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....**

**Indicando anche il valore locativo dell'immobile;**

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili (fabbricati e terreni agricoli) siti in zone agricole di prima collina con analoghe caratteristiche di destinazione e tipologia, sono locate a corpo mediamente a € 600,00 mensili.

Il valore locativo si intende per immobili conformi alle autorizzazioni edilizie, dotati di abitabilità e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

\*\*\*

**QUESITO 22. L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....**

L'E.S. ritiene che gli immobili oggetto di stima - una casa abbinata con un garage e un deposito attrezzi e un adiacente lotto di terreno agricolo - abbiano più appetibilità se venduti in un unico lotto.

\*\*\*

**QUESITO 23. L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.**

Il codice fiscale dell'esecutato è il seguente:

\*\*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*\*

\*\*\*

**QUESITO 24. L'E.S. acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato .... Estratto di matrimonio....**

Il signor \*\*\*\*\* è di **stato libero** come risulta nel certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia rilasciato dal comune di Cesena qui allegato.

(v. all.8).

\*\*\*

**QUESITO 25. ...stato di famiglia e certificato storico di residenza dei soggetti occupanti l'immobile....ove diversi dal debitore esecutato.**

L'abitazione è occupata e contestualmente è la residenza dall'esecutato e di suo padre Sig.

\*\*\*\*\* che ne è parziale usufruttuario.

(v. all.8).

\*\*\*

**QUESITO 26. L'E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.**

\*\*\*

**QUESITO 27.** *L'E.S. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.)....*

Essendo la proprietà degli immobili in capo a persone fisiche, la vendita è assoggettata ad imposta di registro.

\*\*\*

**QUESITO 28.** *L'E.S. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia.....*

L'E.S. non ha richiesto la proroga del termine per il deposito dell'elaborato peritale.

\*\*\*

**QUESITO 29-30.** *L'E.S. provveda, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della vendita ....ad inviare copia dell'elaborato peritale al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore....., nonché a depositare entro il medesimo termine in Cancelleria in via telematica l'elaborato con tutti gli allegati....*

Copia del presente elaborato peritale sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica, sia all'esecutato, sia all'creditore\i procedente\i, sia all'creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e mail e\o postale\i che si allega\no al presente elaborato peritale.

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dal quesito nel Verbale di Giuramento dell'Esperto sarà inviato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica.

\*\*\*

#### NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Con osservanza.

Cesena, 14 ottobre 2023

L'E.S.

**Arch. Elia Morandi**

ELENCO ALLEGATI:

- all. 1.** RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. 2.** PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. 3.** VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. 4.** AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. 5.** STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. 6.** ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. 7.** VISURE CONSERVATORIA RR.II
- all. 8.** CERTIFICATI ANAGRAFICI
- all. 9.** CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. 10.** COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. 11.** ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- all. 12.** CDU – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA