



Tribunale di Forlì



ALL'ILL.MO G.E. DOTT. FABIO SANTORO

PERIZIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. 106/2023



POP NPLS 2020 S.R.L.



contro



Accettazione incarico 12/06/2024



Data deposito per via telematica: 15/11/2024



Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)



ALLEGATI

- allegato 1:** Copia della notifica preliminare e ricevuta dell'avvenuta consegna;
- allegato 2:** Documentazione catastale;
- allegato 3:** Atto di provenienza;
- allegato 4:** Copia dei titoli edilizi abilitativi;
- allegato 5:** Documentazione ipotecaria;
- allegato 6:** Interrogazione all'Agenzia delle Entrate;
- allegato 7:** LOTTO 1 E LOTTO 2 - Copia dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E);
- allegato 8:** Copia del certificato di Stato Civile e del certificato storico di residenza;
- allegato 9:** LOTTO 2 - Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.);
- allegato 10:** LOTTO 1 - stato rilevato-difformità /comparativo;
- allegato 11:** LOTTO 2 - stato rilevato-difformità /comparativo;
- allegato 12:** LOTTO 1- regolamento condominiale e documentazione contabile.

PREMESSA

In data 03/06/2024, l'Ill.mo Giudice Dott. Fabio Santoro del Tribunale di Forlì, ha nominato lo scrivente Geom. Lorenzo Onofri, iscritto all'Ordine dei Geometri presso il Collegio della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1716, ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì al n. 201, Esperto Stimatore (E.S.), nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 106/2023 R.G.Es.

Il sottoscritto ha accettato il mandato in data 12/06/2024.

L'incarico richiede il rispetto di adempimenti previsti dalla procedura e la risposta ai seguenti quesiti:

- 1) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'Esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;
- 2) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;
- 3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;
- 4) accerti se gravano sui beni iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'Esecutato sui beni pignorati;
- 5) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;
- 6) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);
- 7) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'Esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;
- 8) provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. n. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-

- artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. “Beni Culturali”, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell’acquirente;
- 9) provveda a verificare l’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;
 - 10) verifichi quale sia l’importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell’immobile, l’esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l’esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;
 - 11) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell’immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;
 - 12) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l’intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;
 - 13) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l’importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;
 - 14) in caso di opere abusive, proceda l’esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del d.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 - 15) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - 16) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l’esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell’emanazione dei decreti previsti dall’art. 4, comma 1, d.l. n. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l’attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all’applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell’A.P.E. sarà riconosciuto all’esperto, salvo casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;
 - 17) ove l’immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall’obbligo di dotazione dell’A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall’art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato “in parte qua” dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati “al grezzo” (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione

energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

- 18) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori ad € 3.000,00);
- 19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);
- 20) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolite relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);
- 21) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali congruagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;
- 22) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani ...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;
- 23) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;
- 24) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore Esecutato;
- 25) acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore Esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 26) acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore Esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 27) verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento, nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

- 28) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;
- 29) formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;
- 30) provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569, c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza;
- 31) Provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE;
- 32) Il CDU verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

Il sottoscritto Stimatore incaricato, procede allo svolgimento della perizia, rispondendo in maniera puntuale, ai quesiti posti dal Giudice, al fine di reperire e rendere noti gli elementi utili alla corretta impostazione della Stima, richiesta per le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

1.

Lo scrivente ha provveduto in data 27/06/2024, ad inviare ai Soggetti Esecutati, mediante Posta Raccomandata A/R, e tramite PEC alla Parte Costituita, la Notifica del luogo e della data per dare inizio alle operazioni peritali (allegato 1).

L'invio è stato effettuato agli indirizzi riportati agli Atti.

Contestualmente è stato contattato il Custode Giudiziario IVG di Forlì nella persona del sig. Alessandro D'Aurora, che si è reso disponibile per la data fissata.

Nel contenuto della missiva, si è specificato che le operazioni peritali sarebbero iniziate il giorno 06/07/2024, alle ore 09:00 presso lo studio dello scrivente, con l'esame della documentazione agli atti e proseguite poi, alle ore 15:00 del giorno 24/07/2024, con il sopralluogo nelle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Su richiesta dell'Esecutato, si è concordato di differire il sopralluogo, al giorno 30/07/2024, ore 15.00 e in tale occasione, è stato possibile accedere nei Beni oggetto della presente Procedura, siti nei Comuni di Cesena (FC) e di Cesenatico (FC).

2.

DATI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si riporta di seguito, la descrizione dei Beni Pignorati, così come riportata nell'Atto di Pignoramento:

"... beni immobili, nonché i frutti, i diritti reali sugli stessi, con le accessioni, i miglioramenti, le pertinenze e le parti comuni, senza eccezione alcuna di cui la precitata

██████████, nata a Brindisi (BR) il 17 maggio 1934 (C.F. ██████████) è proprietaria per l'intero (1/1) costituiti da porzione di fabbricato condominiale denominato "Condominio Sparring" (*) sito in Cesenatico Viale De Amicis, costituito da un appartamento al piano secondo e posto macchina in proprietà esclusiva, identificato al Catasto Fabbricati del ridotto Comune di Cesenatico (FC) al foglio 9 con le seguenti particelle e/o mappali:

foglio 9	part. 515	sub. 11	cat. A/3	V.le E. De Amicis	6 vani
foglio 9	part. 1144		cat. C/6	V.le E. De Amicis	10 mq

oltre a

“...i seguenti beni immobili, nonché i frutti, i diritti reali sugli stessi, con le accessioni, i miglioramenti, le pertinenze e le parti comuni, senza eccezione alcuna di cui i precitati

██████████, nato a Cesena (FC) il 29 aprile 1936 (C.F. ██████████) per il diritto di usufrutto generale e vitalizio per sé e per dopo di sé a favore del coniuge ██████████ e ██████████

██████████, nato a Cesena il 16 ottobre 1970 (C.F. ██████████) per il diritto di nuda proprietà, sono proprietari per intero (1/1) (**) costituiti da porzione di fabbricato di civile abitazione sito in Cesena, frazione San Vittore, Via Settecrociari, composto da appartamento disposto sui piani terra e primo con cantina al piano interrato, piscina, tettoia e garage al piano terra con corte esclusiva ed annesso vigneto, il tutto distinto:

al Catasto Fabbricati del ridetto Comune di Cesena (FC) al foglio 159 con le seguenti particelle e/o mappali:

foglio 159	part. 1520	sub. 4	cat. A/7	Via Settecrociari	13 vani
foglio 159	part. 1520	sub. 2	cat. C/6	Via Settecrociari	35 mq.
foglio 159	part. 1520	sub. 5	b.c.n.c. - corte comune ai sub. 2 e 4		

sorgente su area distinta al Catasto Terreni del medesimo Comune, Sezione di Cesena al foglio 159 con le seguenti particelle e/o mappali:

foglio 159	part. 1520	(Ente Urbano) are 29	centiare 43
------------	------------	----------------------	-------------

nonché al Catasto Terreni del medesimo Comune di Cesena, Sezione di Cesena, al foglio 159 con le seguenti particelle:

foglio 159	part. 113	are 15	centiare 46
foglio 159	part. 155	are 15	centiare 48
foglio 159	part. 156	are 12	centiare 27
foglio 159	part. 157	are 01	centiare 55
foglio 159	part. 235	are 31	centiare 08
foglio 159	part. 236	are 08	centiare 80
foglio 159	part. 1519	are 55	centiare 33
foglio 159	part. 1521	are 41	centiare 41
foglio 159	part. 1525	are 10	centiare 92
foglio 159	part. 1576	are 17	centiare 42
foglio 159	part. 1578	are 10	centiare 89

Nota (*) trattasi di refuso, la denominazione corretta è: Condominio “SPORTING”.

Nota di chiarimento (**): come risulta dall'atto di provenienza reperito, il sig. ██████████, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio per sé e per dopo di sé a favore del coniuge ██████████, ha donato al figlio ██████████ la nuda proprietà per l'intero (v. atto di Donazione - Notaio Marco Maltoni- Cesena - Repertorio n. 25206 - Raccolta n. 16239 del 11/06/2014 Trascritto a FORLÌ il 18 giugno 2014, R.G. n. 7896 - R.P. n. 5564 e R.G. n. 7897- R.P. n. 5565).

Nella Nota di Trascrizione, i dati catastali sono indicati correttamente, coerentemente con l'Atto di pignoramento

Si riportano per esteso, nelle tabelle seguenti, i dati risultanti dalle visure catastali:

1) - Immobili siti in CESENATICO (FC)

C.F. – CESENATICO - Unità immobiliari

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	piano	Sup. Catastale	Rendita	Ubicazione
9	515	11	A/3	6	6 vani	2	Totale: 86 mq. Totale escluse aree scoperte: 75 mq.	Euro 697,22	Viale Edmondo De Amicis, n. 77
9	1144		C/6	1	10 mq.	T		Euro 42,35	Viale Edmondo De Amicis

La particella 1144, fg. 9 accatastata come C/6 (autorimessa), è destinata a posto auto scoperto accessibile dalla corte comune condominiale.

Dall'esame della planimetria catastale e dall'atto di provenienza reperito, si evince che gli immobili pignorati vantano diritti di comproprietà sulle parti comuni così come segue:

foglio 9, pe 515, al piano terra: corte comune, superficie coperta di pre-ingresso (sostenuta da pilastri/pilotis), vani contatori, locale ingresso, vano scale e ascensore; al piano attico: locale macchine, locale scale, oltre ai diritti sulle parti comuni previste dall'art. 1117 del Codice civile.

C.T. – CESENATICO

Foglio	Particella	Qualità	Superficie mq
9	515	Ente urbano	1.659 mq
9	1144	Ente urbano	10 mq

Intestati:

- [REDACTED] (CF [REDACTED]).

Diritto di: Proprietà per 1/1.

Confinanti:

- parti comuni condominiali da più lati;
- fg. 9, part 515, sub 10: Veneri Laura, Veneri Patrizia.

2) - immobili siti in CESENA (FC)

C.F. – CESENA

indirizzo: VIA SETTECROCIARI n. 5400									
foglio	part.	sub.	categoria	Rendita	piano	classe	consistenza	dati superficie	
159	1520	4	A/7	2.182,03€	S1-T-1	3	13 vani	Totale: 463 mq Totale escluse aree scoperte: 437 mq	Usufrutto 1000/1000 - [REDACTED] (CF) Nuda proprietà per 1/1 [REDACTED] (CF)
159	1520	2	C/6	155,45€	T	2		Totale: 35 mq	Usufrutto 1000/1000 - [REDACTED] (CF) Nuda proprietà per 1/1 [REDACTED] (CF)
159	1520	5	BCNC (corte)		T				

C.T. – CESENA

foglio	part.	mq.	classe	qualità	R.D.	R.A.	intestazione
159	1520	2.943		Ente urbano			
159	113	1.546	3	vigneto	14,57€	13,57€	Usufrutto 1000/1000 - [REDACTED] (CF) Nuda proprietà per 1/1 [REDACTED] (CF)
159	155	1.548	3	vigneto	14,39€	13,59€	Usufrutto 1000/1000 - [REDACTED] (CF) Nuda proprietà per 1/1 [REDACTED] (CF)
159	156	1.227	3	vigneto	11,41€	10,77€	Usufrutto 1000/1000 - [REDACTED] (CF) Nuda proprietà per 1/1 [REDACTED] (CF)

159	157	155	3	vigneto	1,44 €	1,36 €	Usufrutto 1000/1000 - (CF [redacted]) Nuda proprietà per 1/1 (CF [redacted])
159	235	3 108	3	vigneto	28,89 €	27,29 €	Usufrutto 1000/1000 - (CF [redacted]) Nuda proprietà per 1/1 (CF [redacted])
159	236	880	3	vigneto	8,18 €	7,73 €	Usufrutto 1000/1000 - (CF [redacted]) Nuda proprietà per 1/1 (CF [redacted])
159	1519	5 533	3	vigneto	51,44 €	48,58 €	Usufrutto 1000/1000 - (CF [redacted]) Nuda proprietà per 1/1 (CF [redacted])
159	1521	4 141	3	vigneto	38,50 €	36,36 €	Usufrutto 1000/1000 - (CF [redacted]) Nuda proprietà per 1/1 (CF [redacted])
159	1525	1 092	3	vigneto	10,15 €	9,59 €	Usufrutto 1000/1000 - (CF [redacted]) Nuda proprietà per 1/1 (CF [redacted])
159	1576	1 742	3	vigneto	16,19 €	15,29 €	Usufrutto 1000/1000 - (CF [redacted]) Nuda proprietà per 1/1 (CF [redacted])
159	1578	1 089	3	vigneto	10,12 €	9,56 €	Usufrutto 1000/1000 - (CF [redacted]) Nuda proprietà per 1/1 (CF [redacted])

Intestati:

- [redacted] (CF [redacted])
- [redacted] (CF [redacted])

Diritto di USUFRUTTO per 1000/1000;
Diritto di NUDA PROPR. per 1/1.

Confinanti

- Pubblica via Settecrociari;
- Part. 1675 - [redacted];
- Part. 1548 - [redacted];
- Part. 1575 - 1571 - 1569 - 1563 - 1612 - [redacted];
- Part. 152 - 164 - 165 - 166 - 167 - 168 - 169 - [redacted];
- Part. 78 - [redacted].

E' stata repenta la documentazione catastale necessaria alle verifiche richieste (allegato 2), e precisamente:

- Visura storica per immobile al Catasto Fabbricati (C.F.);
- Visura storica per immobile al Catasto Terreni (C.T.);
- Estratto di mappa;
- Planimetrie catastali;
- Elaborato Planimetrico;
- Elenco subalterni.

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, consistono in:

- 1) appartamento in edificio plurifamiliare costituito in condominio e posto auto scoperto pertinenziale, sito in Cesenatico, via Edmondo De Amicis n. 77;
- 2) edificio unifamiliare e pertinenze, oltre a terreni a destinazione agricola, siti in Cesena, via Settecrociari n. 5400.

Si procede alla descrizione di seguito indicando come LOTTO 1, gli immobili sopra citati al punto 1) e

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)

come LOTTO 2, quelli indicati al punto 2).

Per quanto attiene gli Immobili costituenti il LOTTO 2, si ritiene non vantaggioso/comodo ai fini della futura vendita, la divisione dei terreni agricoli dall'ente urbano, ovvero dal terreno di sedime e dai fabbricati, al fine di costituire separati lotti di vendita.

Il viale di accesso all'abitazione, le sistemazioni esterne (pantumazioni, giardino etc.), insistono in parte, sui terreni agricoli di proprietà i quali hanno complessivamente una consistenza di mq. 22.061.

Data la collocazione rurale dei beni e la consistenza degli edifici principali ed accessori, si ritiene che i terreni accrescano complessivamente il valore del compendio se uniti alla vendita dei fabbricati.

LOTTO 1

Appartamento in edificio condominiale a 5 piani fuori-terra, sito in Comune di Cesenatico, via Edmondo De Amicis 77.

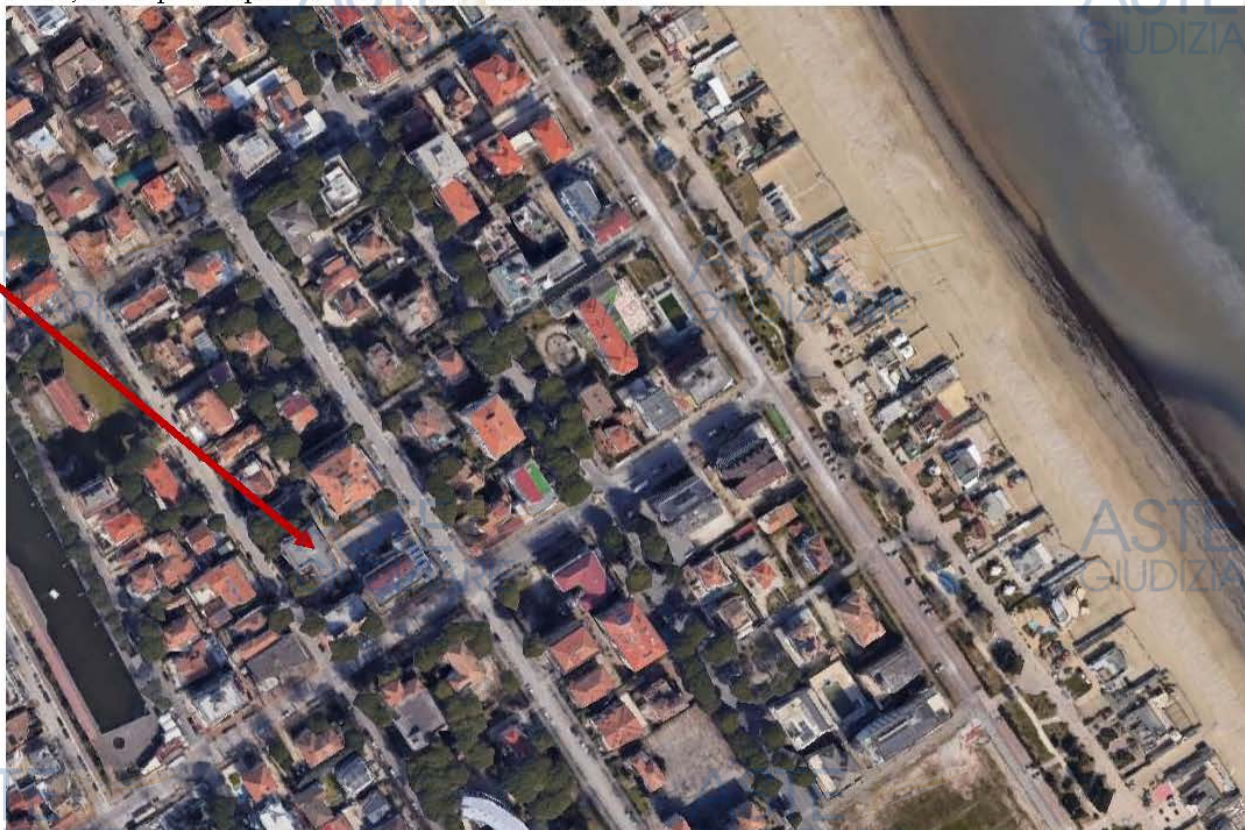
La collocazione dista dalla spiaggia attrezzata circa 300 ml., l'edificio è dotato di corte pertinenziale piantumata con alberi di alto fusto (prevalentemente pini marittimi), in parte destinata a giardino perimetrato da siepi nelle zone a confine, con pavimentazioni limitate agli spazi di percorrenza pedonali e per la maggior superficie in ghiaia.

Il lotto è interamente recintato e presenta un accesso pedonale ed uno carrabile da via De Amicis, ed uno carrabile e pedonale da Viale dei Mille, dai quale si raggiungono i posti auto scoperti di proprietà esclusiva collocati nella corte, di cui quello pertinenziale all'appartamento oggetto di pignoramento.

Al piano terra è presente un ampio spazio comune coperto di pre-ingresso su pilastri, dal quale si accede all'ingresso interno ed al vano scala condominiale che comprende un ascensore.

La pavimentazione ed i rivestimenti delle parti comuni interne, sono in materiale lapideo, il vano scale è illuminato e areato,

Lo stato di manutenzione dell'edificio, anno di costruzione 1973, si presenta buono, gli esterni sono curati, come pure le parti comuni condominiali interne.



L'appartamento si colloca al piano 2°, ed è dotato di ampio affaccio terrazzato che perimetra la superficie della abitazione: l'esposizione è su 3 lati: nord, est e sud.

L'ingresso distribuisce la zona giorno composta da locale cucina (abitabile), ed un ampio locale soggiorno/pranzo dal quale si accede al disimpegno della zona "notte", composta da 3 stanze da letto e n.

2 bagni wc.

La distribuzione risulta funzionale.

I locali sono bene areati ed illuminati e comunicanti con finestre e porte finestre con il terrazzo esterno.

Le finiture sono in buono stato di manutenzione e di media qualità: infissi in legno con specchiature con vetrocamera, sistema di oscuramento con avvolgibili in pvc; pavimentazioni in grès colore chiaro, porte interne impiallacciate in mogano, pavimentazioni ed allestimento bagni ancora attuali.

Il terrazzo perimetrale presenta pavimentazione di grès in piastrelle quadrate colore rosso/bruno, in buono stato, non si rilevano usure o danneggiamenti, neanche nel plafone inferiore intonacato.

L'abitazione è dotata di impianto termico autonomo con corpi scaldanti a radiatori in ghisa, termoarredo in metallo verniciato nei locali bagno-wc e caldaia murale collocata in nicchia, ricavata nel terrazzo esterno.

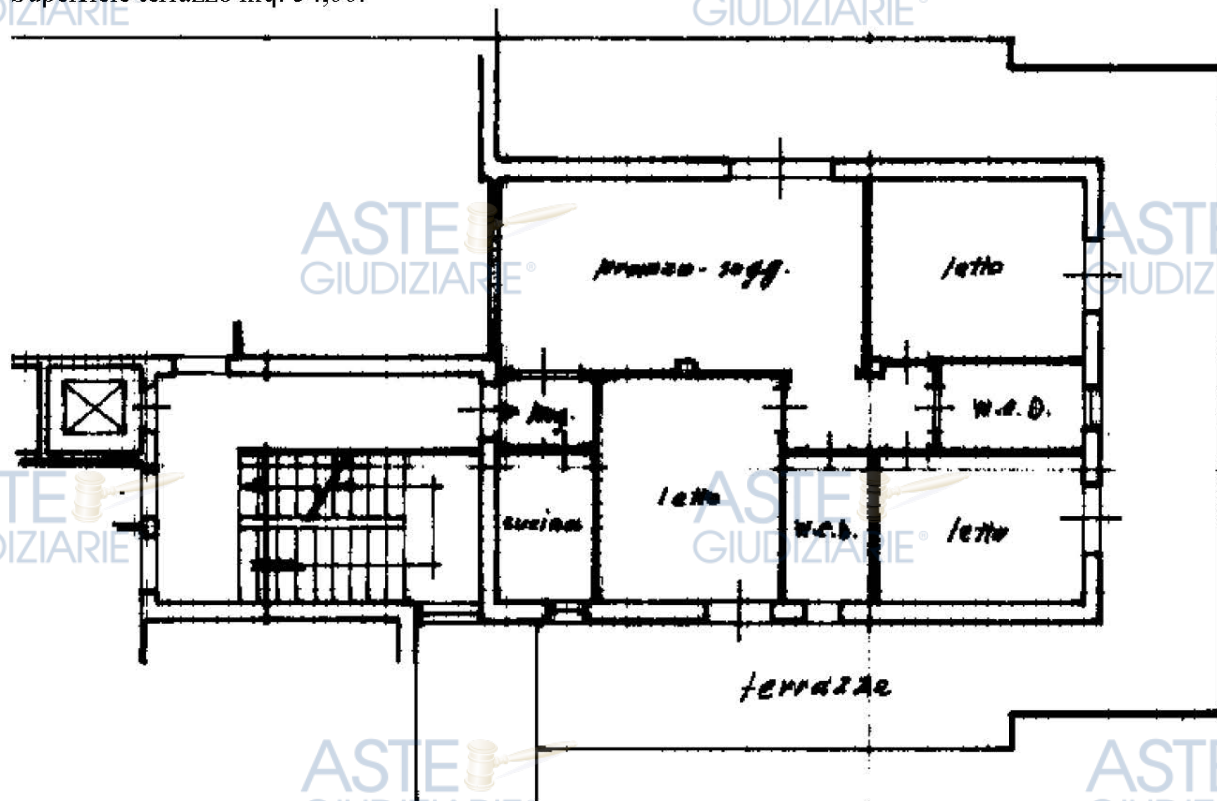
La caldaia a condensazione è stata installata nel 2022: è assente l'impianto di climatizzazione.

E' presente e funzionante l'impianto elettrico e citofonico, sarà cura del futuro acquirente l'accertamento della conformità alla normativa vigente effettuando verifiche puntuali sulle prese e sull'impianto da eseguirsi tramite l'opera di un installatore qualificato.

Il terrazzo esterno ha un parapetto in riquadri di ferro verniciato e tamponamento in laminato, si presenta ben mantenuto, come pure le tinteggiature interne ed esterne dell'appartamento.

Superficie complessiva vani principali, compreso i muri: 77,50.

Superficie terrazzo mq. 54,00.



Planimetria catastale - appartamento piano 2°

Il posto auto di proprietà esclusiva, collocato nella corte interna condominiale recintata, ha una superficie di mq. 10 e completa ed accresce, come pertinenza, il complessivo valore del compendio identificato al LOTTO 1.

Lo spazio è pavimentato con riquadri in cemento e coperto con una struttura in ferro e telo ombreggiante che viene rimosso nel periodo invernale.

Nella specifica zona, collocata nei pressi del litorale marino, risulta difficile il reperimento di posti auto in quanto densamente frequentata nel periodo estivo, a fronte di una scarsa (insufficiente), disponibilità di parcheggi pubblici.



Foto 1, edificio condominiale



Foto 2, zona pilotis, spazio comune



Foto 3, vano scale comune



Foto 4, vano ingresso



Foto 5, vano soggiorno



Foto 6, tratto del balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)

12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Foto 7, tratto del balcone



Foto 8, cucina



Foto 9, stanza letto



Foto 10, bagno -wc



Foto 11, bagno wc- box doccia



Foto 12, stanza letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)

13

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: ONOFRI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c9a2dd9e12593898bbc2e5061db0d383





Foto 13, disimpegno



Foto 14, vista posto auto

LOTTO 2

Villa Unifamiliare (ex edificio colonico), con pertinenze (n. 1 attrezzata e n. 1 autorimessa), n. 1 pergola con copertura discontinua in pannelli fotovoltaici ed una piscina, interamente circondate da terreni di proprietà, coltivati a vigneto, orto e parco, il tutto collocato in zona rurale in località San Vittore di Cesena, con accesso pedonale e carrabile da via Settecrociari, al civico n. 5400.

L'accesso avviene tramite un viale alberato che conduce alla villa immersa nel verde.

L'ingresso all'abitazione è preceduto da un ampio portico che perimetra su tre lati (sud, est e nord), il piano terra del fabbricato.

Al piano terra si colloca la zona giorno composta da un'ampia cucina rustica (25,60 mq. calpestabili rilevati), una zona pranzo, un ampio locale soggiorno (53 mq. calpestabili rilevati), uno studio, oltre a spazi distributivi e di servizio (n. 2 locali bagno -wc, una lavanderia ed una centrale termica accessibile, quest'ultima, unicamente dall'esterno).

Al piano primo si accede tramite una scala interna a doppia rampa, alla zona "notte", composto da n. 5 stanze da letto, n. 2 bagni di ampie dimensioni, oltre a spazi distributivi attrezzati con armadi a muro.

Dal piano primo si accede direttamente, tramite una seconda scala interna, al piano sottotetto, composto da un locale di altezza media di 1,55 ml. circa, illuminato da 2 lucernai ed utilizzato come ripostiglio.

Gli spazi residuali del sottotetto sono assimilabili a vani tecnici, che per l'altezza ridotta risultano ispezionabili ma non utilizzabili.

Al piano interrato si trovano n. 2 locali cantina di ampie dimensioni, illuminati ed areati per mezzo di bocche di lupo che esternamente sono coperte dal portico.

E' presente un terzo vano accessibile dalla cantina principale, utilizzata come cantinetta per vini, la cui superficie/volumetria non risulta autorizzata da alcun titolo edilizio.

La superficie commerciale complessiva dei vani principali dell'abitazione, è di mq. 367,65.

*Per il calcolo della superficie complessiva, comprese le pertinenze e gli accessori diretti, si rimanda alla tabella di calcolo al punto 19 della presente relazione.

L'edificio, costruito nel 1975, ha struttura portante in muratura con solai in latero cemento.

I muri contro terra del piano interrato, le travi, i cordoli e i cornicioni sono in cemento armato.

La struttura portante risulta mista muratura e cemento armato.

Le finiture esterne si presentano in buone condizioni: le pavimentazioni esterne di percorrenza pedonale e stazionamento sono in cotto e pietra, porfido montato ad opus incertum, il paramento murario esterno è in laterizio faccia a vista, le coperture in coppi di laterizio, le lattonerie sono in rame.

La qualità della collocazione è resa pregiata dalla presenza di un parco privato, composto da alberi ad alto fusto, aree arbustive e a prato, ben mantenute che accompagnano la leggera risalita del rilievo sul quale è costruita la villa, rispetto alla quota di via Settecrociari.

Le finiture interne sono di buona qualità e definibili come "di pregio", per caratterizzazione degli ambienti interni ed esterni.

Alcuni locali al piano terra hanno pavimentazione in parquet in legno (l'ampio soggiorno, alcuni spazi distributivi della scala, lo studio, la zona pranzo), ed altri hanno pavimentazione in cotto.

Al piano primo la pavimentazione è in legno, ad eccezione dei locali bagno wc.

Al piano terra alcune pareti hanno paramento murario in laterizio faccia a vista, stuccato e rifinito, sono presenti inoltre arredi e accessori fissi, soluzioni architettoniche a volta (in cartongesso), a rifinire il vano distributivo verso la scala per il piano primo; è presente un grande camino in muratura nella zona soggiorno e nella cucina rustica la quale presenta soffitto con travi di legno a vista.

Gli allestimenti/rivestimenti dei bagni sono in buone condizioni, ma non più attuali (obsoleti).

Gli infissi interni sono in legno impiallacciato in mogano/similari, gli infissi esterni sono in legno douglas, finitura naturale, con sistema di oscuramento in parte a persiane di legno ed in parte in scuretti in legno, a pacchetto.

Si presentano in buono stato di manutenzione, provvisti di doppio vetro e in gran parte, di zanzariere.

Gli impianti elettrico e termico sono coevi all'epoca di costruzione del fabbricato, pertanto sarà cura del futuro acquirente, incaricare un installatore qualificato per verificare la conformità degli impianti alla normativa vigente.

L'impianto termico prevede 2 generatori (caldaie murali, posizionate nel locale centrale termica al piano terra), e terminali con radiatori in ghisa: assente l'impianto di climatizzazione.

Completano il compendio pignorato n. 2 fabbricati isolati di cui:

- una attrezzatura agricola costruita nel 1976 di dimensioni esterne in planimetria di ml. 5,60 x 10,60, altezza interna massima ml. 3,32, con struttura portante in muratura e solaio in laterocemento (travetti "Varese" e tavelloni di laterizio), utilizzata per il deposito di attrezzature agricole;
- una autorimessa coperta, con tamponamento su tre dei quattro lati, costruita nel 1993 (anno di costruzione dichiarato nel titolo edilizio), con struttura portante in ferro e tamponamenti in legno, copertura in pannelli sandwich, di dimensione planimetrica esterna di ml. 7,63 x 5,33, altezza massima ml. 2,60.

L'area antistante l'autorimessa è pavimentata con autobloccanti misti a prato.

Sulla particella 1520, Ente Urbano, posizionati sul retro della casa rispetto all'ingresso principale, sono inoltre presenti:

- una piscina privata, con vasca incassata a filo quota di campagna, della dimensione di ml. 16,60 x 9,10, completa di area perimetrale pavimentata in cotto, ed accessori impiantistici per il corretto funzionamento;
- un pergolato con struttura in legno, coperto con pannelli fotovoltaici a formare una copertura ombreggiante parzialmente permeabile/discontinua, della dimensione a terra di ml. 10,40 x 3,70 e in copertura di mq. 65 circa.

I terreni di proprietà, accatastati a vigneto, circondano interamente l'area (accatastata come ente urbano), su cui sorgono gli edifici.



In sede di sopralluogo si è rilevato che solo una parte dei terreni agricoli è coltivata a vigneto poiché una loro porzione, è occupata dal parco e dalle sistemazioni esterne intorno alla villa, compreso il viale di accesso ad essa.

Dalla rappresentazione qui a lato, dove su mappa catastale è stata sovrapposta una foto aerea, si evince come una porzione dei 22.061 mq (catastali), dei terreni agricoli (evidenziati in giallo), non sia, di fatto, utilizzata a vigneto.

La consistenza dell'area destinata a viale di accesso alla abitazione, a parco attorno ad essa, piantumata prevalentemente con alberi di alto fusto oltre a zone arbustive, a prato e sistemazioni esterne pedonali e carrabili, è stimata dallo scrivente in mq 5.461.

La consistenza effettiva dei terreni coltivati a vigneto,

viene quindi, stimata, dallo scrivente, in mq 16.600.

I terreni sono accessibili dal viale di ingresso principale che conduce anche alla villa, con giacitura in

leggero declivio est-ovest.

Sulla particella 1519 sorgono fabbricati di servizio al fondo agricolo, a carattere precario, non autorizzati con titolo edilizio.

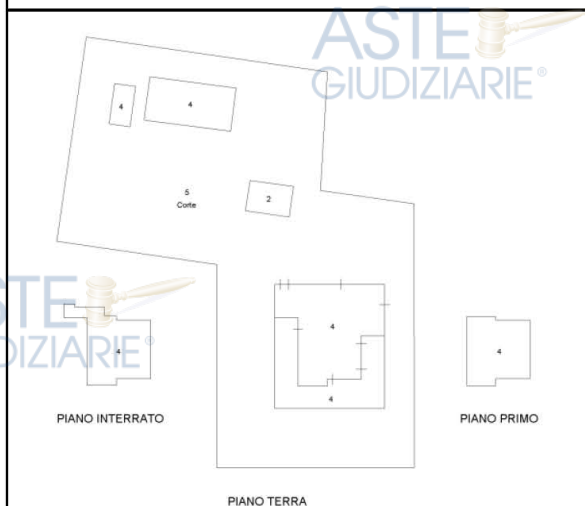
La coltivazione del fondo è attualmente affidata a un Locatario, come descritto al successivo punto 7 della presente Perizia.



Estratto mappa catastale



Vista aerea della proprietà



Elaborato planimetrico-rappresentazione del lotto urbano



Planimetria catastale – abitazione e pertinenza



Vista esterna abitazione



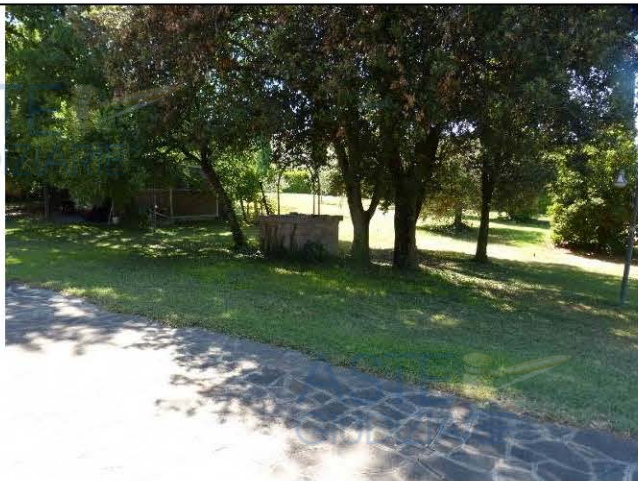
Vista esterna abitazione



Ingresso da via Settecrociari



Vista del parco



Vista sistemazioni esterne



Particolare pavimentazioni esterne





Vista cucina rustica



Vista locale soggiorno



Vista scala interna



Spazio distributivo



Scala tra il piano terra e il piano primo



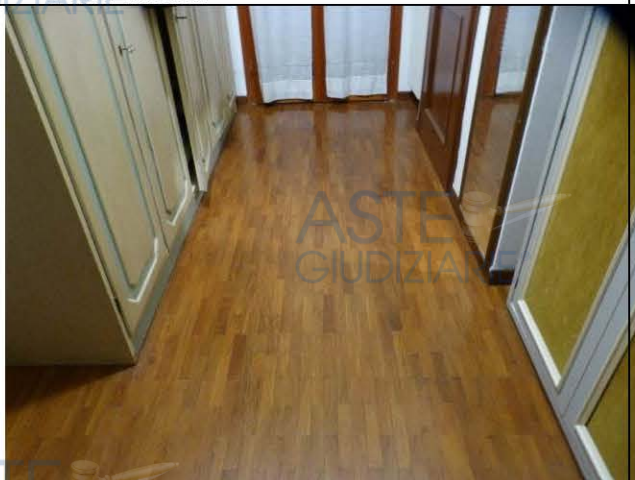
particolare locale soggiorno



Porte interne



Disimpegno piano primo



Disimpegno zona notte- p. primo



Bagno wc al piano primo



Piscina esterna



Pergolato + copertura in pannelli fotovoltaici

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)



Vista fabbricato autorimessa



Vista esterna fabbricato attrezzaia



Vista interna fabbricato attrezzaia



Vista interna attrezzaia



Vista vigneti



Vista vigneti

3.

LOTTO 1

I Beni pignorati sono pervenuti al Proprietario Esecutato [REDACTED], per atto di compravendita del 03/06/1998, numero di repertorio 53910, Notaio SCARDOVI MARIA CHIARA sede CESENA trascritto il 22/06/1998, nn. 7364/5387.

LOTTO 2

I Beni pignorati sono pervenuti agli Esecutati

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)

- [REDACTED]: la quota dell'intero in piena proprietà dei terreni, Cesena Foglio 159 Particelle 63-64-87-113-114-153-154-155-156-157, è pervenuta per atto di compravendita dell'08/08/1975 Numero di repertorio 6032, Notaio SABATTINI DECIO FRANCESCO sede CESENA (FC) trascritto il 19/08/1975 nn. 5531/4002.

- [REDACTED]: la quota dell'intera nuda proprietà degli immobili Cesena Foglio 159 Particella 1520 Subalterni 2-4-5, Foglio 159 Particelle è pervenuta per atto di donazione accettata del 11/06/2014 Numero di repertorio 25206/16239, Notaio MALTONI MARCO Sede FORLÌ trascritto il 18/06/2014 nn. 7896/5564 e ai nn. 7897/5565.

Per le Variazioni catastali al ventennio, si rimanda alla Relazione Notarile, agli Atti, nella quale sono puntualmente descritti.

In allegato 3 – copia degli Atti di Provenienza.

4.

Per i Beni immobili oggetto di pignoramento, è stata prodotta la Relazione Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., datata 09/08/2023.

E' stata svolta dallo scrivente, in data 14/09/2024, Ispezione Ipotecaria al nominativo del Soggetto Esecutato [REDACTED], dalla quale sono emerse le seguenti formalità, inerenti gli immobili pignorati, distinti al C.F. di Cesenatico al

- Foglio: 9 - Particella: 515 - Subalterno: 11
- Foglio: 9 - Particella: 1144.

ISCRIZIONI

ISCRIZIONE CONTRO del 10/08/2012 - Registro Particolare 2103 Registro Generale 12708
Pubblico ufficiale MALTONI MARCO Repertorio 21709/13933 del 02/08/2012,
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTRO del 19/02/2015 - Registro Particolare 365 Registro Generale 2321
Pubblico ufficiale MALTONI MARCO Repertorio 26478/17136 del 06/02/2015,
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2016 - Registro Particolare 1166 Registro Generale 6925
Pubblico ufficiale MALTONI MARCO Repertorio 28738/18775 del 26/04/2016,
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2023 - Registro Particolare 9402 Registro Generale 13251
Pubblico ufficiale GIUD. TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 1835 del 27/06/2023,
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Al nominativo del Soggetto Esecutato [REDACTED] dal quale sono emerse le seguenti formalità, inerenti gli immobili pignorati, così come definiti al LOTTO 2.

ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2014 - Registro Particolare 1710 Registro Generale 10771
Pubblico ufficiale MALTONI MARCO Repertorio 25609/16504 del 05/08/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

ISCRIZIONE CONTRO del 19/02/2015 - Registro Particolare 365 Registro Generale 2321
Pubblico ufficiale MALTONI MARCO Repertorio 26478/17136 del 06/02/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTRO del 10/05/2017 - Registro Particolare 1281 Registro Generale 7456

**Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 644 del 20/04/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

**(*) ISCRIZIONE CONTRO del 17/11/2016 - Registro Particolare 3155 Registro Generale 18541
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 250/2016 del 07/11/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2646 del 23/10/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**ISCRIZIONE CONTRO del 10/05/2017 - Registro Particolare 1281 Registro Generale 7456
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 644 del 20/04/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

**ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2017 - Registro Particolare 2120 Registro Generale 12263
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 513 del 22/03/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

TRASCRIZIONI

**TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2022 - Registro Particolare 9586 Registro Generale 13715
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FORLÌ, Repertorio 2215 del
16/06/2022**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2023 - Registro Particolare 9402 Registro Generale 13251
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 1835 del 27/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

(*) Nota: nel certificato notarile non è riportata la Annotazione con cancellazione totale della Iscrizione.

**Al nominativo del Soggetto Esecutato [REDACTED], sono emerse le seguenti formalità, inerenti
gli immobili pignorati, come definiti al LOTTO 2**

**ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2014 - Registro Particolare 1710 Registro Generale 10771
Pubblico ufficiale MALTONI MARCO Repertorio 25609/16504 del 05/08/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA**

**ISCRIZIONE CONTRO del 19/02/2015 - Registro Particolare 365 Registro Generale 2321
Pubblico ufficiale MALTONI MARCO Repertorio 26478/17136 del 06/02/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

**ISCRIZIONE CONTRO del 04/12/2015 - Registro Particolare 2992 Registro Generale 17574
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 2351/2015 del 03/12/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

**ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2017 - Registro Particolare 2120 Registro Generale 12263
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 513 del 22/03/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

**TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2022 - Registro Particolare 9586 Registro Generale 13715
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FORLÌ, Repertorio 2215 del
16/06/2022**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2023 - Registro Particolare 9402 Registro Generale 13251

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 1835 del 27/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le formalità sopra esposte sono riportate nella Relazione Notarile alla quale si rimanda per maggiore definizione.

Non sono state riscontrate ulteriori formalità, inerenti gli immobili pignorati, successive alla data della Relazione Notarile agli atti.

In allegato 5: ispezioni ipotecarie aggiornate.

5.

E' stata estratta copia delle planimetrie catastali (allegato 2), e degli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciati dai rispettivi comuni di Cesenatico (LOTTO 1) e di Cesena (LOTTO 2), in allegato alla presente perizia. (allegato 4).

6.

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

7.

Da interrogazione inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forlì-Cesena, risulta:

per il LOTTO 1: nessun contratto d'uso o comodato registrato.

per il LOTTO 2: relativamente ai terreni siti in Cesena (FC), identificati al Catasto Terreni al Foglio 159, part. 113, 155, 156, 157, 235, 236, 1519, 1521, 1525, 1576, 1578, è stato registrato telematicamente, in data 07/12/2021 al n.6331 serie 3T, un Contratto di affitto di fondo rustico.

Si riportano sinteticamente i contenuti:

Locatore:

Locatario: AZ. AGR. [REDACTED] E [REDACTED] SOCIETA' SEMPLICE
partita Iva 03413010400 – Via Faccini 1690 - 47020 - CESENA (FO)

Data del contratto: 24/11/2021

Durata del contratto: 23/11/2036

Canone d'affitto: € 10.500,00 (non soggetto ad adeguamento), per l'intera durata del contratto, ovvero € 700,00 di canone annuo da pagarsi in unica soluzione il 10 novembre di ogni anno in modalità posticipata.

N.B. il contratto del fondo rustico, di durata ultranovennale, non risulta trascritto presso i Pubblici Registri Immobiliari.

La partita IVA della Azienda agricola Locataria risulta cessata in data 29/12/2023.

Da ricerca svolta presso la Coldiretti, sezione di Cesena, risulta che in data 16/09/2024, il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate, ha acquisito con prot. 24091617070159381-000001, la comunicazione di Cessione del Contratto di locazione dalla data del 15/05/2024, presentata dal sig. [REDACTED]

La registrazione risulta confermata dall'Ufficio Agenzia delle Entrate di Cesena:

Conduttore Cedente AZ. AGR. [REDACTED] E [REDACTED] SOCIETA' SEMPLICE partita Iva 03413010400, conduttore Cessionario [REDACTED] – CF [REDACTED].

8.

Non sussistono formalità, vincoli od oneri gravanti sulle unità immobiliari pignorate.

9.

LOTTO 1

Le unità immobiliari sono porzioni di edificio plurifamiliare costituito in condominio denominato

Condominio “SPORTING”, Cod. Fisc. 90043520403, amministrato dal Dott. Marco Grassi – viale Caravaggio n. 19 – 47042 Cesenatico (FC) – tel. 0547-86883.

Da tabelle millesimali la quota di proprietà spettante ai beni pignorati risulta così indicata:

SPORTING	Generali	Ascensore	Pulizie	Spesa posti auto sotto tettoia
	63,1	5	64,26	63,1

Situazione contabile riferita alla proprietà alla data del 05/11/2024, risultava scaduto il pagamento della 3° rata pari a € 293,63 previsto per la data dell'01/10/2024.

La 1° e la 2° rata sono state regolarmente versate.

Non sono previste spese straordinarie per la gestione in corso - Periodo: 01/01/2024 - 31/12/2024.

Si allega Regolamento Condominiale e documenti contabili (**allegato 12**).

LOTTO 2: trattasi di unità immobiliare unifamiliare, pertinenze e terreni per i quali si rilevano le formalità riportate al punto 4, oltre al contratto di affitto attualmente in essere sui fondi rustici, come riportato al punto 7 della presente Perizia, la cui opponibilità al futuro acquirente sarà valutata nel merito dal G.E.

*lungo la fascia di confine nord-sud, si attestano n. 3 pali della linea aerea ENEL, 15 kw.

10.

LOTTO 1: con riferimento alle ultime 3 annualità 2021-2023 le spese fisse annue medie di gestione sono state pari a € 1.055,00/anno.

Per l'anno 2024 il Bilancio preventivo prevede spese a carico della proprietà pari a € 1.073,79.

LOTTO 2: nessuna spesa fissa di gestione.

11.

DESTINAZIONE URBANISTICA

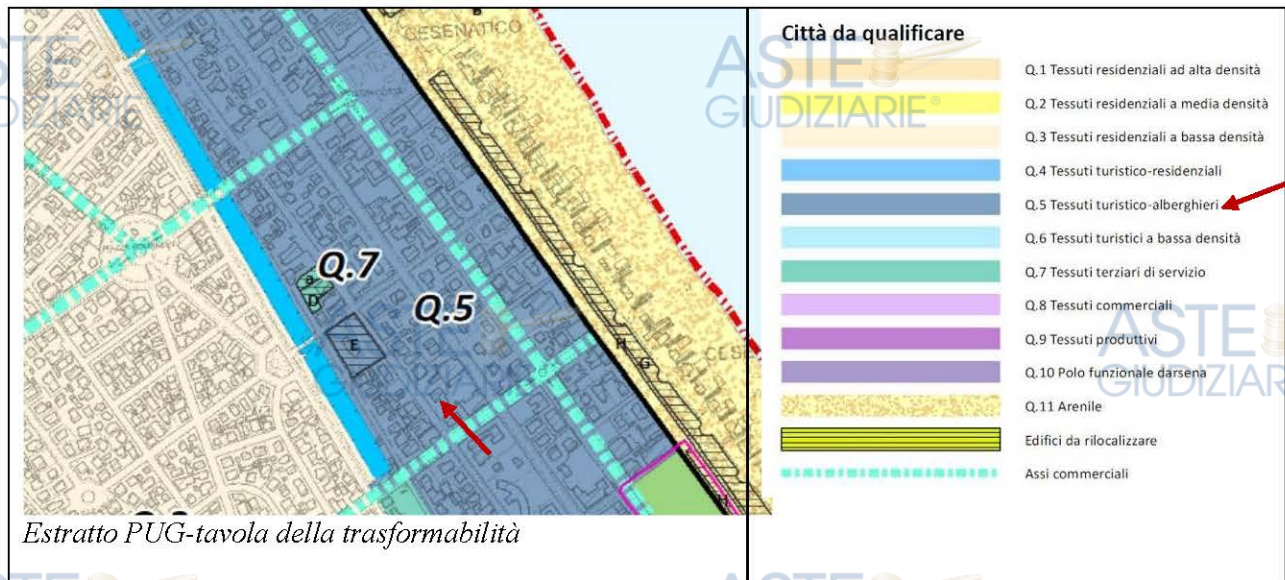
LOTTO 1

Gli strumenti urbanistici comunali vigenti nel Comune di Cesenatico, sono il PUG approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 13/10/2022, oltre al Regolamento Edilizio.

Da PUG vigente, il lotto urbano su cui sorge il Condominio di cui fanno parte i Beni oggetto di indagine, è ricompreso nel:

- Territorio urbanizzato del comune di Cesenatico.
- Tessuti turistico alberghieri (**Q5**- Art. 6.5.2):

“I tessuti turistico-alberghieri riguardano le parti del contesto urbano prospicienti l'arenile che manifestano l'esigenza di una qualificazione diffusa, al fine di incrementare la competitività dell'offerta turistica della Città. Oltre agli esercizi alberghieri permangono in questi tessuti numerosi “villini”, testimoni dello sviluppo turistico di Cesenatico a partire dai primi decenni del secolo scorso.”



Con riferimento alla Principale Pianificazione sovra-comunale:

PTCP (piano territoriale di coordinamento provinciale)

Sistema costiero (art. 12 PTCP)

Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica (art. 14 PTCP)

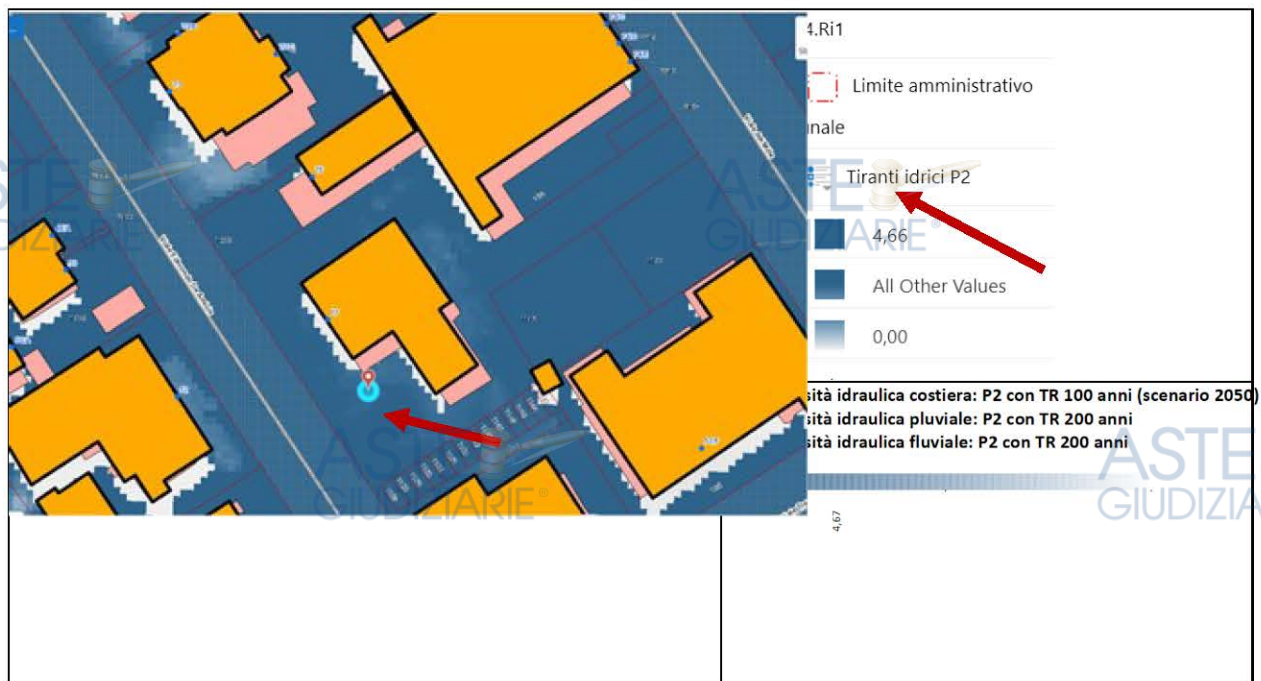
Sistema costiero (art. 12 del PTCP);

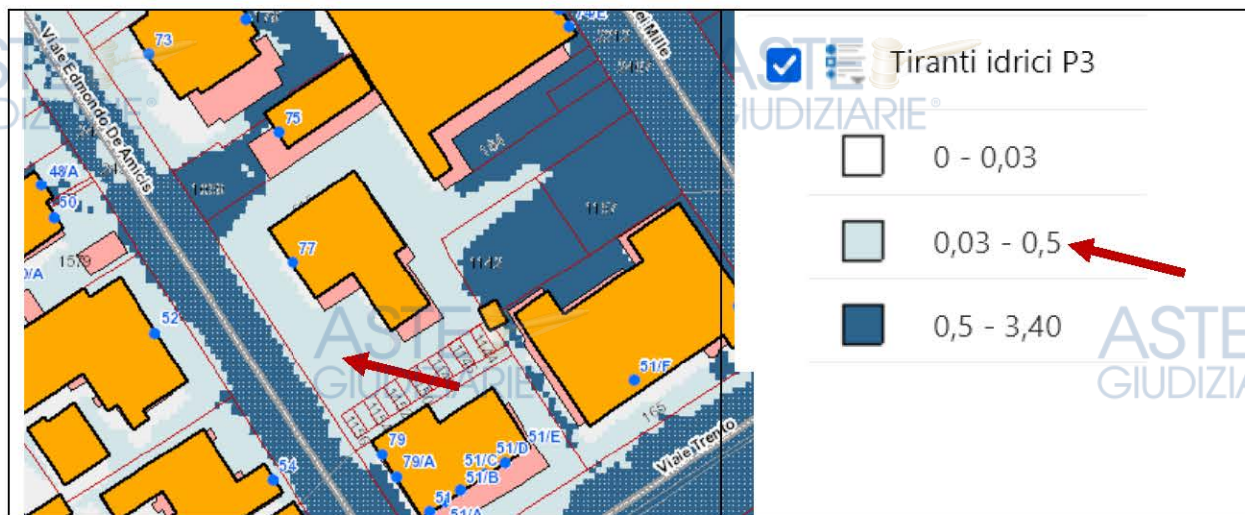
Autorità Bacini Romagnoli:

piano stralcio per il rischio idrogeologico (PAI_GRA) - art. 6 – Aree a potenziale allagamento

Tiranti idrici P2 aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (P2)

Tiranti idrici P3 da 0,03 a 0,50 ml. aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti



**LOTTO 2**

Gli strumenti urbanistici comunali vigenti nel Comune di Cesena, sono il PUG approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 13/10/2022, oltre al Regolamento Edilizio.

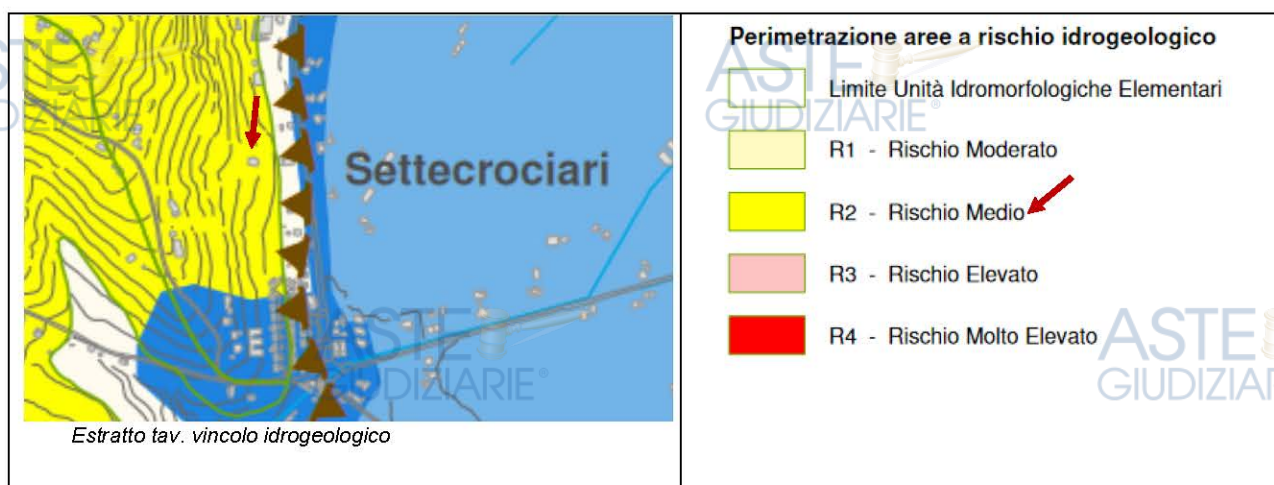
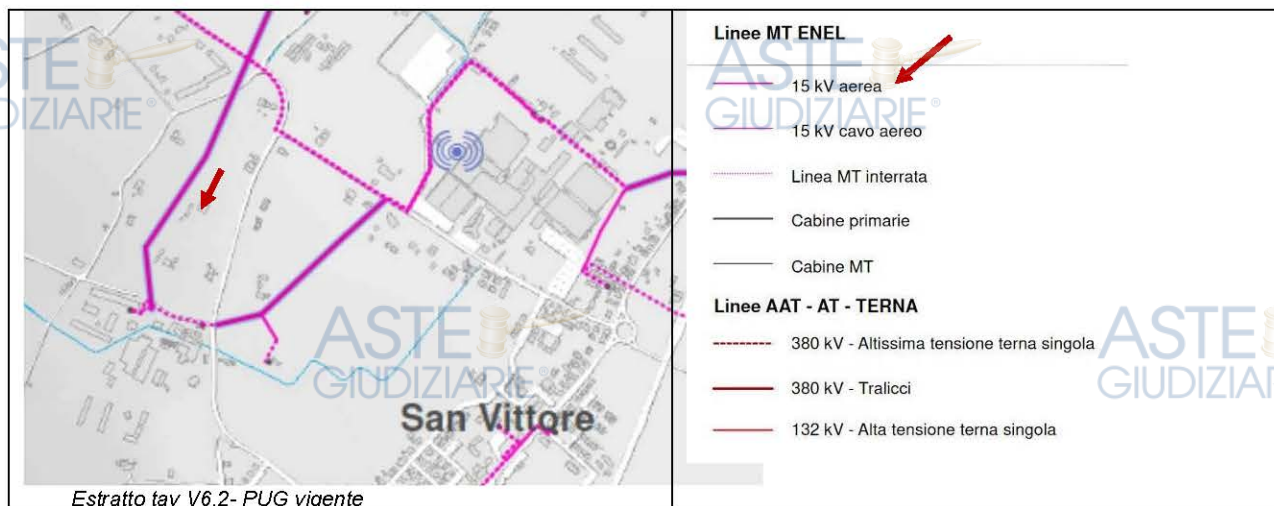
Da PUG vigente i terreni ed il lotto urbano fanno parte del:

- Territorio rurale di collina (art. 6.2.3 delle norme di PUG):

“Comprende aree di particolare pregio paesaggistico-ambientale in parte caratterizzate da un’alta produttività frutticola e viticola e da consistenti formazioni boschive, in parte da fenomeni di dissesto (frane e calanchi) con colture estensive e pascoli.

In tali aree il PUG si pone l’obiettivo della compatibilità della utilizzazione agronomica dei suoli nel rispetto dell’assetto idrogeologico e ambientale. In particolare persegue politiche di salvaguardia del paesaggio agrario, favorisce l’agricoltura biologica e l’agriturismo, incentiva nuove possibilità fruttive ed economiche anche attraverso la valorizzazione di percorsi per il tempo libero, promuove il recupero del patrimonio edilizio di valore storico e testimoniale e una migliore qualità ambientale e paesaggistica attraverso l’adozione di interventi mitigativi e compensativi”.





Ulteriori vincoli e classificazioni, come riportate nel Certificato di destinazione urbanistica, derivanti da strumenti sovra-comunali (PTPR e PTCP – piano territoriale di coordinamento regionale e provinciale), oltre a vincoli derivanti da infrastrutture esistenti (sistema viaria/fasce di rispetto), e rete ENEL, qui si riportano sinteticamente i riferimenti:

- 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 protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollina-pianura: ZONA B (art.45 PTA) (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;
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica (DPA - Distanza di Prima Approssimazione) (D.M. 29/05/2008) (art. 2.1) delle norme di PUG.

12.

Per il LOTTO 1, non è stato richiesto CDU, poiché l'area di sedime dell'edificio condominiale è inferiore a 5.000 mq. ed il lotto rientra nel perimetro urbanizzato soggetto alle prescrizioni del PUG, come sopra esposto.

Per il LOTTO 2:

Lo scrivente ha provveduto a reperire il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 9).

13.**LOTTO 1**

Dalle indagini condotte presso gli Archivi del Settore Edilizia Privata del Comune di Cesenatico, sono emersi i seguenti titoli edilizi abilitativi pregressi, riferiti al fabbricato condominiale ed alla unità immobiliare oggetto di indagine:

- Licenza per lavori edili N. 280 del 10/10/1973, oggetto: *“costruzione di un edificio-previa demolizione del fabbricato esistente- ad uso civile abitazione di piani 5 e vani 52 in viale E. De Amicis-Viale dei Mille”*;
- Variante alla Licenza n. 280/1973, prot. 4482 del 09/05/1974, oggetto: *“modifiche al piano terra per ricavare n. 2 locali”*;
- Decreto di Abitabilità n. 280 del registro anno 1973, bollettario 99 - del 02/04/1975;
- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/1985, N. 36 del 10/10/1994, oggetto: *“Modifiche prospettiche della pensilina e parapetto al piano di copertura, variazione aperture esterne, difformità dei locali tecnici autoclave, contatori e sala macchine ascensore, parti comuni del Condominio Sporting”*.
- Autorizzazione Edilizia n. 169/98 del 09/06/1998, Protocollo n. 9096/1998, oggetto *“trasformazione di finestra in porta-finestra in unità abitativa facente parte del complesso abitativo sito in viale de Amicis, n°77”*;
- per i lavori di allargamento del passo carrabile condominiale il 3 aprile 2009 è stata presentata Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.), protocollata al numero 9496, pratica n. 258, con fine lavori il 27 gennaio 2011, comunicata con protocollo n. 2953 del 2 febbraio 2011;
- per risanamento e tinteggiatura delle facciate del condominio e dei balconi il 21 dicembre 2011 è stata presentata Comunicazione di Inizio Attività (C.I.A.), protocollo n. 38012, pratica 278, con fine lavori il 31 maggio 2012;

Non risultano ulteriori pratiche edilizie relative alle u.i. oggetto di procedura.

LOTTO 2

Dalle indagini condotte presso gli Archivi del Settore Edilizia Privata del Comune di Cesena, sono emersi i seguenti titoli edilizi abilitativi pregressi:

- Licenza di costruzione n. 18/1975 del 14/01/1975, oggetto: *“Costruzione di Fabbricato Colonico con annessa attrezzatura”*;
- Variante alla licenza di costruzione 18/1975, PGN 14759 del 15/10/1975;
- Variante alla licenza di costruzione 18/1975, PGN 10598 del 29/08/1976;
- Autorizzazione abitabilità/usabilità N. 234 del 07/12/1976;
- Concessione in sanatoria, ai sensi dell'art. 35, L. 47/1985, N. 1254 del 17/09/1997, oggetto: *“costruzione di attrezzatura per uso agricolo”*;
- EDIA 1243/2000 del 09/11/2000, oggetto: *“costruzione di piscina prefabbricata”*.

Copia dei titoli edilizi abilitativi in **allegato 4**.

14.**LOTTO 1**

In occasione del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha rilevato alcune difformità rispetto a quanto indicato nella tavola di progetto, allegata ai titoli autorizzativi, e precisamente:

1. Minime variazioni dimensionali rientranti nei limiti delle tolleranze costruttive/esecutive (tolleranza ammissibile del 5 % come previsto dalla L. 24 luglio 2024 n. 105 art. 34-bis, comma 1 bis per u. i. fino a 100 mq. di superficie utile);
2. - Modifica della posizione di divisonio interno, al fine di realizzare box doccia in muratura al servizio del locale bagno wc.
3. Controsoffitto/arredo contenitivo nel disimpegno zona notte con ribassamento della altezza del vano a ml. 2,40.

In **allegato 10**: elaborato di rilievo e comparativo

Le difformità rilevate al punto 2) e 3), possono essere sanate con pratica edilizia CILA in sanatoria, i cui costi tecnici e di sanzione sono stimati in € 2.500,00 oltre oneri previdenziali e IVA ai sensi di legge.

LOTTO 2

Per la abitazione;

Da rilievo svolto sono emerse difformità ai vari piani dell'edificio che sono rappresentate negli elaborati grafici comparativi tra stato autorizzato e stato di fatto (**allegato 11**), sommariamente riassumibili in:

- apertura e chiusura di porte in pareti divisorie;
- alcune modifiche in pareti divisorie;
- mancata realizzazione di soffitto all'altezza di ml. 2,50 dalla quota di calpestio nel locale autorizzato come "sgombero" ora occupato dal locale cucina;
- mancata realizzazione di soffitto alla altezza di ml. 2,50 dalla quota di calpestio nel locale autorizzato come garage, attualmente utilizzato come lavanderia; in detto locale è stato installato normale infisso in legno + vetrocamera in sostituzione di porta per locale garage/autorimessa;
- realizzazione di scala fissa per raggiungere il piano sottotetto, non abitabile, nel quale sono stati ricavati n. 2 lucernai;
- al piano cantina, interrato, risulta leggermente variata la sagoma planimetrica del muro portante perimetrale lato ovest dell'edificio; è presente un vano cantina non autorizzato da alcun titolo edilizio.

Si rilevano inoltre minime variazioni nelle misure interne ed esterne rientranti nei limiti delle tolleranze previste all'art. 19 bis LR 23/2004.

Per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico ed edilizio si stimano i costi della sanatoria per realizzazione di opere interne in € **6.000,00** compreso sanzioni e costi tecnici.

In tale importo è compresa la chiusura con muratura a 2 teste, della porta che conduce alla cantina ricavata abusivamente, con rimessa in pristino al progetto autorizzato.

Attrezzaia agricola

L'edificio risulta conforme al progetto approvato (rif. Variante 1976 alla Licenza edilizia n. 18/1975) eccetto minime variazioni riconducibili nei limiti delle tolleranze ammesse dall'art. 19 bis della LR 23/2004.

Tale edificio non risulta però, accatastato (all'epoca di costruzione non era necessario farlo, in quanto fabbricato colonico di servizio al fondo agricolo), pertanto ai fini della regolarizzazione occorrerà provvedere con l'accatastamento dello stesso e conseguente inserimento in mappa.

Si stimano i costi necessari per la regolarizzazione catastale in € **2.000,00**, comprensivi di spese.

Lo scrivente procederà ad effettuare detto accatastamento in seguito a mandato ed autorizzazione della spesa, da parte del G.E.

Il pergolato con copertura permeabile costituita da pannelli fotovoltaici posati in maniera discontinua, non necessita di pratica edilizia in quanto la sua costruzione rientra tra le attività edilizie completamente liberalizzate, di cui all'art. 6, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 2001.

All'epoca della istallazione non era necessaria alcuna denuncia lavori ai sensi della L. 1086/71 ai fini del rispetto della normativa sismica, obbligo intervenuto con la Legge 55/2019.

E' stato accatastato come "tettoia", pertinenza all'abitazione, ma la sagoma rappresentata nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale, risulta leggermente inferiore rispetto alla superficie effettiva rilevata.

La regolarizzazione/correzione catastale potrà avere luogo in occasione della presentazione della planimetria variata dell'abitazione e pertinenze, da eseguirsi a sanatoria delle opere interne, il cui importo è stato sopra indicato.

Manufatti e addizioni abusive

I fabbricati isolati posizionati sul fondo coltivato a vigneto e le addizioni alla attrezzaia agricola, sono di tipo precario e non sono stati autorizzati da alcun titolo edilizio.

Si prevede pertanto la rimessa in pristino allo stato autorizzato tramite demolizione degli stessi

I costi complessivi stimati per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'abitazione e nelle pertinenze:

€ 8.000,00

Costi stimati per la rimozione degli manufatti abusivi, di servizio, ammessi all'attrezzaia e posizionati nel fondo agricolo: **€ 2.000,00**, comprensivo di smaltimento dei materiali di risulta e pulizia dell'area.

Totale costi per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico edilizio del LOTTO 2: **€ 10.000,00**

15.

Gli immobili pignorati che compongono i 2 lotti di vendita, non sono gravati da censo, livello o uso civico.

16.

Le unità abitative oggetto di pignoramento ricomprese nei LOTTI 1 e 2 sono sprovviste di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), per cui lo scrivente, ha provveduto a predisporre per entrambe la suddetta attestazione che si allega (**allegato 7**).

LOTTO 1

L'unità immobiliare censita al Foglio 9 Particella 515 Subalterno 11, risulta in classe energetica "G", EP gl, nren 199,26 kWh/m² anno.

A.P.E. n. 06052-629590-2024, rilasciato il 13/11/2024, valido fino al 13/11/2034.

LOTTO 2

L'unità immobiliare censita al Foglio 159 Particella 1520 Subalterno 4, risulta in classe energetica "G", EP gl, nren 320,19 kWh/m² anno.

A.P.E. n. 06052-629469-2024, rilasciato il 13/11/2024, valido fino al 13/11/2034.

17.

Per le unità immobiliari pignorate, ad uso residenziale, risulta d'obbligo la redazione dell'A.P.E. per cui si rimanda a quando indicato al punto 16.

18.

LOTTO 1 E 2

I beni pignorati sono regolarmente Censiti sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni.

19.

LOTTO 2

In sede di sopralluogo lo scrivente ha potuto constatare la rispondenza delle qualità culturali a quanto dichiarato in visura catastale.

20.

Stima Immobili

LOTTO 1 - Comune di Cesenatico

- Unità abitativa in edificio plurifamiliare costituito in Condominio, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 9, Particella 515, Subalterno 11 oltre a posto auto scoperto distinto al Foglio 9, Particella 1144.

LOTTO 2 - Comune di Cesena

- Villa unifamiliare e pertinenze tra cui corte, edifici isolati destinati ad attrezzaia e autorimessa, struttura autoportante/percolato con pannelli fotovoltaici, piscina, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 159 Particella 1520, Subalterni 2, 4 e 5 (l'attrezzaia non è accatastata).

Il lotto (superficie pari a mq. 2.943) che costituisce sedime dei fabbricati e corte, è interamente perimetrato da terreni agricoli di proprietà, coltivati a Vigneto, di superficie catastale pari a mq. 22.061

(effettivi mq 16.600), distinti al Catasto Terreni al fg.159, part.lla 113, 155, 156, 157, 235, 236, 1519, 1521, 1525, 1576, 1578.

Premessa:

- i valori di stima a cui si perviene, sono da considerarsi MEDI, valutati in regime di libero mercato ovvero equivalenti a: *“l'importo stimato al quale gli immobili verrebbero venduti alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”* (cit. EVS – European Valuation Standards)
- la stima è pertanto da intendersi strettamente legata all'attualità della presente perizia;
- per il computo delle superfici commerciali sono stati utilizzati gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia depositata e dal rilievo dimensionale di massima eseguito in loco;
- le superfici commerciali sono state ricavate applicando coefficienti di ragguaglio (o indici mercantili superficiali), dedotti dalle indicazioni contenute nel DPR 138/98 e nella Norma UNI 10750/2005 (in parte assorbita e sostituita dalla UNI EN 15733:2011).

LOTTO 1

Contesto Urbano:

I beni oggetto di perizia, sono ubicati in Comune di Cesenatico in viale Edmondo De Amicis 77 in zona a “levante”, del porto canale.

Il tessuto edilizio è composto da edifici multipiano, a destinazione residenziale, turistica ed alberghiera, distante 250 ml. dal lungomare ove sono collocati esercizi commerciali, per la ristorazione, oltre ad attrezzature turistiche.

L'edificio si affaccia prevalentemente su viale De Amicis, strada a sviluppo parallelo al litorale, in posizione arretrata rispetto all'accesso su viale dei Mille, ove il traffico è più intenso.

Pur non essendo in prima fascia, gli immobili che si collocano in questa zona hanno un ottimo apprezzamento di mercato, valutato sia come investimento immobiliare in grado di produrre reddito che per uso diretto da parte di privati proprietari.

Da indagine svolta presso le locali Agenzie immobiliari in zona, il settore pare essere in ripresa, a partire dal marzo 2021, anche in virtù degli incentivi (cosiddetti “Bonus” edilizi), che in varie modalità, hanno promosso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Descrizione dei beni:

Si elencano gli elementi oggettivi che incidono sulla stima dei Beni:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

- ubicazione in contesto urbano a breve distanza dalla spiaggia;
- il lotto è raggiungibile da strada pubblica a traffico non sostenuto;
- servizi di trasporto pubblico presenti;
- la collocazione è molto apprezzata;

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

- edificio plurifamiliare condominiale;
- posto auto scoperto ad uso esclusivo;
- anno di costruzione 1973-1975;
- presenza di un'area cortilizia perimetrale a giardino/corte;
- l'abitazione è fruibile da portatore di handicap;
- stato di manutenzione dell'edificio: buono;
- esposizione ottimale;

CARATTERISTICHE TECNICHE dell'unità abitativa;

- le aperture finestrate, consentono una buona illuminazione diurna; sono presenti tre lati di affaccio;
- prospicienza verso la corte pertinenziale;
- distribuzione funzionale dei locali;

- caratteristiche di finitura (infissi interni ed esterni, pavimenti), in buono stato;
- allestimento dei servizi igienici, sanitari e box doccia, in buono stato;
- tutti gli impianti (termico, elettrico ed adduzione gas), sono datati e pertanto sarebbero ad oggi, da revisionare/verificare;
- assenza di impianto di climatizzazione;
- non si rileva la presenza di degradi, lo stato di manutenzione risulta buono.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

- immobile locabile a cura del futuro acquirente.

Il criterio di misurazione delle superfici commerciali adottato, è quello della cosiddetta: Superficie Esterna Lorda (SEL), descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2), dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, muri esterni fino allo spessore di cm. 50, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
 - i pilastri/colonne interne;
 - lo spazio di circolazione verticale (eventuali scale interne all'unità immobiliare), e orizzontale (disimpegni/ingressi etc.);
 - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;
- mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
- pertinenze;
 - i balconi, terrazzi, verande, cantine, autorimesse e altri vani accessori;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Con riferimento al DPR 138/1998, allegato "C", l'immobile rientra nella categoria R "Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari".

Criteri per l'applicazione del coefficiente di ragguaglio:

- a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.), al 100%;
- b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% - 40%, se non comunicanti;
- c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);
- d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;
- e) vani accessori a servizio diretto e posti auto, in misura dal 40% al 50%.
- f) portici, pari al 20%.

Nota: si riconosce un incremento di valore del 5%, nella misura determinata dalla quota millesimale di proprietà, in quanto parte comune all'area scoperta ovvero corte/giardino condominiale, che si presenta come spazio qualificato alberato ed in parte pavimentato fruibile dai proprietari, che accresce il valore di posizione/contesto del fabbricato, isolandolo parzialmente dall'edificio limitrofo a favore della privacy degli affacci esterni di ciascun proprietario.

Tabella di calcolo delle superfici commerciali (* al lordo dei muri)

Destinazione d'uso dei vani	Superficie lorda mq	Coeff. di ragguaglio	Sup. commerciale equivalente mge
Abitazione			
Vani principali	77,50	100 %	77,50
Balcone	25	30 %	7,50
	29	10%	2,9
Totale abitazione			87,90
Posto auto scoperto	10	50 %	5,00
Corte esterna (al netto del sedime dei fabbricati) mq 1.178 x quota millesimale di proprietà 63,1/1000	74,33	5 %	3,72
Sup.Comm.equiv. TOTALE			96,62
		arrotondata	96,60

Metodo di Stima.

Per la Stima, si adotta il metodo sintetico-comparativo, con dati derivanti dalle indagini svolte presso le locali Agenzie Immobiliari, tenuto conto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia Entrate) e delle pubblicazioni inerenti il settore immobiliare, con specifico riferimento alla Provincia ed alla zona in cui sono ubicati i Beni da stimare.

E' stata inoltre svolta ricerca, al fine di reperire recenti atti di compravendita di immobili simili, da considerarsi attendibili e Comparabili.

Valori Osservatorio Mercato Immobiliare - Fonte: Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
Provincia: FORLÌ
Comune: CESENATICO
Fascia/zona: Periferica/ZONA%20COSTIERA%20CENTRALE%20FRA%20VIALE%20CAVOUR%20VIALE%20ZARA
Codice zona: D2
Microzona: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3200	3700	L	13,1	15,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	3600	4500	L	15	19,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2200	3000	L	9,4	12,7	L
Box	Normale	1700	2200	L	7,8	10,1	L
Ville e Villini	Normale	2900	3800	L	12,1	15,8	L

- Valori reperiti presso la Banca Dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena, Comune di Cesenatico, Tipologia abitazioni di tipo civile in condizioni normali,

aggiornata al 1° semestre 2024, codice zona D2, indicano valori unitari che vanno da un minimo di €/mq 3.200,00 ad un massimo di €/mq 3.750,00: Valore Medio €/mq 3.475,00.

Al fine di verificare la correttezza del valore unitario, sono stati reperiti n. 3 atti di compravendita riferiti ad immobili a destinazione abitativa di analoghe caratteristiche, localizzati in aree limitrofe, recentemente compravenduti (ultimi 3 anni).

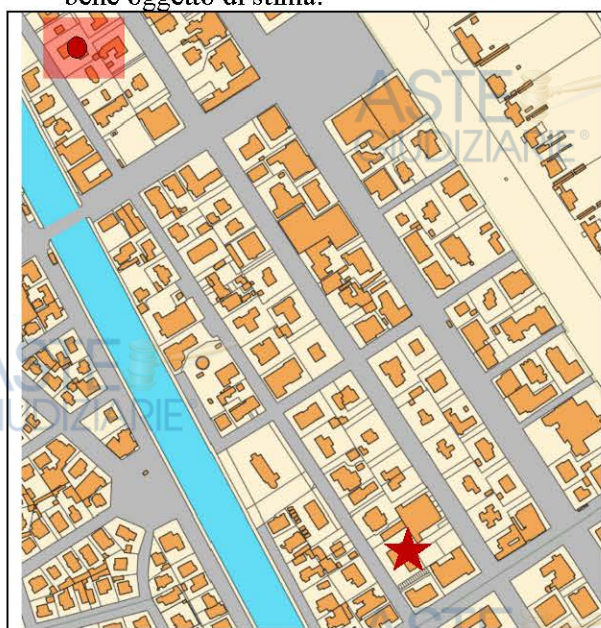
L'epoca di costruzione degli edifici è analoga, e gli stessi fabbricati condominiali sono stati ristrutturati/manutentati negli ultimi 10/15 anni e sono tutti dotati di ascensore.

Sono inoltre costruiti su lotto pertinenziale provvisto di corte comune /giardino condominiale a perimetro dell'edificio.

Per poter effettuare la comparazione, sono stati applicati dei coefficienti correttivi che tengono conto delle peculiarità degli immobili di riferimento: ubicazione, diverso apprezzamento di mercato, presenza o meno del posto auto di proprietà esclusiva (fattore rilevante per la specifica zona), rispetto all'immobile da stimare.

Nota: nella specifica zona, gli immobili costruiti ed accatastati negli anni '70, sono spesso in categoria A/3 - Abitazioni di tipo economico (al pari dell'immobile oggetto di stima), pur avendo caratteristiche analoghe ad immobili in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), i quali hanno una rendita maggiore.

Per la comparazione sono stati quindi assunti anche immobili in categoria A/2 aventi requisiti simili al bene oggetto di stima.



Localizzazione immobile da stimare ★

Localizzazione comparabile ●

1) Immobile ad uso abitazione al p. 1°,
porzione di edificio condominiale

Rendita: Euro 490,63

Zona censuaria 1,

Categoria A/3), Classe 5, Consistenza 5
vani

Foglio 9, Particella 168, Subalterno 10

Localizzazione:

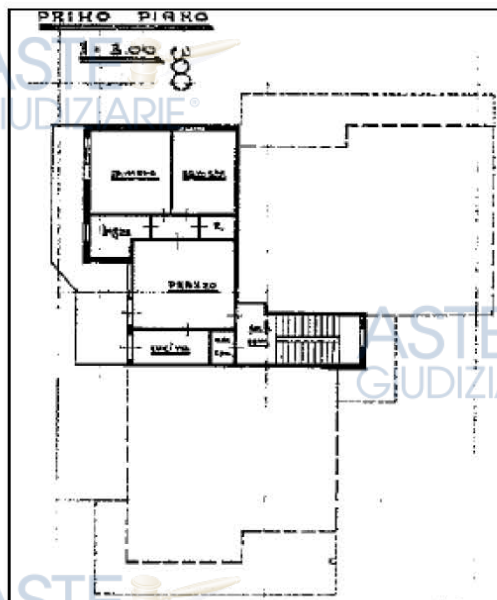
viale Edmondo de Amicis 29

Piano 1°

Anno di costruzione da 1973/1974

Dati di superficie: Totale: 79 mq

Atto di compravendita del 14/12/2022 –
Trascritto a Forlì al Registro Particolare
25645 in data 28/12/2022



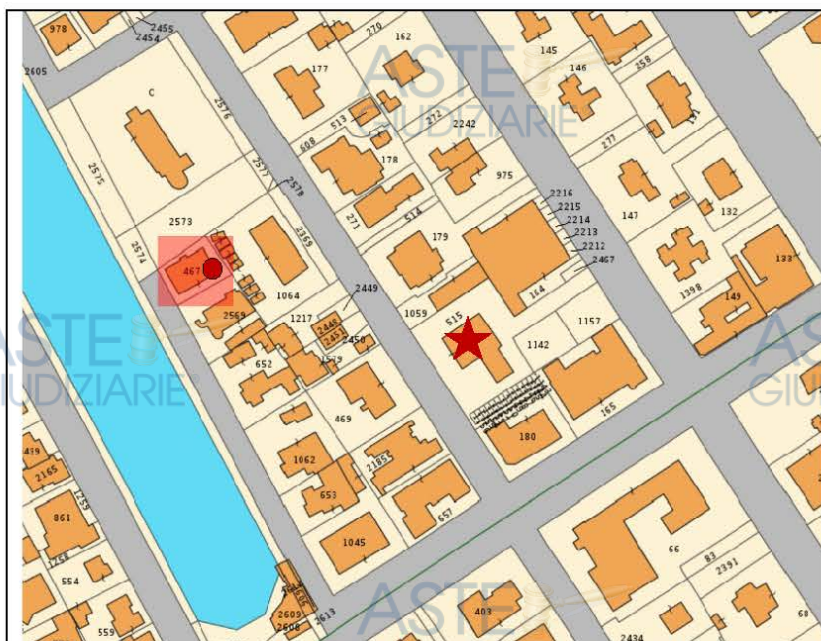
Classe energetica: "G" (APE del 2014)

Prezzo dichiarato: € 260.000,00

Prezzo unitario: €/mq 3.291,00

Al prezzo unitario così dedotto, ai fini di renderlo comparabile con l'immobile da stimare, si applica un incremento del 5%, poiché trattasi di immobile privo di posto auto di proprietà esclusiva, diversamente dall'immobile "subject".

Pertanto il valore unitario utilizzabile ai fini della comparazione risulta: **€/mq. 3.455,00**



Localizzazione immobile da stimare ★

Localizzazione comparabile ●

2) Immobile ad uso abitazione al p. 2°, e cantina, porzioni di edificio condominiale

Rendita: Euro 852,15

Zona censuaria 1,

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Foglio 9, Particella 467, Subalterno 5

Localizzazione:

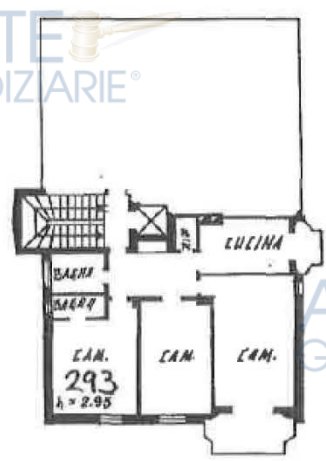
viale Alessandro Manzoni 1

Piano 2°

Anno di costruzione: 1965

Dati di superficie: Totale: 82 mq

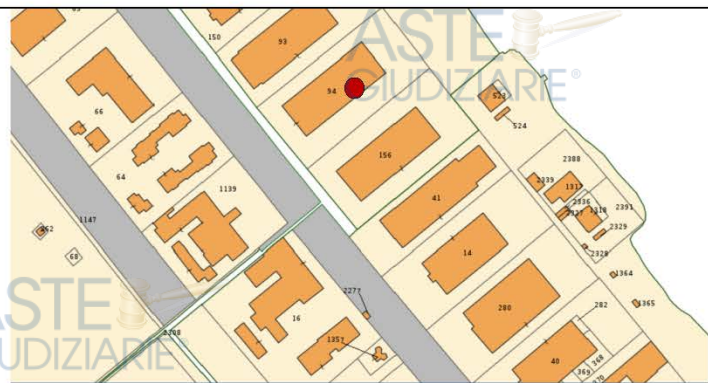
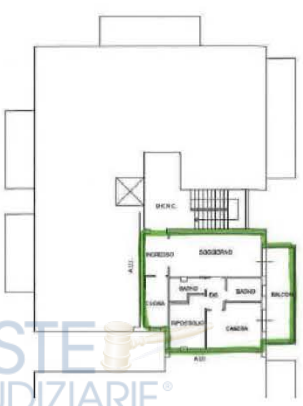
Atto di compravendita del 31/05/2023 –
Trascritto a Forlì al Registro Particolare

 PIANO SECONDO	8085 in data 28/06/2023 Classe energetica: "G" (APE del 2014) Prezzo dichiarato: € 318.000,00 Prezzo unitario: €/mq 3.878,00
--	--

Al prezzo unitario così dedotto, ai fini di renderlo comparabile con l'immobile da stimare, si applica un incremento **del 5%**, poiché trattasi di immobile privo di posto auto di proprietà esclusiva, diversamente dall'immobile "subject".

Si applica un decremento del **10%** dovuta alla migliore posizione (si trova nei pressi della Vena Mazzarini riqualificata, e di area verde) ed al conseguente superiore apprezzamento di mercato del rispetto al subject.

Pertanto il valore unitario utilizzabile ai fini della comparazione risulta: **€/mq. 3.684,00**

 Localizzazione comparabile ●	3) Immobile ad uso abitazione con cantina al p. S1°, porzione di edificio condominiale Rendita: Euro 588,76 Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6 vani Foglio 22, Particella 94, Subalterno 13 Localizzazione: viale Giosuè Carducci n. 203 Piano S1-3° Anno di costruzione da 1965-1970 Dati di superficie: Totale: 78 mq Atto di compravendita del 23/09/2022 – Trascritto a Forlì al Registro Particolare 13086 in data 06/10/2022 Ultima ristrutturazione all'anno 2009 Classe energetica: "E" (APE del 2022) Prezzo dichiarato: € 300.000,00 Prezzo unitario: €/mq 3.846,00
VIALE G. CARDUCCI 	

Al prezzo unitario così dedotto, ai fini di renderlo comparabile con l'immobile da stimare, si applica un incremento del 5%, poiché trattasi di immobile privo di posto auto di proprietà esclusiva, diversamente dall'immobile "subject".

Si applica un decremento del 10% dovuto alla posizione di maggior pregio del comparabile (in prima fascia ma non con vista mare in affaccio diretto), ed al conseguente superiore apprezzamento di mercato rispetto al subject.

Pertanto il valore unitario utilizzabile ai fini della comparazione risulta: **€/mq. 3.654,00**

La MEDIA dei valori dedotti da immobili di analoghe caratteristiche e localizzazione, assunti a campione per la comparazione, risulta di **€/mq. 3.597,00**

Confrontando il valore sopra desunto con valori "medi" di vendita per beni analoghi, reperiti presso le locali Agenzie Immobiliari, lo scrivente ritiene congruo il valore al quale si è pervenuti con la comparazione diretta.

Da ciò deriva la deduzione del valore MEDIO di mercato, da attribuire ai Beni

$$\text{€/mq } 3.597,00 \times \text{mqe } 96,60 = \text{€ } 347.470,20$$

Ai fini della vendita forzata, tale valore è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto:

per il LOTTO 1 si deduce il valore ai fini della vendita

$$\text{€ } 347.470,20 - 10\% = \text{€ } 312.723,18$$

Da cui detrarre i costi stimati per regolarizzare le difformità edilizie riscontrate

$$\text{€ } 312.723,18 - \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 310.223,18 \sim \text{€ } 310.000,00 \text{ (Euro trecentodiecimila/00)}$$

LOTTO 2

Descrizione dei beni:

Villa unifamiliare e pertinenze, situate in territorio rurale in Località San Vittore di Cesena.

La villa è appartata rispetto alla strada principale, via Settecrociari, raggiungibile con viale privato ed interamente circondata da un parco, oltre al quale si trovano terreni agricoli di proprietà, coltivati a vigneto.

Le pertinenze, oltre alla corte, sono costituite da una autorimessa per 2 posti auto, una attrezzaia agricola, una piscina, un pergolato a copertura discontinua con pannelli fotovoltaici installati nell'anno 2008, attualmente in grado di sviluppare 7,75 kw (potenza stimata in relazione alla perdita di resa nel tempo, dei singoli pannelli).

I terreni agricoli sono effettivamente coltivati per una superficie di mq. 16.600 circa, la rimanente parte della proprietà (mq. 8400 circa) è occupata dall'abitazione, pertinenze e dal parco compresi i percorsi pedonali e carrabili.

Lo stato manutentivo delle finiture esterne ed interne è buono, i materiali sono di buona qualità e ben conservati, gli allestimenti/rivestimenti dei bagni, la distribuzione degli impianti sottotraccia (elettrico/idrico sanitario/termico), sono coevi all'epoca di costruzione del fabbricato (1975).

Il mercato locale per immobili di tipologia analoga (ville immerse nel verde situate in territorio rurale) costituisce una nicchia con offerte rivolte ad un limitato settore di possibili acquirenti.

Tabella di calcolo delle superfici commerciali (* al lordo dei muri)

*Coeff. di ragguaglio come esposti per il LOTTO 1.

	mq.	coeff. di ragguaglio	sup. commerciale equivalente
vani principali			
piano terra	244,65	100%	244,65
piano primo	123,00	100%	123,00
pertinenze e accessori diretti			
portico p. terra	166,41	20%	33,28
balconi p. primo	6,22	30%	1,87
sottotetto accessibile (computato solo per la parte sfruttabile)	33,35	15%	5,00
cantina	131,09	50%	65,55
pertinenze			
attrezzaia	59,36	50%	29,68
autorimessa	40,67	50%	20,33
piscina	151,06	15%	22,66
pergolato	38,48	10%	3,85
SUPERFICIE LOTTO URBANO	2 943,00		
Area Scoperta	2 244,64		
di cui al 10% fino alla concorrenza vani principali	367,65	10%	36,77
la rimanente superficie al 2%	1 876,99	2%	37,54
totale superficie commerciale			624,18~624,00

Per la Stima, si adotta il metodo sintetico-comparativo, con dati derivanti dalle indagini svolte presso le locali Agenzie Immobiliari, tenuto conto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia Entrate) e delle pubblicazioni inerenti il settore immobiliare, con specifico riferimento alla Provincia ed alla zona in cui sono ubicati i Beni da stimare.

E' stata inoltre svolta ricerca, al fine di reperire recenti atti di compravendita di immobili simili, da considerarsi attendibili e Comparabili.

Valori Osservatorio Mercato Immobiliare - Fonte: Agenzia Entrate



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1Provincia: **FORLÌ**Comune: **CESENA**Fascia/zona: Suburbana/BORELLO,%20SAN%20VITTORE,%20SAN%20CARLO,%20RIO%20EREI
%20ROVERSANO,%20ACQUAROLA,%20RIO%20MARANO,%20SAN%20DEMETRIO

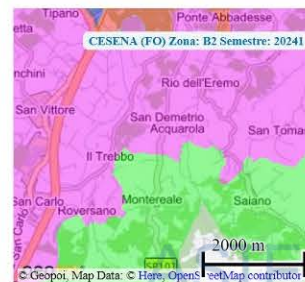
Codice zona: E%20TIPANO,%20SETTECROCIARI,%20LIZZANO.

Microzona: 3

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**Destinazione: **Residenziale**

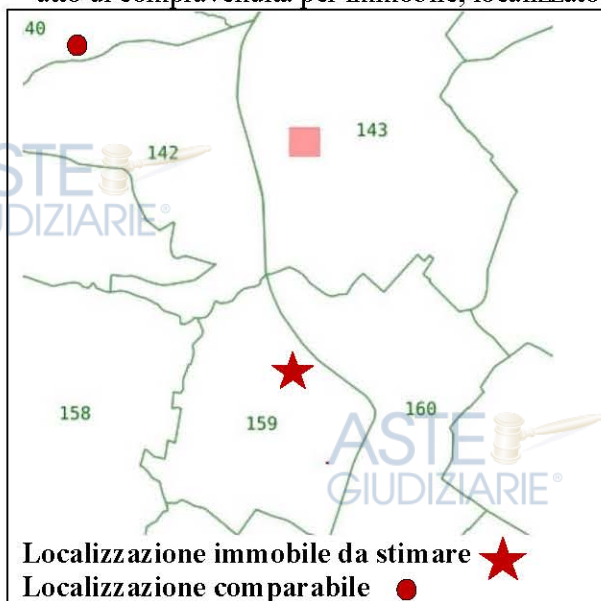
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	1600	L	4,5	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1400	L	4,1	4,6	L
Box	Normale	800	950	L	3	3,6	L
Ville e Villini	Normale	1450	1700	L	4,8	5,6	L

Spazio disponibile per annotazioni



- Valori reperiti presso la Banca Dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena, Comune di Cesenatico, Tipologia abitazioni Ville e Villini in condizioni normali, aggiornata al 1° semestre 2024, Zona Suburbana E4, indicano valori unitari che vanno da un minimo di €/mq 1.450,00 ad un massimo di €/mq 1.700,00: Valore Medio €/mq 1.575,00.

E' stata svolta ricerca in merito ad immobili in categoria A/7 ville-villini recentemente compravenduti (ultimi 3 anni) esaminando la zona di Settecrociari - San Vittore - Lizzano, ed è stato reperito un unico atto di compravendita per immobile, localizzato al foglio catastale n. 143



Localizzazione immobile da stimare ★
Localizzazione comparabile ●

COMPARABILE 1**Villa in zona rurale + pertinenze + terreni**

Categoria A/7), Classe 3, Consistenza 11 vani, rendita c. € 1.842,33

Foglio 143, Particella 28

Composta da fabbricato residenziale di sup. catastale mq. 312, una attrezzaia di mq. catastali 88, una piscina con annesso vano tecnico di servizio interrato.

La corte ed il sedime dei fabbricati insistono su particella, ente urbano, di mq. 4939.

Oltre a Terreni di superficie mq. 11.663.

Anno di costruzione dei fabbricati: 1991

Atto di compravendita del 02/07/2021 – Trascritto a Forlì al Registro Particolare 9427 in



data 12/07/2021

Classe energetica: "D" (APE del 2021)**Prezzo complessivo dichiarato:**

€ 1.175.000,00

Di cui € 1.030.000 riferiti alla abitazione e attrezzatura + corte ed € 120.000 riferiti alla piscina, € 25.000 riferito ai terreni.

Superficie commerciale equivalente: abitazione + attrezzatura + corte/area scoperta = mqe 500,00

Prezzo unitario, riferito alla sola abitazione + pertinenze + corte: €/mq. 2.060,00

prezzo unitario della piscina €/mq. 600,00

prezzo unitario dei terreni (N.B. dichiarati come NON agricoli) € 2,41/mq

Al prezzo unitario così dedotto per abitazione, pertinenze e corte, ai fini di renderlo comparabile con l'immobile da stimare, si applica un decremento del 15%, poiché trattasi di immobile di costruzione più recente, mantenuto ulteriormente nel 2010, rispetto al "subject" ed in classe energetica superiore, il lotto del comparabile è interamente recintato e piantumato a parco/giardino.

Pertanto il valore unitario utilizzabile ai fini della comparazione risulta: €/mq. 1.751,00.

**COMPARABILE 2**

Villa unifamiliare in territorio rurale

Loc. Settecrociari

Area verde/Giardino mq. 2600

Sup. commerciale mq. 482,00

Accessi indipendenti da pubblica via

Anno di costruzione: 1993

Stato di manutenzione: buono, ristrutturato

Classe di prestazione energetica: non indicata

Prezzo richiesto € 640.000,00

Prezzo unitario: €/mq. 1.327,80

Al netto del margine di contrattazione del 15% si assume il prezzo unitario di €/mq. 1.128,63

**COMPARABILE 3**

Villa in territorio rurale, pertinenze e terreno in località Tipano, via chiesa di Tipano
 Lotto mq. 3.000, di cui 400 circa a giardino pertinenziale alla abitazione
 Superficie catastale abitazione: mq. 259,00
 Superficie autorimessa: mq. 69,00 coperta, entro la sagoma del fabbricato
 Attrezzaia mq.23,00
 Superficie commerciale complessiva normalizzata 350 mq circa
 Accessi indipendenti da pubblica via

Anno di costruzione: non indicato
 Stato di manutenzione: buono
 Prezzo richiesto € 730.000,00
 Prezzo unitario €/mq. 2.085,00

Al netto del margine di contrattazione del 15% si assume il prezzo unitario di €/mq. 1.772,25.

La media dei prezzi desunti dai comparabili presi a riferimento porta ad un prezzo unitario di: €/mq.1.550,00.

Tale indicazione risulta confermata dalla indagine svolta presso le locali Agenzie immobiliari, come valore **medio** unitario, con riferimento ad immobili analoghi per collocazione e caratteristiche, all'immobile da stimare.

Riepilogo Stima dei Beni facenti parte del compendio di cui al LOTTO 2

a) **Abitazione e le pertinenze (attrezzaia, autorimessa, piscina, struttura del pergolato, corte),**
 Il valore MEDIO stimato risulta così dedotto:

$$\text{€/mq } 1.550,00 \times \text{mqe } 624,00 = \text{€ } 967.200,00$$

Ai fini della vendita forzata, tale valore è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto si ottiene :

$$\text{€ } 967.200,00 - 10\% = \text{€ } 870.480,00$$

Al quale vanno detratti i costi per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio come stimati al punto 13 della presente perizia, pari a € 10.000,00, da cui deriva

$$\text{€ } 870.480,00 - 10.000,00 = \text{€ } 860.480,00 \text{ arrotondabili a}$$

€ 860.500,00(ottocentosessantamilaquattrocento/00)

b) Impianto fotovoltaico installato a copertura del pergolato in legno

Con riferimento all'impianto fotovoltaico in oggetto, da 9,03 kW, denominato FV08063, è stata riconosciuta l'ammissione alla tariffa incentivante prevista dal Decreto interministeriale del 19 febbraio 2007, nella misura di 0,46 €/kW.

La tariffa incentivante, è costante ed è stata riconosciuta per un periodo di venti anni continuativi a decorrere dal 27/08/2008, dichiarata come data di entrata in esercizio dell'impianto integrato – Tipo b3/Tipologia specifica 2.

Lo scrivente ha contattato il Gestore dei Servizi Energetici GSE S.p.A., apprendendo che il signor [REDACTED], usufruisce di un "Conto Energia" (che costituisce lo strumento di disciplina generale delle modalità di incentivazione della produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica da fonte solare), con il riconoscimento di una **tariffa incentivante di 0,46 €/kW**.

Inoltre, allo stesso, viene riconosciuto uno "scambio sul posto", ovvero la modalità che consente di immettere l'eventuale eccesso di energia prodotta da un impianto fotovoltaico, nella rete elettrica, per poterne poi usufruire nei momenti in cui c'è maggiore richiesta ma meno produzione.

Si tratta di un'agevolazione prevista dallo Stato, in cui l'impianto fotovoltaico con scambio sul posto permette di compensare le fasi in cui non si può generare energia fotovoltaica – come per esempio di notte – con l'obiettivo di sostenere concretamente il meccanismo di autoconsumo.

Il GSE, attraverso le letture automatiche del contatore, verifica quanta energia è stata prelevata e quanta immessa nella rete pubblica, stabilendo quindi il **rimborso**.

Nel caso specifico, risulta che l'Intestatario non ha mai richiesto la liquidazione delle eccedenze.

L'impianto risulta "datato" ma ad esso è riconosciuta una tariffa incentivante che, rispetto a quelle attuali, risulta più alta.

Per garantire la corretta dismissione dei pannelli fotovoltaici, giunti a "fine vita", il Gestore Servizi Elettrici, trattiene € 20,00 a pannello (a titolo di cauzione), che restituisce nel momento in cui il Cliente, dimostra l'avvenuto rispetto della normativa in materia di smaltimento.

Per una corretta valutazione, occorrerebbe conoscere la produttività annua dell'impianto, cosa che non è stato possibile apprendere.

Va da sé, che la stima all'attualità, andrebbe aggiornata alla data della messa all'Asta dell'impianto, poiché condizionata dalla tariffa incentivante e quindi dal periodo residuo per cui la stessa è riconosciuta (termine previsto 27/08/2028).

Consultando esperti del settore, tenuto conto dell'età dell'impianto, del tempo residuo per il quale è riconosciuta la tariffa incentivante (45 mesi circa), dei costi di smaltimento dei pannelli, lo scrivente giunge a stimare il valore economico attuale dell'impianto fotovoltaico in:

€ 10.000,00 (euro diecimila/00)

c) Terreni agricoli effettivamente coltivati a vigneto

Per determinare il valore di stima oggettiva, serve valutare l'ubicazione e le infrastrutture esistenti nelle vicinanze (ad es. la distanza da centri abitati).

Altrettanto importanti sono le caratteristiche proprie del terreno, quali la superficie e la forma, l'esposizione e la giacitura, le caratteristiche chimico fisiche e biologiche del suolo.

Tutti elementi che influenzano la potenzialità produttiva.

Occorre poi valutare la presenza dei cosiddetti "miglioramenti fondiari", come ad esempio pozzi (e in generale la disponibilità di acqua), piantagioni arboree, fabbricati, accessibilità e qualunque elemento che possa far crescere (o diminuire), il valore.

In merito alla destinazione urbanistica si è già relazionato in risposta al quesito n. 10.

Infine, si rende necessario comparare il terreno di interesse, con terreni simili, situati in aree limitrofe, e della stessa tipologia, facendo le dovute ponderazioni mediante il ricorso a coefficienti di differenziazione, nel caso i terreni siano differenti.

Gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari, sono di ausilio ma vanno corretti poiché nel prezzo che riportano sono ricompresi i margini di trattativa e le aspettative del venditore.

Nel caso specifico, la ridotta consistenza fattiva, del terreno coltivato a vigneto (16.600 mq), comporta una scarsa appetibilità commerciale.

In questi casi, un interesse per superfici così ridotte, può essere manifestato dai confinanti o da realtà agricole situate nelle immediate vicinanze.

Lo scrivente ha condotto indagini presso le principali organizzazioni di imprenditori agricoli tra cui la Coldiretti di Cesena-Forlì, la CIA (Confederazione Italiana Agricoltori Romagna), nonché esperti del settore (Agronomi, Periti Agrari etc), che hanno condotto ad un valore medio unitario di 35.000,00 €/ha (ovvero 3,50 €/mq), attribuibile terreni coltivati a vigneto, nella zona situata a confine con il fondovalle alluvionale del fiume Savio, tra le località Settecrociari-Tipano-San Vittore, con caratteristiche simili a quello da stimare.

Da ciò deriva:

$3,50 \text{ €/mq} \times 16.600 \text{ mq} = \text{€ } 58.100,00$ arrotondabili a

€ 58.000,00 (€ cinquantottomila/00)

Una dovuta considerazione va espressa in merito al fatto che attualmente, il fondo rustico in oggetto è locato.

Il contratto d'affitto in essere, come descritto al punto 7 della presente Perizia, la cui opponibilità ad un futuro aggiudicatario sarà valutata nel merito dal G.E., non incide sul valore di stima sopra espresso, in quanto si riconosce, la congruità del canone di locazione.

Per tale ragione, lo scrivente ritiene non necessario correggere il valore di stima sopra indicato per i terreni a destinazione agricola.

Valore MEDIO stimato per il LOTTO 2:

€ 860.500,00 + € 10.000,00 + € 58.000,00 =

€ 928.500,00 (euro novecentoventottomilacinquecento/00)

Per il calcolo del valore dell'usufrutto e della Nuda Proprietà, si devono considerare soltanto il fabbricato (con pertinenze), e i terreni agricoli, situati nel Comune di Cesena, escludendo l'impianto fotovoltaico che risulta intestato all'attuale Usufruttuario.

Dalla consultazione della tabella dei coefficienti, allegata al D.P.R. n. 131/86 (T.U. Imposte di Registro), per la determinazione dei valori attuali dei diritti di Usufrutto a vita, deriva:

- Titolare del diritto di usufrutto [REDACTED];
- data di nascita 29/04/1936;
- età 88 anni;
- Usufrutto: 15 %;
- Nuda Proprietà: 85 %.

21.

Si individuano n. 2 LOTTI di vendita come descritto in risposta al quesito n. 20.

Risultano agli Atti i seguenti Creditori intervenuti:

BCC NPLS 2022 S.R.L.

BERENICE SPV S.R.L.

22.

LOTTO 1

Descrizione catastale

Comune di Cesenatico - Unità abitativa in edificio plurifamiliare costituito in Condominio, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 9, Particella 515, Subalterno 11 oltre a posto auto scoperto distinto al Foglio 9 Particella 1144.

Ubicazione

Viale Edmondo De Amicis 77.

Posizionata in zona a levante del porto canale, distante circa ml. 300 dal litorale attrezzato.

Superficie commerciale:

Abitazione, posto auto, diritti su parti comuni: mqe 96,60

Destinazione urbanistica

Da strumento urbanistico vigente

Tessuti turistico alberghieri (Q5- Art. 6.5.2).

Epoca di costruzione del fabbricato:

Anno di costruzione 1973-1975;

Stato di manutenzione

Buono.

Valore locativo

Locabile.

Considerata la ubicazione, in zona turistica, e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, il valore locativo medio è stimabile in 12.000,00 €/annuo.

LOTTO 2

Descrizione

- Villa unifamiliare e pertinenze tra cui corte, n.1 edificio isolato destinato ad autorimessa, n. 1 attrezzaia, n. 1 struttura autoportante/pergolato con copertura discontinua costituita da pannelli fotovoltaici, resa nominale 9,03 kw installati nel 2008 (resa effettiva stimata alla attualità: 7,75 kw), n. 1 piscina, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 159 Particella 1520, Subalterno 2, 4 e 5.

Il lotto (superficie pari a mq. 2943), che costituisce sedime dei fabbricati e corte, è interamente perimetrato da terreni agricoli di proprietà, coltivati a Vigneto, di superficie catastale pari a mq. 22.061, distinti al Catasto Terreni al fg.159, part.lle 113, 155, 156, 157, 235, 236, 1519, 1521, 1525, 1576, 1578.

Destinazione urbanistica

Da strumento urbanistico vigente

Territorio rurale di collina (art. 6.2.3), delle norme di PUG.

Epoca di costruzione del fabbricato:

Anno di costruzione 1975;

Superficie commerciale:

Abitazione e pertinenze: mqe 624

Terreni agricoli mq. 22.061 di cui effettivi /coltivabili, mq. 16.600.

Stato di manutenzione

Buono.

Valore locativo

Locabile.

L'abitazione e pertinenze accessorie è locabile al valore MEDIO annuo stimato di € 30.000,00.

Per il terreno agricolo coltivato a vigneto: allo stato, risulta congruo, il valore MEDIO locativo annuo come pattuito con contratto di locazione attualmente in essere: 350,00 €/ha.

23.

Si individuano n. 2 LOTTI DI VENDITA.

24.

I soggetti eseguiti, come risultanti agli ATTI, sono identificati fiscalmente come segue:

[REDACTED] (CF [REDACTED])
nata a BRINDISI (BR) il 17/05/1934

[REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a CESENA (FC) il 29/04/1936

[REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a CESENA (FC) il 16/10/1970

25.

Si allega copia del Certificato di Stato Civile riferita ai soggetti eseguiti (allegato 8).

26.

LOTTO 1

L'unità immobiliare residenziale è abitabile e attualmente occupata dal soggetto eseguito per utilizzo nel periodo estivo.

Non risultano registrati contratti d'uso o locazione

LOTTO 2

Per i fabbricati: non è stato registrato alcun contratto d'uso/locazione.

Per i terreni agricoli facenti parte del compendio pignorato, è registrato un Contratto di affitto di fondo rustico, come descritto al punto 7 della presente Relazione.

(allegato 8).

27.

Con riferimento ai Beni pignorati, da consultazione dei pubblici registri immobiliari emerge la Trascrizione di Atto di Pignoramento del 15/07/2022 - Registro Particolare 9586 Registro Generale 13715 a favore di BERENICE SPV SRL contro [REDACTED], grava su immobili siti in Cesena fg 159, part 1520 sub 4, 2 e 5 e terreni distinti al fg 159 part 113, 155, 156, 157, 235, 236, 1519, 1521, 1525, 1576, 1578.

28.

La cessione delle unità immobiliari e terreni, oggetto di pignoramento, sono soggetti ad imposta del Registro nella misura prevista dal DPR 131/86, non rientrando nel campo di applicazione dell'IVA in quanto di proprietà di soggetti privati.

29.

Non sono state richieste proroghe per il deposito degli elaborati peritali.

30.

Si procede al deposito in via telematica di una copia completa dell'elaborato peritale (con tutti gli allegati compreso l'Allegato A), ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità dei debitori o di altri soggetti.

31.

Si procede a comunicare al custode e al creditore procedente, ai creditori intervenuti ed all'Esecutato costituito, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate dal GE, gli originali di APE.

32.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica per gli immobili oggetto del compendio ricompreso nel LOTTO 2 (allegato 9).

Cesena li ...15/11/2024

L' E.S.
Geom. Lorenzo Onofri

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)

46