



RELAZIONE EPURATA

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

**Esecuzione immobiliare R.G. n.104/2018
(riunita alla Procedura R.G. n.123/2020)**



promossa da



.....

contro

.....
.....



.....

.....



.....

.....



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FABIO SANTORO



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA "EPURATA"

LOTTO PRIMO



C.T.U. Esperta designata: Geom. ALIDA TARONI



CUSTODE NOMINATO: IVG Forlì S.r.l.



La sottoscritta Taroni geometra Alida, residente in Cesena (FC), via V. Belli n.201, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n.2180, nominata in data 03/01/2021, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 08/01/2021 dal G.E. Dott. FABIO SANTORO, depositato Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 11/01/2021 (data udienza fissata al 08/11/2022), visti i quesiti a cui l'Esperta dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici e debito sopralluogo, è in grado di relazionare quanto segue:

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;

In data 18/02/2021, ho provveduto ad inviare raccomandata con ricevuta di ritorno a ciascuno degli esecutati all'indirizzo rilevato agli atti, in cui li avvisavo della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.104/2018 riunita alla 123/2020 e fissavo per il giorno 02/03/2021 alle ore 09:30 il primo sopralluogo per prendere visione dei vari immobili oggetto di procedura e fissare le successive date per completare i rilievi metrici e fotografici degli stessi.

Nelle raccomandate, che **sono state ricevute dagli esecutati**, li invitavo a consentire la visita a tutte le unità immobiliari oggetto di valutazione.

Alle ore 09:30 circa del giorno indicato nella comunicazione dell'Esperta Stimatrice, è stato possibile eseguire il sopralluogo in cui erano presenti: la

sottoscritta C.T.U., il custode nominato ed il Sig., figlio dell'esecutato, per le unità immobiliari site a Bagnarola di Cesenatico (FC) in via Cesenatico n.537 e via Torri n.57, mentre nel fabbricato ad uso albergo sito in Cesenatico in via F.lli Caboto n.59 erano presenti l'esecutato ed alcuni famigliari.

Le operazioni peritale, di sopralluogo e presa visione di tutti gli immobili oggetto di procedura sono terminate alle ore 12:00 circa.

L'Esperta Stimatrice ha successivamente preso contatto con il Sig.e ed il Sig. per concordare l'ulteriore sopralluogo al fine di completare il rilievo grafico e metrico degli immobili.

In data 29/10/2022 la scrivente si recava presso l'immobile ad uso albergo sito in Cesenatico, via F.lli Caboto n. 59 e presso il negozio, alla presenza del sig. e della moglie, rilevando l'intero immobile e documentando altresì con foto lo stato dello stesso.

Le unità immobiliari pignorate, oltre ad essere ubicate in tre distinti fabbricati, due siti a Bagnarola ed uno a Cesenatico, e quote di proprietà differenti, risultano vendibili in più lotti, di seguito meglio descritti:

-LOTTO 1: fabbricato rurale sito in **Bagnarola di Cesenatico (FC)**, via **Torri n.57** censito al C.F. del medesimo Comune al **Foglio 32 particella 34 subalterno 1** (abitazione), **subalterno 2** (depositi), **subalterno 3** (corte comune ai sub.1 e 2);

LOTTO n.1

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;

Fabbricato colonico sito in **Bagnarola di Cesenatico (FC)**, via **Torri n.57**:

2.1) IDENTIFICAZIONE

-PROPRIETA', in capo a, **per la quota di 341/900,**

-PROPRIETA', in capo a, **per la quota di 3/300,**

-PROPRIETA', in capo a, **per la quota di 3/300,**

-PROPRIETA', in capo a, **per la quota di 3/300,**

-PROPRIETA', in capo a, **per la quota di 341/900,**

-PROPRIETA', in capo a, **per la quota di 191/900,**

ossia **piena proprietà per intero** di:

-abitazione (al piano terra e primo) identificata con il subalterno 1 della particella 34 Foglio 32;

-deposito (al piano terra) identificato con il subalterno 2 della particella 34 Foglio 32;

oltre al portico e alla corte comune alle unità di cui sopra identificata con il subalterno 3 della particella 34 Foglio 32;

Il lotto su cui sorge il compendio in cui sono ubicate le u.i. pignorate è censito al Catasto Terreni del medesimo comune al Foglio 32, particella 34, di mq.2.577 (ente urbano senza rendita, e ne costituisce area di sedime, corti comuni ed esclusive, rampa e spazi di manovra, camminamenti, ecc.).

2.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Le unità pignorate risultano censite nel comune di Cesenatico, nel seguente modo:

Catasto Fabbricati

-Foglio 32, Particella 34, subalterno 1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1, vani 8,5, superficie catastale mq.258 (totale), e mq.258 (totale escluso le aree esterne intese “superfici di balconi, terrazzi ed aree scoperte

pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti” ai sensi del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 29/03/2013), Rendita Catastale € 414,84, piano T-1, via Casino Neri;

-Foglio 32, Particella 34, subalterno 2, zona censuaria 2, categoria D/10, Rendita Catastale € 336,00, piano T, via Casino Neri;

-Foglio 32, Particella 34, subalterno 3, BCNC (portico e corte comune ai sub.ni 1 2).

Ditta attualmente intestata al C.F.:

-, **proprietà per 3/300;**
-, **proprietà per 3/300;**
-, **proprietà per 3/300;**
-, **proprietà per 191/900;**
-, **proprietà per 341/900;**
-, **proprietà per 341/900;**

Catasto Terreni

-Foglio 32, Particella 34, ente urbano di mq.2.577 (senza reddito);

Confini:

Al C.T. la particella 34, sulla quale sorge il fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate, confina a Nord con la particella 150 (di proprietà degli esecutati ma non oggetto di esecuzione)

ad Est con la Via Casino Neri, a Sud con la via Torri, e ad Ovest con la particella 151 (di proprietà degli esecutati ma non oggetto di esecuzione)

Si allegano visure storiche C.F. e C.T., planimetria catastale ed estratto di mappa C.T.

2.3) CORRISPONDENZA DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati contenuti nell'atto di pignoramento procedura RG. 104/2018 art.

5287 del 2018 (vedasi allegato 04):

“unità immobiliari site nel Comune di Cesenatico (FC), Catasto Fabbricati, di proprietà per la quota di: 341/900; 3/300; 3/300; 3/300; 341/900; 191/900.....;

▪ *Foglio 32, Particella 34, Subalterno 1, Zona Cens. 2, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale 258 mq. (totale escluse aree scoperte 258 mq.), Rendita Euro 414,84, Indirizzo Via Casino Neri, Piano T-1;*

▪ *Foglio 32, Particella 34, Subalterno 2, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita Euro 336,00, Indirizzo Via Casino Neri, Piano T;*

Dati anagrafici degli esecutati indicati nel pignoramento:

-

-

-

-

-

-

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO R.G.7853**R.P.5287 del 14/05/2018(vedasi allegato 04):**

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

2.3.1) COMMENTI

Si intende precisare che sia nel Verbale di Pignoramento e relativa nota non viene inserito né il sub.3 che costituisce BCNC (corte e portico) comune ai sub.ni 1 e 2 né l'Ente Urbano al C.T. che costituisce corte e sedime delle unità pignorate (sub.ni 1 e 2).

La scrivente esperta Stimatrice nella presente relazione prenderà in considerazione tali porzioni non indicate in pignoramento poiché parte integrante delle porzioni immobiliari pignorate.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di fabbricato rurale sito nel comune di Cesenatico (FC), località Bagnarola, in via Torri n.57, “angolo” via Casino Neri, costituito, nel suo insieme da due unità immobiliari così distinti: -subalterno 1 (abitazione al piano piano e servizi annessi al pianto terra); -subalterno 2 (servizi con accesso dall'esterno e dal portico di uso comune); -subalterno 3 (corte e portico di uso comune ai due sub. sopra elencati).

Il lotto di terreno su cui sorge, è identificato al C.T. con la particella 34, ente urbano (senza reddito) di mq. 2.577 che oltre a costituirne l'area di sedime, al Catasto Fabbricati risulta corte comune. Risulta recintato solo sul lato in affaccio alla via Torri e alla via Casino Neri con rete metallica e paletti in cemento, mentre non risultano materializzati e ben identificabili i confini con le particelle 150 e 151. Sarà cura e spese dell'acquirente provvedere, se di interesse, far eseguire un dettagliato rilievo, con idonea strumentazione topografica, e successivo picchettamento per determinare ed individuare la posizione esatta dei confini catastali del lotto acquistato.

Alla proprietà vi si accede esclusivamente mediante cancello carrabile scorrevole, non motorizzato, posizionato a ridosso della curva di via Torri in prossimità dell'incrocio con la via Casino Neri.

Come indicato nella “*scheda di analisi e indicazioni operative relative agli edifici del territorio rurale*” del Comune di Cesenatico, il fabbricato risulta esistente già nel 1740. Non è stato riscontrato alcun titolo autorizzativo per la

sua costruzione e/o per interventi successivi.

Si sviluppa su due piani per quanto riguarda *“l’abitazione”* ed al solo piano terra per quanto riguarda i *“servizi esterni”*.

L’intero immobile è stato costruito con struttura portante in muratura; le facciate esterne risultano intonacate ma non tinteggiate.

I solai intermedi, ove visibili, erano stati realizzati originariamente in travi di legno e tavelloni; sono evidenti interventi di sostituzione degli stessi con travetti del tipo varesi.

Il solaio di copertura, sia per l’abitazione che per i servizi sono anch’essi in parte con struttura portante in legno (presumibilmente originari dell’epoca di costruzione), ed in parte in travetti del tipo varesi e tavelle di laterizio.

Il tetto del fabbricato principale è a due falde; quello del portico e dei servizi esterni è ad una falda, il manto di copertura è in coppi di laterizio.

Non sono state riscontrate opere di lattoneria.

Le pareti divisorie sono in laterizio, e risultano intonacate e tinteggiate al piano primo ed alcuni ambienti del piano terra.

Non risulta inoltre esistente alcun sistema fognario autorizzato di alcuna tipologia (allacciato o non allacciato alla fogna pubblica).

La via Torri si trova nella periferia di Bagnarola, in zona avente prevalente destinazione agricola con alcune aree ad uso artigianale.

Pur essendo ubicata a circa 8 km dal centro di Cesenatico, la località di Bagnarola non può certo essere considerata una frazione isolata.

Si sviluppa ai lati della via Cesenatico, strada di collegamento tra Cesenatico e Cesena, con elevato traffico durante il giorno e ben servita dai mezzi pubblici che collegano i due Comuni (autobus di linea).

Il contesto urbano è costituito in prevalenza da lotti residenziali e terreni

agricoli; all'interno di una fascia chilometrica avente raggio di 3km circa, rispetto al fabbricato pignorato, sono presenti punti di interesse quali attività commerciali (supermercato, farmacia comunale, distributore di benzina), servizi alla persona, banche, scuola materna, ecc.

Attualmente il Comune di Cesenatico risulta regolamentato dal P.R.G. e dal R.U.E. (alla data della presente in salvaguardia e per il quale è prevista l'approvazione al 13 ottobre 2022, con possibili modifiche degli attuali vincoli e normative).

In riferimento al P.R.G. vigente l'intera particella 34 ricade in zona *“territorio produttivo agricolo EI”* regolamentata dagli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione, mentre nel R.U.E. (attualmente in salvaguardia) ricade in zona *“telaio paesaggistico ambientale - territorio rurale periurbano”* regolamentata dagli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione.

Visto che ancora la futura normativa non risulta approvata e la modalità di interpretazione e di applicazione, rispetto all'attuale P.R.G., è alquanto diversa, si consiglia per un eventuale futuro e sostanziale intervento sul fabbricato, richiedere una valutazione preventiva agli uffici competenti presso il Comune di Cesenatico salvo se e forse altri esterni.

Lo stato manutentivo del complesso è **alquanto scadente**, risultano effettuati interventi di manutenzione straordinaria con sostituzione di parti strutturali nei solai di copertura e non sia nei servizi esterni che all'interno dell'abitazione a consolidare la struttura.

Risultano cedimenti di porzioni dei solai al piano primo, distaccamenti di intonaco sia all'interno che all'esterno del fabbricato, crepe nelle pareti, ecc.

2.5) DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

PIENA ED INTERA PROPRIETA' DELLE INTERE UNITA' IMMOBILIARI, in capo a ciascuno degli esecutati, per le quote sotto riportate delle seguenti unità immobiliari:

SUBALTERNO 1 (abitazione) e SUBALTERNO 2 (depositi)

-.....: proprietà per 3/300;

-.....: proprietà per 3/300;

-.....: proprietà per 3/300;

-.....: proprietà per 191/900;

-.....: proprietà per 341/900;

-.....: proprietà per 341/900;

oltre alle parti comuni identificate col subalterno 3 già descritte in precedenza.

Il fabbricato principale destinato all'abitazione della “*famiglia contadina*” risulta così composta:

PIANO TERRA: solo servizi attualmente censite come cantine e ripostigli ma che, di fatto, ai tempi della costruzione del fabbricato erano adibiti a stalle, depositi e cantine.

E' presumibile che il piccolo vano sul retro del fabbricato, ora non accessibile, fosse la latrina.

PIANO PRIMO: vano pranzo soggiorno, n.4 camere ed un w.c. di epoca successiva alla costruzione del fabbricato visto le caratteristiche costruttive e la posizione in cui è stato realizzato. Non risulta alcun vano ad uso cucina, non sono stati riscontrati allacci ad impianto idrico nei vani fatta eccezione del w.c.

Le porzioni di fabbricato destinate a “**deposito**” risultano costituite da due vani aventi, ciascuno, accesso indipendente sia dalla corte che da portico di

uso comune.

Le altezze utili interne variano tra i vari vani ed anche all'interno degli stessi dovuta sia all'inclinazione dei solai di copertura che alla tipologia del pavimento ed, in alcuni punti, all'inclinazione degli stessi.

Non sono state rilevate le altezze esterne.

FINITURE

SERVIZI DELL'ABITAZIONE:

I pavimenti sono prevalentemente in cls e/o mattoni. Non sono stati riscontrati battiscopa, essendo utilizzati come deposito di materiali, i vani non erano completamente ispezionabili e visitabili.

ABITAZIONE:

I pavimenti sono prevalentemente in piastrelle di graniglia, mentre quello del bagno ed il suo rivestimento sono in ceramica. Non sono stati riscontrati battiscopa.

Le pedate della scala sono in lastre di cemento poggianti mentre le alzate sono rivestite con mattoni a vista.

Gli infissi interni sono in legno di colore chiaro con vetro semplice e maniglie in metallo.

Il sistema oscurante è costituito da scuroni in legno di colore verde.

Le porte interne, ove presenti, sono in legno tamburato.

La porta di ingresso all'abitazione ed ai servizi sono in legno di colore verde.

Nel bagno sono presenti i sanitari (water, bidè, lavandino e piatto doccia) ma per le loro condizioni non si può certo ritenere utilizzabile.

Nelle pareti interne sono presenti evidenti manifestazioni di umidità, in alcuni punti risulta parzialmente distaccato l'intonaco. (vedi documentazione fotografica allegata).

Impianti:

Alla data del sopralluogo l'impianto della luce non era funzionante, risultava assente quello del gas e di riscaldamento, mentre erano presenti dei rubinetti a parete, dislocati nelle cantine.

Non sono stati riscontrati contatori sia all'interno del fabbricato, che all'esterno, che in prossimità delle recinzioni stradali.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesenatico non risultano depositati i certificati di conformità degli impianti e visto le condizioni del fabbricato si possono dichiarare non conformi alla normativa vigente.

Nel complesso si può affermare che sia le unità immobiliari oggetto di pignoramento che l'intero fabbricato in cui sono ubicate, presentano uno scadente grado di finitura esterno ed interno.

La superficie commerciale è di mq 363,77.

La superficie di cui sopra, risulta da misurazioni effettuate dall'Esperta, confrontata solo con quanto misurato dalla planimetria catastale rilasciata dall'Ufficio competente in quanto non risulta alcun titolo autorizzativo depositato presso il Comune di Cesenatico.

Sarà comunque cura dell'acquirente verificare ulteriormente quanto rappresentato nella planimetria catastale e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate, incaricando un proprio tecnico di fiducia al fine di effettuare un più dettagliato rilievo.

Le unità immobiliari risultano catastalmente identificate e rappresentate, e, alla data del sopralluogo si presentavano ben identificate ed identificabili. Dal confronto sono state accertate delle lievi difformità che **non modificano la rendita catastale e non inibiscono la vendita dell'immobile.**

Risulta inoltre **riscontrato un manufatto** realizzato con materiali precari, in aderenza della parete Ovest del fabbricato ed utilizzato come deposito.

Non risulta autorizzato con alcun titolo, pertanto **deve essere rimosso.**

Confini:

La particella 34, al C.T., risulta confinante con i mappali 151 (seminativo, di proprietà dei soggetti esecutati) e 150 (seminativo, di proprietà degli esecutati).

2.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una rappresentazione delle unità immobiliari oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria e mappa catastale.

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, con relativa didascalia che si allega.

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



Veduta satellitare estratto da stimatrix for maps

Fabbricato. oggetto di pignoramento

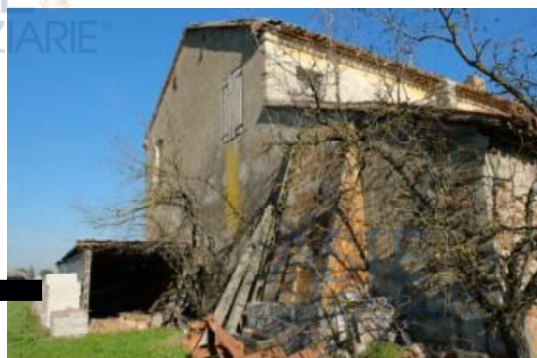


Stralcio mappa C.T.

fabbricato oggetto di pignoramento



veduta del fabbricato da via Torri

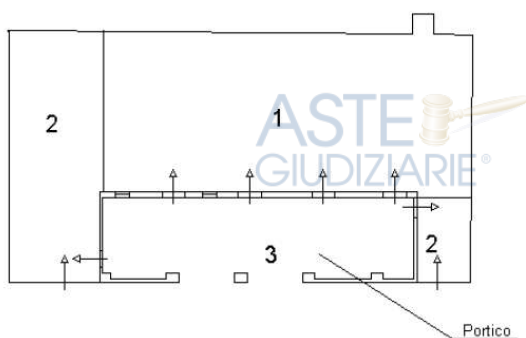


veduta del retro del fabbricato, del fianco Ovest e del deposito realizzato senza titolo

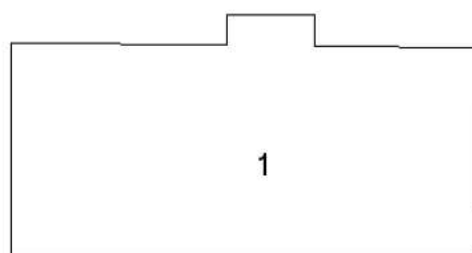


veduta della corte sul retro del fabbricato verso la particella 150 e dell'accesso alla particella 34 dalla via Casino Neri-angolo via Torri

STRALCIO DELL'ELABORATO PLANIMETRICO (rappresentazione non in scala)



PIANO TERRA



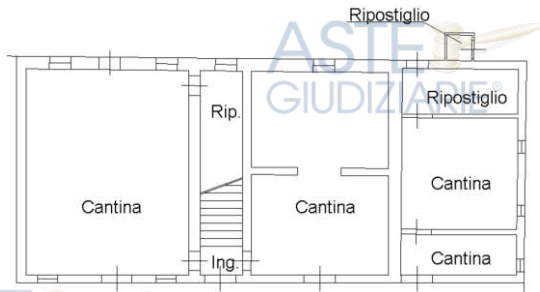
PIANO PRIMO



veduta del portico di uso comune identificato con il sub.3



STRALCIO DELLA PLANIMETRIA DEL SUB.1 (rappresentazione non in scala)



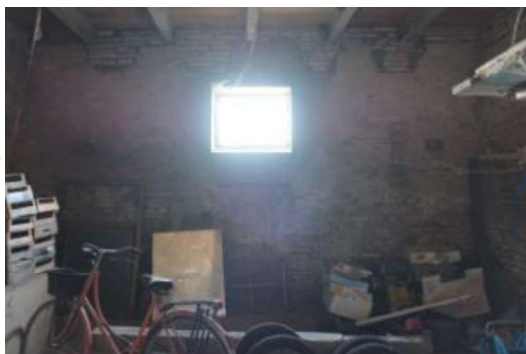
PIANO TERRA



veduta della scala di collegamento al piano primo



veduta interna della cantina ubicata a sinistra della scala



veduta interna della cantina ubicata a destra della scala



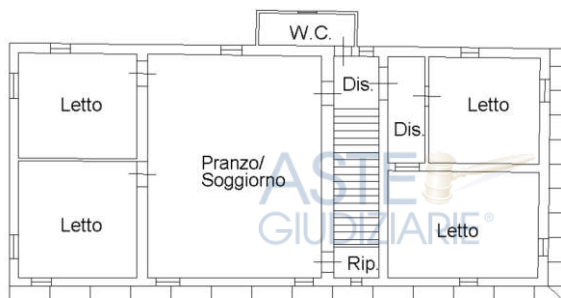
veduta delle cantine e del ripostiglio



veduta interna delle cantine

STRALCIO DELLA PLANIMETRIA DEL SUB.1 (rappresentazione non in scala)

PIANO PRIMO



veduta dal disimpegno del piano primo, della scala di collegamento



veduta del w.c.



veduta del vano pranzo-soggiorno



veduta, del ripostiglio ricavato
sopra la scala



veduta della camera posta a Nord-Ovest



veduta del disimpegno di accesso alle camere
poste a destra della scala



veduta della camera posta a
Nord-Est



particolare del solaio della camera posta
a Nord-Est



veduta della camera posta a Sud-Est

STRALCIO DELLA PLANIMETRIA DEL SUB.2 (rappresentazione non in scala)



PIANO TERRA



veduta del deposito posto a Sud-Ovest del fabbricato e del pozzo artesiano



veduta del deposito posto a Sud-
Ovest del fabbricato

**3) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN
CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA
LORO PROVENIENZA**

3.1) PROPRIETA'

Le unità pignorate, identificate con i subalterni 1 (abitazione di tipo rurale) e 2 (locale di deposito), 3 (BCNC) e corte identificata al C.T. al Foglio 32, Part. 34, risultano in capo agli esecutati nello stato di diritto della piena proprietà per la quota di: 341/900; 3/300; 3/300; 3/300; 341/900; 191/900

**3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI
ESECUTATI**

I titoli di provenienza sono i seguenti:

-Certificato di Successione del sig. deceduto il 15/02/2013 Rep. n° 167/9990/14 del 19/03/2014 trascritto alla **Conservatoria di Forlì in data 27/05/2014 art.4733 con il quale la quota di 29/300 di proprietà in capo al de cuius sull'immobile censito al CEU del Comune di Cesenatico al Foglio 32 Particella 34 sub. 1 e 2 diveniva di proprietà dei signori per la quota di 29/900 ciascuno.**

-Certificato di Successione del sig. deceduto il 28/10/2010 Rep. n° 1260/9990/1 del 01/12/2011 trascritto alla **Conservatoria di Forlì in data 16/01/2012 art.688** (vedasi allegato 06) con il quale la quota di 27/180 di proprietà in capo al de cuius sull'immobile censito al CEU del Comune di Cesenatico al Foglio 32 Particella 34 sub. 1 e 2 diveniva di proprietà dei signori per la quota di 27/900 ciascuno.

NB: al riguardo si precisa che con atto del Dott. Notaio di Cesenatico del 20/02/2012 Rep. n° 35090/13702 i signori accettavano l'eredità del sig. Trascritto alla **Conservatoria di Forlì in data 25/01/2022 art.938.**

- Con Certificato di Denuncia di Successione del defunto deceduto il 23/09/1990 rep. 44/vol574 del 07/12/1991 la quota di 1/3 di proprietà del bene diveniva di per la quota di 1/3 di nuda proprietà e a per la quota di 1/3 di usufrutto, trascritto alla **Conservatoria di Forlì in data 04/01/1992 art.183.**

-Con atto di acquisto di legato del Notaio del 19/01/1991 Rep. 73311 vendeva a la quota di 1/3 di usufrutto, trascritto alla **Conservatoria di Forlì in data 05/02/1991 art.1.894.**

N.B. L'atto è stato successivamente rettificato e trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 06/03/1991 art.2.637

- Con atto di vendita Notaio del 30/12/1974 rep. 42498/12538 la sig.ra cedeva ai signori la quota di 1/18 gravato da usufrutto dell'immobile, trascritto alla **Conservatoria di Forlì in data 25/01/1975 art.705.**

- Con Atto di Accettazione del 19/12/1974 n. 42439/12500 i signoriaccettavano l'eredità di, fra cui la quota di 1/3 indiviso

dell'immobile, trascritto alla **Conservatoria di Forlì in data 31/12/1974**
art.5.552.

03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Negli atti sopra indicati e riportati non viene indicato alcun vincoli e/o patti.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Per le unità immobiliari pignorate **non è stato** prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

La copertura ventennale della proprietà è già indicata come Provenienza nel capitolo precedente.

4) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.

Per le unità immobiliari in oggetto, **non risulta** prodotta la Certificazione Notarile.

L'Esperta Stimatrice ha provveduto ad eseguire la ricerca e la verifica delle formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì dal 01/01/1987 **fino alla data del 01/10/2022** in capo a ciascuno degli esecutati, **e per immobile.**

-ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2015 – Registro Particolare **373** Registro Generale 2363.

Pubblico Ufficiale Notaio TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 2885/2014 del 31/12/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI APERTURA DI CREDITO

Immobili siti in Cesenatico (FC)

SOGGETTO DEBITORE

a nome per la quota di 341/900.

non risultano variazioni, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita.

-ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2009 – Registro Particolare **2530**
Registro Generale 11049.

Pubblico Ufficiale Notaio Repertorio 162576/57585 del 12/05/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI APERTURA DI CREDITO

Immobili siti in Cesenatico (FC)

SOGGETTO DEBITORE

a nome (per la quota di 57/180 terzo datore di ipoteca),

..... (per la quota di 27/180 terzo datore di ipoteca),

..... (per la quota di 12/180 terzo datore di ipoteca),

..... (per la quota di 27/180 terzo datore di ipoteca),

..... (per la quota di 57/180 terzo datore di ipoteca).

..... (debitore non datore di ipoteca).

non risultano variazioni, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita.

-ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2009 – Registro Particolare **2419**
Registro Generale 10720.

Pubblico Ufficiale Notaio Repertorio 162575/57584 del 12/05/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI APERTURA DI CREDITO

Immobili siti in Cesenatico (FC)

SOGGETTO DEBITORE

a nome (per la quota di 57/180 terzo datore di ipoteca),
(per la quota di 57/180 terzo datore di ipoteca), (per la quota di
27/180 terzo datore di ipoteca), (per la quota di 12/180 terzo
datore di ipoteca), (per la quota di 27/180 terzo datore di
ipoteca). (debitore non datore di ipoteca).

non risultano variazioni, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante
anche nel momento dell'eventuale vendita.

-ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2009 – Registro Particolare 2418

Registro Generale 10719

Pubblico Ufficiale Notaio Repertorio 162574/57583 del 12/05/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI APERTURA DI CREDITO

Immobili siti in Cesenatico (FC)

SOGGETTO DEBITORE

a nome (per la quota di 12/180 terzo datore di ipoteca),
(per la quota di 57/180 terzo datore di ipoteca), (per la quota di
57/180 terzo datore di ipoteca), (per la quota di 27/180 terzo
datore di ipoteca), (per la quota di 27/180 terzo datore di
ipoteca).

non risultano variazioni, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante
anche nel momento dell'eventuale vendita.

Non **risultano ulteriori** Iscrizioni e/o Trascrizione pregiudizievoli (salvo il
verbale di pignoramento art. 5.287/2018), fermo restando ogni controllo a

cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita.

I dati catastali indicati nell'atto di Pignoramento sono corretti e **corrispondono** a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto, con la sola eccezione che non è stato ricompreso l'ente urbano e il sub. 3 (portico e corte) comune ai sub.ni 1 e 2 entrambi pignorati.

5) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;

La sottoscritta ha estratto copia della planimetria catastale ed estratto di mappa catastale, tramite la piattaforma telematica "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, di cui si allega copia.

6) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

In base alle risultanze accertate dalle verifiche eseguite, risulta la mancanza della trascrizione delle Accettazioni di Eredità dei signori e, da parte dei rispettivi eredi.

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 E' OCCUPATO...

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento **risultano disabitate, in pessimo stato manutentivo e conservativo, e comunque nella disponibilità degli esecutati.**

La scrivente ha comunque provveduto ad effettuare, presso l'Agenzia delle

Entrate, la verifica di eventuali contratti di locazione e/o similari in essere relativi alle u.i. pignorate, con esito negativo per quanto riguarda il presente LOTTO 1.

Considerato lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile, alla data della presente relazione la proprietà non risulta affittabile all'uso preposto e autorizzato, pertanto il suo valore locativo è pari a €. 0,00.

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' 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 ALTITUDINE 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 RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Negli atti di provenienza non sono indicati vincoli del tipo indicato.

8.2) VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA:

Il Comune di Cesenatico è regolamentato dalle Tavole del P.R.G., del P.S.C. e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato risulta in possesso di Scheda di analisi e indicazioni operative relative agli edifici del territorio rurale n. 137, dalla quale si evince che è inserito in ambiti agricoli periurbani (Art. 75 PTCP) e che l'edificio è già esistente dal 1740 ed è d'interesse ambientale tipologico.

Si evince altresì che la sua funzione è di tipo abitativo connessa all'attività agricola e su di esso sono possibili interventi di restauro e risanamento conservativo di Tipo A.

In aggiunta a tutto quanto sopra, sono comunque sempre validi i vincoli e le prescrizioni di qualsiasi natura posti da Leggi dello Stato, da Leggi Regionali e da Enti Pubblici, che se e come esistenti, gravano l'immobile qui oggetto di stima.

08.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

I vincoli di Piano sono quelli previsti per la zona in cui è inserito il fabbricato e quelli di intervento indicati nella scheda di analisi sopra riportata: restauro e risanamento conservativo di Tipo A.

La tipologia di eventuali e futuri interventi edilizi sarà soggetta al rispetto delle normative vigenti alla data di intervento.

9) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Non si rileva l'esistenza di formalità, vincoli e/o oneri gravanti sulle u.i. pignorate.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Le spese fisse di gestione e manutenzione annue riguardanti il mantenimento e la pulizia dell'area circostante al fabbricato e il mantenimento del fabbricato stesso, si possono quantificare nella misura forfettaria di €. 1.200,00 annui, al netto di imposte comunali e/o altro tipo.

Non risultano procedimenti giudiziari in corso, relativi alle u.i. pignorate.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERA' L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSSE PERSO DI VALIDITA';

Dalla scheda di analisi n. 137 risulta che l'uso attuale della proprietà è "funzione abitativa connessa ad attività agricola".

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica della particella 34, su cui sorge il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari pignorate, in quanto risulta accatastata come ente urbano, e

comunque di superficie inferiore a mq.5.000.

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesenatico non sono emersi atti autorizzativi che hanno interessato la proprietà immobiliare.

La costruzione dell'immobile è da intendersi antecedente al 01/09/1967.

Come anche indicato nella Scheda di Analisi n. 137 che indica l'epoca di costruzione al 1740.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE R.U.E. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Secondo il PUG del Comune di Cesenatico la proprietà immobiliare è inserita in zona denominata "territorio Rurale Periurbano". Inoltre si evince che il fabbricato è classificato come edificio storico nel territorio rurale.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito nel fabbricato pignorato in base alla planimetria catastale del 01/03/2004 (unico elaborato grafico reperito che attesta la forma, dimensione e disposizione interna della proprietà), sono state accertate alcune difformità sia interne sia prospettiche. Tali difformità,

attualmente, in base alla vigente normativa comunale risultano regolarizzabili mediante presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria con un onere di spesa stimato a corpo in €. 6.000,00, comprensivo di spese tecniche, oblazione e diritti.

E' stata accertata altresì la presenza di un manufatto privo di titolo autorizzativo che dovrà essere rimosso poichè non regolarizzabile secondo la vigente normativa comunale. Per l'onere di demolizione si stima una spesa di €. 4.000,00 comprese spese tecniche e trasporto in discarica autorizzata.

Fatto salvo se altro possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale, e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.**

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

La scrivente **non può** quindi dichiarare che l'immobile, identificato con i sub.ni 1 e 2, **nel suo stato attuale**, basandosi sulla planimetria catastale, **sia conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Con riferimento alla regolarizzazione o meno ai sensi di legge, le difformità riscontrate, risultano regolarizzabili con la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria. Il futuro acquirente potrà optare anche per il ripristino dello stato dei luoghi.

Essendo la conformità delle **unità immobiliari** oggetto di perizia, in ordine alle **difformità elencate ed a quant'altro sopra descritto**, subordinato al **rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica *pro tempore* vigente** (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), **deve**

intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso il Comune di Cesenatico (ufficio competente), se quanto riportato nella presente valutazione immobiliare, alla data dell'acquisto, sia ancora vigente o se vi siano state delle modifiche alle normative, o se queste siano in corso, che possano incidere su quanto descritto, in quanto, nel merito, la posizione del Comune di Cesenatico e le varie normative regionali e nazionali, potrebbero anche essere parzialmente o totalmente diverse, rispetto a quanto fin qui **relazionato e descritto**.

Non risultano all'Esperta che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'intero immobile e/o alle singole unità pignorate e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

Ogni onere successivo all'acquisto, anche se qui non espressamente previsto o indicato o quantificato nei costi elencati nei punti a seguire, deve intendersi esclusivamente a totale carico dell'acquirente.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART 36 DPR 6.6.2001 N°380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE

***DALL'ART 40, COMMA 6, LEGGE 28-2-1985 N°47, OVVERO
DELL'ART 46 COMMA 5 DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO
PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA***

In riferimento a quanto riportato nel punto 13.3), è consigliabile per il futuro acquirente, incaricare un proprio tecnico di fiducia al fine di effettuare un più dettagliato rilievo.

Le difformità accertate dalla Esperta Stimatrice sono regolarizzabili con la presentazione di un Titolo Edilizio in Sanatoria.

**OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI
NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O
QUANTIFICATO NEL COSTI** (e quindi non detratto dal valore dell'immobile ai successivi punti), **DEVE INTENDERSI
ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in
riferimento a tutto quanto sopra descritto.**

***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 PROPRIETA' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI
SUDETTI TITOLI***

Dalle informazioni assunte non risultano gravami di cui sopra ed il diritto degli esecutati sui beni pignorati è la proprietà per la quota di: 341/900; 3/300; 3/300; 3/300; 341/900; 191/900; per la quota complessiva di 1/1.

***16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO
PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A***

**FAR PREDISPORRE AD UN TECNICO ABILITATO) LA
SUDETTA ATTESTAZIONE**

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia della sottoscritta E.S., l'u.i. ad uso residenziale in oggetto non risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto a farlo redigere con numero:

-Foglio 32 particella 34 sub.1 – APE 08868-361663-2022 – classe energetica G– EP gl, nren 298,46 kWh/mq anno.

L'attestato è stato rilasciato in data 04/10/2022 ed è valido fino al 04/10/2032, fatto salvo eventuali futuri interventi al fabbricato che ne modifichino le caratteristiche in relazione alla prestazione energetica.

La sottoscritta Esperta Stimatrice, provvederà al deposito della stessa presso l'Ufficio Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

**17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO
ESENTI DALL'OBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E ..., NESSUN
ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO
DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.**

Per l'unità immobiliare pignorata ad uso residenziale (sub.1) risulta d'obbligo la redazione dell'A.P.E. per cui si rimanda a quando indicato al punto 16). Relativamente all'unità immobiliare ad uso deposito (sub.2) anch'essa pignorata, trattandosi di un immobile che non deve garantire un comfort abitativo, non rientra nelle categorie con l'obbligo della redazione A.P.E.

**18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL
N.C.E.U. PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E
PROCEDA, SE E' NECESSARIO PER PROCEDERE ALLA VENDITA,**

ALL'ACCATASTAMENTO...

Le unità immobiliari pignorate risultano accatastate al Catasto Fabbicati del Comune di Cesenatico.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI

In occasione del sopralluogo l'Esperta Stimatrice rispetto alla planimetria catastale depositata in Catasto, ha accertato alcune difformità. Per tali difformità, considerato che non incidono ai fini della rendita catastale essendo modifiche di pareti e prospetti, non si è ritenuto al momento della presente relazione redigere pratica di aggiornamento catastale Docfa.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICE DELL'IMMOBILE , SPEIFICANDO QUELLA COMMERCIALE , IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE ED 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, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA

GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);

20.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare, tenuto conto delle condizioni di manutenzione attuali dell'immobile.

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 commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, operatori del settore costruttori, colleghi aventi studio nella zona in cui sono ubicate le u.i. oggetto di pignoramento, inoltre da precedenti stime eseguite dalla sottoscritta, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri OMI e della zona in oggetto. (parametri questi ultimi i cui valori non sono sempre allineati con la zona e le caratteristiche dei fabbricati)

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, il parametro che si userà

per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie computata al lordo delle murature, ossia la "superficie commerciale".

Le superfici lorde dell'alloggio ed accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione da apposito coefficiente.

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
Sub. 1 (P. T servizi)	180,00	0,50	90,00
Sub. 1 (P. 1 abitativo)	170,00	1,00	170,00
Sub.2 (deposito)	82,00	0,50	41,00
Sub.3 (portico)	74,00	0,50	37,00
Area cortilizia catastali	2.577,00	0,01	25,77
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			363,77
EDIFICIO mq			

**20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA
INTERA PIENA PROPRIETA'**

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, delle dimensioni, della localizzazione, delle finiture, delle condizioni di manutenzione attuali, SI STIMA IL PREZZO AL mq PARI A €. 2.400,00/mq per l'intero compendio (Valori di fabbricati nuovi in zona Bagnarola di Cesenatico)

20.5) AGGIUSTAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato 0,70 per cui:

-abitazione, servizi € 2.400,00x0,70= 1.680,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE necessita di manutenzione e restauro
generalizzato coefficiente utilizzato 0,70 per cui:

-abitazione e servizi 1.680,00x0,70=1.176,00 €/mq

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
mq	363,77	1.176,00	427.793,52

**NOTA * IL PREZZO DI MERCATO E' STATO CONFRONTATO
ANCHE CON I VALORI OMI (2° SEMESTRE 2021) CHE
PREVEDONO PER GLI IMMOBILI:**

Valori OMI per la zona di Bagnarola di Cesenatico:

“abitazioni di civile“ NELLA ZONA IN OGGETTO

MIN 2.400,00 MAX 3.000,00 €/mq, VALORE LOCATIVO MIN 9,20

MAX 11,40 €/mq x MESE

PER IMMOBILI CON STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE.

**20.7) ADEGUAMENTI E CORREZZIONI ULTERIORI AL VALORE
DI MERCATO**

VALORE DI STIMA DI BASE ----- . € 427.793,52

SPESE CONDOMINIALI ----- . € 0,00

SPESE CATASTALI -----	€	0,00
OPERE DI RIPRISTINO (demolizione opere abusive) -----	€	4.000,00
PRATICA DI SANATORIA EDILIZIA -----	€	6.000,00
STATO DI POSSESSO -----		////

VALORE DI STIMA CORRETTO---(427.793,52-10.000,00)

=417.793,52 €

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)

- euro 376.014,17

VALORE DI STIMA DEFINITIVO (417,793,52-41.779,35)=

€ 376.014,17 arrotondato a € 376.000,00

(trecentosettantasei//00).

V.DELLA QUOTA DI 341/900 DI PROPRIETA' IN CAPO A

.....: (€. 376.000,00 * 341/900) = €. 142.462,22

V.DELLA QUOTA DI 3/300 DI PROPRIETA' IN CAPO A

.....: (€. 376.000,00 * 3/300) = €. 3.760,00

V.DELLA QUOTA DI 3/300 DI PROPRIETA' IN CAPO A

.....: (€. 376.000,00 * 3/300) = €. 3.760,00

V.DELLA QUOTA DI 3/300 DI PROPRIETA' IN CAPO A

.....: (€. 376.000,00 * 3/300) = €. 3.760,00

V.DELLA QUOTA DI 341/900 DI PROPRIETA' IN CAPO A

.....: (€. 376.000,00 * 341/900) = €. 142.462,22

V.DELLA QUOTA DI 191/900 DI PROPRIETA' IN CAPO A

.....: (€. 376.000,00 * 191/900) = €. 79.795,56

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU'

QUOTE.... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE....

PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

Le unità immobiliari, di cui al presente lotto, sono state pignorate per l'intera proprietà in capo agli esecutati: per la quota di 341/900; per la quota di 3/300; per la quota di 3/300; per la quota di 3/300; per la quota di 341/900; per la quota di 191/900.

Non si pone pertanto il problema di una divisione della proprietà essendo stata pignorata per l'intero.

22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

PIENA PROPRIETA' DELLE INTERE UNITA' IMMOBILIARI, ossia proprietà : per la quota di 341/900; per la quota di 3/300; per la quota di 3/300; per la quota di 3/300; per la quota di 341/900; per la quota di 191/900. di fabbricato collocato sito nel comune di Cesenatico (FC), località Bagnarola, in via Torri n.57, “angolo” via Casino Neri, costituito, nel suo insieme da due unità immobiliari così distinti: -subalterno 1 (abitazione al piano piano e servizi annessi al piano terra); -subalterno 2 (servizi con accesso dall'esterno e dal portico di uso comune); -subalterno 3 (corte e portico di uso comune ai due sub. sopra elencati).

Il lotto di terreno su cui sorge, è identificato al C.T. con la particella 34, ente urbano (senza reddito) di mq. 2.577 che oltre a costituirne l'area di sedime, al Catasto Fabbricati risulta corte comune

Alla proprietà vi si accede esclusivamente mediante cancello carrabile scorrevole, non motorizzato, posizionato a ridosso della curva di via Torri in prossimità dell'incrocio con la via Casino Neri.

Si sviluppa su due piani per quanto riguarda *“l’abitazione”* ed al solo piano terra per quanto riguarda i *“servizi esterni”*.

L’intero immobile è stato costruito con struttura portante in muratura; le facciate esterne risultano intonacate ma non tinteggiate.

I solai intermedi, ove visibili, erano stati realizzati originariamente in travi di legno e tavelloni; sono evidenti interventi di sostituzione degli stessi con travetti del tipo varesi.

Il solaio di copertura, sia per l’abitazione che per i servizi sono anch’essi in parte con struttura portante in legno (presumibilmente originari dell’epoca di costruzione), ed in parte in travetti del tipo varesi e tavelle di laterizio.

Il tetto del fabbricato principale è a due falde; quello del portico e dei servizi esterni è ad una falda, il manto di copertura è in coppi di laterizio.

Non sono state riscontrate opere di lattoneria.

Le pareti divisorie sono in laterizio, e risultano intonacate e tinteggiate al piano primo ed alcuni ambienti del piano terra.

Non risulta inoltre esistente alcun sistema fognario autorizzato di alcuna tipologia (allacciato o non allacciato alla fogna pubblica).

Lo stato manutentivo del complesso è **alquanto scadente**, risultano effettuati interventi di manutenzione straordinaria con sostituzione di parti strutturali nei solai di copertura e non sia nei servizi esterni che all’interno dell’abitazione a consolidare la struttura.

Risultano cedimenti di porzioni dei solai al piano primo, distaccamenti di intonaco sia all’interno che all’esterno del fabbricato, crepe nelle pareti, ecc.

Per la proprietà vigono i Vincoli di Piano Urbanistico previsti dal Comune di Cesenatico, oltre ai vincoli di destinazione.

La costruzione dell'immobile è antecedente al 01 Settembre 1967.

Rispetto alla planimetria catastale depositata in Catasto sono state accertate delle difformità edilizie riguardanti pareti interni e/o aperture e variazioni prospettiche che risultano regolarizzabili mediante la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria. E' stato accertato altresì all'interno dell'area cortilizia un manufatto per il quale è necessaria la rimozione non essendo regolarizzabile secondo la vigente normativa del Comune di Cesenatico.

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

La superficie commerciale è di mq.363,77 circa.

Valore locativo della proprietà: €. 0,00

Valore di stima definitivo 376.000,00 (trecentosettantasei//00)

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI...

Le unità immobiliari vengono trattate come **UNICO LOTTO**.

24) OMISSIS.....

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....

A seguito di verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cesenatico,

Cesena, Gambettola e Mercato Saraceno, è emerso quanto segue:

-, è tuttora in stato di vedovanza.
-, risulta di stato libero.
- ha contratto matrimonio nel Comune di Cesenatico con il giorno 11 agosto 1985. Nell'estratto di matrimonio con annotazioni marginali viene indicato che: con atto Dott. del 29/06/1994, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.
- ha contratto matrimonio nel Comune di Cesena con il giorno 22 ottobre 1989.

- ha contratto matrimonio nel Comune di Cesena con il giorno 04 giugno 2006.

Nell'estratto di matrimonio con annotazioni marginali viene indicato che: con atto Dott. del 16/05/2016, gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni.

- ha contratto matrimonio nel Comune di Cesena con il giorno 29 dicembre 1973. Nell'estratto di matrimonio con annotazioni marginali viene indicato che: con atto Dott. del 01/02/1999, gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMIGLIARI...

Dalle ricerche eseguite presso l'anagrafe del Comune di Cesenatico risulta che nessuno risiede nell'immobile pignorato. In occasione del sopralluogo è stato accertato infatti che la proprietà è in stato di abbandono e disabitata.

27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL

TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE
AVENTUALI DOMANDI GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte
SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, 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).

In merito a quanto richiesto, all'Esperto Stimatore non risulta nulla da segnalare

**28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE
DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI
REGISTRO E/O AD I.V.A.)...**

Le unità immobiliari sono intestate a persone fisiche per cui sono soggette ad imposta di registro.

**29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI
PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA...**

La scrivente per il deposito della relazione peritale ha dovuto presentare Richiesta di Istanza di Proroga per i motivi esposti nelle medesime istanze.

**30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA NEL
RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO (30 GG DELL'UDIENZA
EX ART 569 C.P.C.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO
(CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO ALLEGATO A, ED UNA
COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACI SENZA
RIFERIMENTI ALLE GENERILITA' DEL DEBITORE O ALTRI
SOGGETTI); L'ALLEGATO A DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO , NEL**

CASO DI PIGNORAMNTO DI QUOTA...

Copia del presente elaborato peritale completa degli elaborati richiesti è stato depositato telematicamente.

31) PROVVEDA INFINE A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI ED 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, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERE SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO G.E. ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU.

Come richiesto la sottoscritta provvederà ad inviare comunicazione dell'avvenuto deposito della relazione peritale, a mezzo pec e per raccomandata.

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;

Cesena, il 06/10/2022

Il C.T.U.

Taroni Geometra Alida