

Tribunale di Forlì
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **-OMISSI-**

contro: **-OMISSI-** ,
-OMISSI-

N° Gen. Rep. **106/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **07-10-2025**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.re FABIO SANTORO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Ing. Andrea Brasina
Codice fiscale: BRSNDR70P16D705F
Studio in: Via Guido Bonali 12 - 47122 Forlì
Email: ing.andreabrasina@gmail.com
Pec: andrea.brasina@ingpec.eu

PREMESSA

Nell'udienza del 19/03/2025 il Giudice delle Esecuzioni Dott. Fabio Santoro nominava il sottoscritto Ing. Andrea Brasina , con Studio in Forlì, via Guido Bonali 12 , iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1612 ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale n.140, esperto stimatore per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva 106/2024 in riferimento ai beni di proprietà di:

- OMISSIS - data notifica precetto: 20/03/2024; data notifica pignoramento: 14/06/2024 proprietario per ½ in regime di comunione dei beni

- OMISSIS -; data notifica pignoramento: 12/06/2024 proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni

Con sentenza del Tribunale di Forlì n.701/2023 RG 1661/2021 è stata pronunciata la separazione personale tra i coniugi - OMISSIS -

BENI PIGNORATI :

Intera proprietà di appartamento e garage in edificio condominiale di tipologia residenziale sito in CESENATICO (FC) localita SALA, Via Campone Sala n.486/F identificato al NCEU del medesimo Comune al foglio 49 part 2048 sub. 7-23.

Il sottoscritto, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, si prega di rispondere al quesito postagli dal G.E. dopo il giuramento di rito, con relazione scritta di seguito allegata :

N.	QUESITO	PAG.
1	COMUNICAZIONE AL DEBITORE ESECUTATO	3
2	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	3
3	VERIFICA DEI TITOLI DI ACQUISTO	8
4	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	8

5	PLANIMETRIE CATASTALI	10
6	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	11
7	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	11
8	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	11
9	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	12
10	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, ETC.	12
11	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	12
12	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	13
13	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	13
14	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPRE ABUSIVE	14
15	VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	15
16	VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E. O REDAZIONE DELLO STESSO	15
17	ESENZIONE DALL'OBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	16
18	EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	16
19	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI COLTURALI	16
20	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	17
21	IPOTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	19
22	EVIDENZIAZIONE DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	19
23	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	20
24	CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO	21
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE ESECUTATO	21
26	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE SE DIVERSI DAL DEBITORE	21
27	EVENTUALI CAUSE PENDENTI PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE SEPARATO	21
28	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	21
29	EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	21
30	DEPOSITO, PER VIA TELEMATICA, DELL'ELABORATO E DEGLI ALLEGATI	22
31	COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELL'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA ED INVIO COPIA CARTACEA AL DEBITORE NON COSTITUITO.	22
32	IL CDU VERRA' PREDISPOSTO SOLTANTO ALL'ESITO DELL'EVENTUALE AGGIUDICAZIONE	22

RISPOSTE AI 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.

Il debitore esecutato veniva avvisato a mezzo raccomandata A.R. inviata all'indirizzo risultante nel pignoramento per un sopralluogo. Il giorno 27/05/2025 veniva effettuato il sopralluogo del bene oggetto di stima insieme al custode giudiziario.

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.

IDENTIFICAZIONE : Intera proprietà di appartamento e garage di tipologia **residenziale** in edificio di tipo condominiale sito in CESENATICO (FC), località SALA, Via Campone Sala n.486/F identificato al NCEU del medesimo Comune al foglio 49 part. 2048 sub. 7-23.

DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati la ditta intestataria degli immobili risulta:

Comune di Cesenatico

Catasto dei Fabbricati:

N.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	49	2048	23	A/3	5	4,5 vani	79,00 mq	€ 418,33
2	49	2048	7	C/6	3	13 mq	15 mq	€ 71,17

Intestatari IMMOBILI

N°	Dati anagrafici	Diritti e oneri reali
1	- OMISSIS -	- OMISSIS -
	- OMISSIS -	- OMISSIS -

Beni Comuni:

Il terreno di pertinenza dell'immobile risulta distinto al catasto terreni al foglio 49 part. 2048, tipo ENTE URBANO di catastali mq.1201,00.

Il fabbricato che contiene i beni pignorati confina con i subalterni 22, 27, 28, con le particelle 141, 95 e Via Campone Sala del Comune di Cesenatico, salvo altri;

Si allegano i documenti relativi ai beni pignorati rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Forlì - sezione Territorio.

Dati della ricerca

Ufficio provinciale di: **FORLÌ Territorio**

Catasto: **Terreni**

Comune: **CESENATICO** Codice: **C574**

Foglio: **49** Particella: **2048**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ①
49	2048		ENTE URBANO		0	12	1			0000001	

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

- Pignoramento immobiliare notificato il 12/06/2024 ed il 14/06/2024 e Nota di trascrizione del pignoramento del 18/07/2024 (RP 9222 RG 12761) Repertorio 2151 del 14/06/2024.

Gli identificativi catastali dei beni oggetto di esecuzione indicati nel pignoramento immobiliare corrispondono a quelli attuali del Catasto Fabbricati.

I dati catastali indicati nella nota di Trascrizione del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, corrispondono a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli attuali del Catasto Fabbricati.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto del pignoramento è un appartamento inserito in un edificio condominiale al piano terra e interrato a destinazione residenziale composto al piano terra da locale ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno, numero due camere da letto, al piano interrato da locale cantina, lavanderia e garage. Fa parte dell'immobile anche una porzione di corte

di accesso all'unità immobiliare al piano terra. Tali beni sono ubicati in Cesenatico, Via Campone Sala n.486/F.

Il corpo edilizio è stato realizzato negli anni 2000-2002 in un quartiere residenziale in località SALA del Comune di Cesenatico.

L'edificio ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, solai in latero cemento e chiusure di tamponamento di laterizio.

La copertura è realizzata in latero -cemento a tipologia di tetto a falde, grondaie e pluviali in lamiera di rame a sezione tonda.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro e su di esse si presentano alcune logge e balconi in aggetto con parapetto in muretto di latero-cemento e ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice.

L'ingresso avviene nel locale Soggiorno attraverso una porzione di corte di proprietà al piano terra per mezzo di un portoncino di tipo blindato.

L'immobile si sviluppa su due piani e precisamente :

Al piano terra di altezza circa mt 2,70 è presente il vano Soggiorno-Pranzo, locale cucina con balcone, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola; attraverso la scala in conglomerato cementizio armato si giunge al piano interrato dove sono presenti un locale cantina, una lavanderia ed il garage (al piano interrato è presente un locale bagno e alcune finestrate che andranno regolarizzate). Tali vani andranno ripristinati allo stato originario e/o regolarizzati.

I pavimenti dell'abitazione compreso i bagni sono stati realizzati con piastrelle di ceramica di colore chiaro; I balconi hanno pavimento in gres color chiaro rosato.

I rivestimenti dei bagni sono realizzati con piastrelle in gres simili al pavimento.

Le pareti delle stanze sono tinteggiate per lo più di colore bianco, e quelle della cucina sono in parte rivestite con piastrelle di ceramica.

Le finestre e le portefinestre dell'appartamento hanno infissi di legno forniti di doppi vetri, tapparelle di PVC e banchine in pietra (granito). Le porte interne sono in legno tamburato tipo tanganica a anta liscia.

Nell'abitazione sono presenti gli impianti elettrico, idrico, citofonico e Tv. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas metano posizionata sul balcone.

Ad un esame a vista, gli impianti paiono eseguiti rispettando le norme vigenti al momento della loro realizzazione ma sono privi di certificati di conformità. Tali impianti sono del tipo autonomi e sottotraccia.

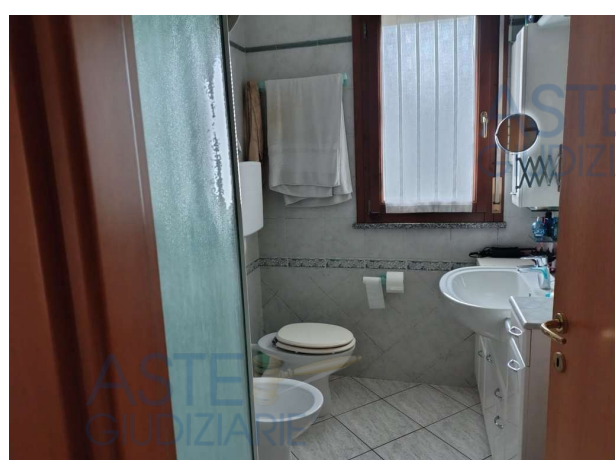
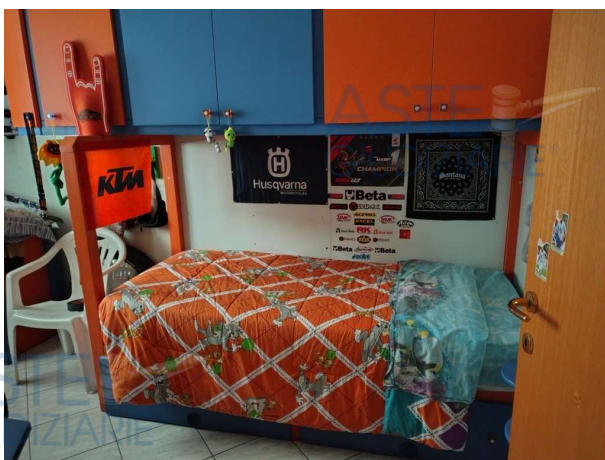
Sono presenti difformità al piano terra ed interrato che saranno oggetto di ripristino dal futuro acquirente per mezzo di SCIA in sanatoria con opere di ripristino.

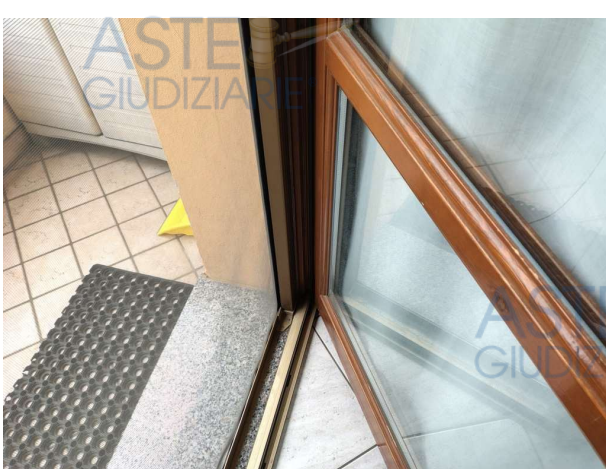
Le strutture e le rifiniture esterne del fabbricato sono nel complesso in uno stato di conservazione normale.

L'ingresso al condominio è garantito da una corte interna di tipo condominiale identificata con il sub.33.

RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle planimetrie catastali allegate e dal rilievo fotografico degli esterni e degli interni. A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato :





3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita 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.

PROPRIETA'

I beni risultano di proprietà :

- - OMISSIS - data notifica precetto: 20/03/2024; data notifica pignoramento: 14/06/2024 proprietario per ½ in regime di comunione dei beni
- - OMISSIS -; data notifica pignoramento: 12/06/2024 proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni.

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

I beni sono pervenuti alla ditta intestataria a seguito di:

- Atto del 25/05/2006 Pubblico ufficiale PARISIO ALBERTO Sede RIMINI (RN) Repertorio n. 29828 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6538.1/2006 Reparto PI di FORLI' in atti dal 29/05/2006 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/05/2006 - Registro Particolare 6538 Registro Generale 11095

4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o 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.

Da un controllo presso l'agenzia delle entrate non risultano contratti di locazione registrati o altre scritture in corso.

ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che gli immobili

sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- 1. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 27/05/2006 - Registro Particolare 6538 Registro Generale 11095

Pubblico ufficiale PARISIO ALBERTO Repertorio 29828/4308 del 25/05/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/2006 - Registro Particolare 2368 Registro Generale 11096 Pubblico ufficiale PARISIO ALBERTO Repertorio 29829/4309 del 25/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.1392 del 27/04/2010 (surrogazione ai sensi dell'art.8 comma 2 del D.L. 7/2007)

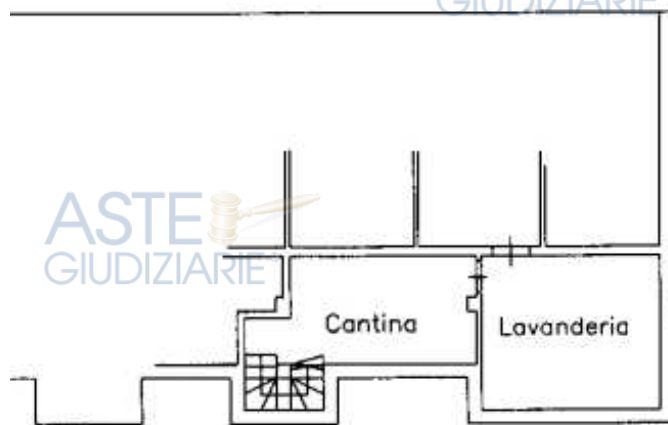
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2024 - Registro Particolare 9222 Registro Generale 12761 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 2151 del 14/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento

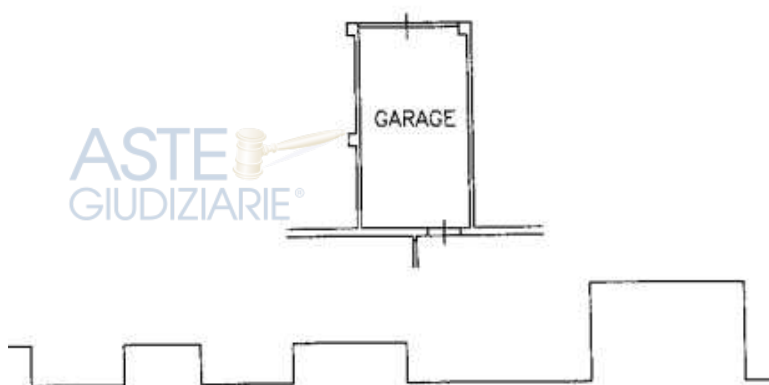
E' stata presa visione delle planimetrie catastali dei beni in oggetto, dell'estratto di mappa, documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì ed allegata alla presente.



PIANO TERRA H=270



A.U.I.



PIANO INTERRATO H=2,40

6) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Non sono state appurate omissioni di carattere fiscale

Dalle visure eseguite all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Forlì, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante.

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 giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleggi tutti i documenti rinvenuti.

L'immobile risulta OCCUPATO dagli esecutati e dal figlio.

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. 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.*

Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati 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.*

Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati 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.*

Sono presenti spese fisse di tipologia condominiale e precisamente:.

Il debito nei confronti del condominio ad oggi ammonta ad euro circa €.900,00.

Le spese annuali di gestione ordinaria sono di circa euro €.1200,00;

Ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie.

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.

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG-RUE. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) coordinato con P.R.G. 1998 COMUNE DI CESENATICO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE AL 22.09.2021 Modificato a seguito di D.C.C. n. 64 del 08.08.2019 risulta :

- ZONE OMOGENEE "B" - comprendono le parti di territorio, sia nella parte costiera che nelle frazioni, quasi completamente edificate, a prevalente destinazione residenziale, e sono suddivise nelle sottozone: B1, B2 e B3 la destinazione urbanistica della particella 2048 del foglio di mappa n.49 del Catasto Terreni del Comune di Cesenatico, di mq catastali 1201, è classificata B1 e regolata dal seguente articolo :

Art. 39xxvi

Sottozona "B1"

Sono zone riservate alla residenza permanente, il piano si attua per intervento diretto secondo i seguenti casi:

- ampliamento;
- sopraelevazione;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- demolizione senza ricostruzione;

ed in base ai seguenti parametri: Zona a mare della ferrovia:

con esclusione degli interventi inseriti nei P.U.A., nei P.P. e nei P.U.:

- utilizzazione fondiaria pari a mq. 60,00 di Sc (superficie complessiva) per ogni 100,00 mq. di Sf (superficie fondiaria), di cui non meno del 30% di Sc e non più del 50% di Sc (massima ammissibile) costituiti da Sa (superficie accessoria ragguagliata);
- rapporto di copertura mq. 0,35 x mq. di superficie fondiaria;
- Hf = m. 9,00;
- numero dei piani abitabili = 2;

- rapporto visuale libera = 1/2;

Zona a monte della ferrovia:

- utilizzazione fondiaria pari a mq. 92,00 di Sc (superficie complessiva) per ogni 100,00 mq. di Sf (superficie fondiaria), di cui non meno del 43% di Sc e non più del 57% di Sc (massima ammissibile) costituiti da Sa (superficie accessoria ragguagliata);
- rapporto di copertura mq. 0,35 x mq. di superficie fondiaria;
- Hf = m. 9,00;
- numero dei piani abitabili = 2;
- rapporto visuale libera = 1/2;

In alternativa alla composizione degli indici di cui sopra si potranno applicare i correttivi compensativi di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 26/04/2018. Le distanze in ordine agli interventi di cui sopra rispetto alla sede stradale sono determinate in base agli allineamenti preesistenti, fatto salvo il minimo inderogabile di m. 3,00. Fatte salve le disposizioni del Codice Civile in ordine alla costruzione o sopraelevazione con fabbricati posti sul confine di proprietà, i distacchi dai confini interni sono così determinati:

- ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione: m. 5,00 nei confronti di lotti adiacenti edificati e ineditati e comunque fatto salvo il rispetto della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate;

Nei casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e contestuale ricostruzione dell'edificio, senza modifiche della sagoma planoaltimetrica, possono essere mantenuti i distacchi esistenti dai confini interni e stradali. Dotazione di parcheggi di pertinenza delle costruzioni pari a mq. 10 ogni 100 mc. di volume utile.

La volumetria complessivamente edificabile in relazione all'utilizzo degli indici di zona relativa al terreno di cui all'attuale fg. 9 mappale 192, deve essere utilizzata senza aumentare la superficie coperta complessiva.

Esclusivamente ai fini del calcolo della permeabilità, (di cui all'art. 92 del Regolamento Edilizio) nella zona a mare della ferrovia, dovrà assumersi una superficie scoperta pari al 70% della Superficie fondiaria; (mentre per tutti gli altri indici edilizio-urbanistici si assumerà il valore del 65%)

Art.40xxvii

Recupero degli edifici esistenti in zona "B1"

È ammesso nelle zone "B1" il recupero degli edifici esistenti e condonati, destinati ad uso pertinenziale accessorio e collocati nell'area di pertinenza degli edifici, mediante interventi comprendenti anche la demolizione e ricostruzione, secondo i seguenti parametri:

- superficie coperta pari al 60% della superficie coperta preesistente;
- altezza interna massima m. 2,40;
- distanza dai confini interni m. 5,00;
- destinazione ammessa: ricovero auto e servizio all'abitazione.
- piani consentiti: n. 1.

L'intervento di recupero dovrà prevedere l'accorpamento di tutti i manufatti preesistenti secondo una unica soluzione progettuale.

Il lotto di terreno di pertinenza del complesso edilizio ha destinazione urbanistica residenziale ENTE URBANO e superficie inferiore a 5.000,00 mq, pertanto non è necessario allegare al decreto di trasferimento il CDU.

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.

Come indicato al punto precedente non occorre allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento.

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.

Il fabbricato, come dichiarato nell'atto di compravendita è stato costruito dopo il 01/09/1967 e successivamente sono stati rilasciati titoli edilizi.

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Cesenatico il fabbricato è stato edificato a seguito di :

- PDC 187 DEL 10/03/2000 Comune di Cesenatico;
- RICHIESTA DI AGIBILITA E CONFORMITA EDILIZIA DEL 2002 PERFEZIONATASI CON IL SILEZIO-ASSENSO.

REGOLARITA' EDILIZIA

Durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione e controllate la distribuzione e la destinazione dei vani ed è risultato che l'abitazione oggetto di pignoramento non è in parte conforme ai progetti allegati alle pratiche edilizie sopracitate e qui richiamate.

Risulta non autorizzata :

- la parziale divisione del vano interrato ove risulta ricavata una zona bagno e la presenza di finestrature tipo bocca di lupo.

- leggero spostamento di parete adiacente i vani disimpegno-soggiorno-bagno.

Le difformità edilizie riscontrate e sopra elencate vanno considerate salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Cesenatico e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

Non esistono procedure amministrative e/o sanzionatorie in corso.

Per quanto riguarda le difformità riscontrate occorre presentare opportuna SCIA in sanatoria con opere al fine di ripristinare la situazione edilizia presente negli elaborati catastali.

I costi per emendare le difformità sopracitate sono stimati in euro 5.000,00.

Sarà cura dell'acquirente provvedere a regolarizzare tali posizioni sia edilizie sia catastali se necessario.

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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

In fase di sopralluogo, sulla scorta degli elaborati di progetto e delle planimetrie catastali sono state riscontrate parziali difformità tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto.

La parziale realizzazione di vani interni al locale interrato e lo spostamento di una parete al piano terra potrà essere sanata a mezzo SCIA in sanatoria con opere di ripristino.

L'acquirente, dovrà incaricare un tecnico di fiducia che, a seguito della predisposizione di specifico progetto provvederà al ripristino e/o parziale regolarizzazione delle opere difformi.

Volendo procedere alla sanatoria occorre tener presente che, in caso di vendita forzata, l'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) dispone che:

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

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto di tali valutazioni anche nel valore di stima ottenuto.

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.

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

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'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 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'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi 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.

L'immobile risulta provvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica conforme, ed il sottoscritto ha provveduto a recuperare l'APE relativo all'abitazione.

Si allega la copia dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 03512-734537-2025 rilasciato ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 18.09.2015 e succ. modifiche, valevole fino al 06/09/2035.

Immobile avente **Classe energetica F**, EP, gl, nren tot 212,60 kwh/m2/anno

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.

Non vi sono immobili esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E..

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 a € 3.000,00).

La planimetria catastale dell'abitazione risulta parzialmente conforme allo stato autorizzato (le difformità sono presenti a livello del piano terra e interrato). L'acquirente se sceglie di

regolarizzare le opere realizzate in difformità al titolo edilizio dovrà anche procedere alla variazione della planimetria catastale.

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 DM 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);

Non sono stati pignorati immobili censiti al catasto terreni.

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 e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale).

CRITERI GENERALI ADOTTATI

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

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

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

FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la stima di mercato con il metodo tradizionale l'E.S., al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere), sul valore di fabbricati in zona o in zone simili. Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Il valore unitario medio rilevato presso gli operatori e presso i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio ha riguardato una tipologia di fabbricati simili per tipologia e ubicazione. Si precisa infine che la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Fatte le sopraccitate premesse si procede alla valutazione.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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

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

VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

Per l'immobile pignorato risulta una superficie commerciale pari a **86,46 mq** , rilevata sui rilievi depositati autorizzati.

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario per beni corrispondenti siti in zone analoghe da **€ 1.300,00 al mq a € 2.000,00 al mq**.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2024) indicano per gli immobili ubicati nella zona R2 / extraurbana/ Cesenatico un costo unitario che varia da € 1100 a € 1950 al mq.

Per la stima dei beni pignorati, tenuto conto della tipologia, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, si ritiene congruo applicare il costo unitario di **€ 1.700,00/mq**, corrispondente alla media dei costi rilevati presso gli operatori del settore.

Utilizzando il valore unitario rilevato, considerando il costo della relativa regolarizzazione a mezzo CILA/SCIA con opere in sanatoria, il valore ordinario dei beni pignorati risulta :

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Abitazione</i>	<i>61,2</i>	<i>1,0</i>	<i>61,20</i>
<i>interrato</i>	<i>25,6</i>	<i>0,6</i>	<i>15,36</i>
<i>Balconi</i>	<i>3</i>	<i>0,3</i>	<i>0,90</i>
<i>Autorimessa</i>	<i>15</i>	<i>0,6</i>	<i>9,00</i>
SUPERFICIE COMMERCIALE			86,46

VALORE LOTTO UNICO	EURO/mq	MQ	Coeff.	VALORE
Valore commerciale	€ 1.700,00	86,46	1	€ 146.982,00
Detrazione per CILA/SCIA sanatoria				-€ 5.000,00
sommano				€ 141.982,00
Detrazione 10%			10,00%	-€ 14.198,20
sommano				€ 127.783,80
VALORE STIMA		arrotondato		€ 128.000,00

VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

È stata pignorata l'intera proprietà

21) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se

la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate.

Non sono state pignorate quote, ma l'intera proprietà.

Data la natura del bene pignorato (appartamento e autorimessa), si ritiene l'immobile non divisibile.

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.*

L'immobile in oggetto è costituito da una appartamento a destinazione residenziale al piano terra e interrato di un complesso condominiale con annesso garage al piano interrato all'interno dell'area urbana di località SALA del Comune di Cesenatico.

L'immobile si sviluppa su due livelli : al piano terra è presente l'ingresso di tipo indipendente attraverso il quale si accede al locale soggiorno, pranzo, cucina. Un disimpegno conduce al bagno e numero due camere da letto. Nel vano soggiorno è presente una scala che porta al vano interrato ove sono presenti la lavanderia, la cantina ed il garage. L'edificio è in stato normale di manutenzione e presenta finiture di buona fattura, è stato edificato negli anni 2000-2002, la zona in cui è ubicato è di tipo extraurbano a prevalente destinazione residenziale dotata di tutti i servizi primari.

L'immobile si compone di numero 4,5 vani oltre all'autorimessa.

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili, siti in zone e con analoghe caratteristiche di vetustà e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 800,00 mensili. Il valore locativo si intende per immobili conformi alle autorizzazioni edilizie, dotati di abitabilità e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

NOTA:

Niente da rilevare.

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..*

L'E.S. ritiene che l'immobile oggetto di stima, appartamento ed autorimessa, date le caratteristiche oggettive (dimensione, destinazione d'uso, tipologia, ecc.) debba essere venduto in un lotto unico.

24) *acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato.*

I codici fiscali dei debitori esecutati sono :

- OMISSIS -
- OMISSIS -

25) *acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti.*

Il debitore esecutato risulta sposato in regime di separazione di beni, come risulta dai documenti anagrafici allegati.

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.*

Si allegano i certificati sia di residenza rilasciato dal Comune di Cesenatico sia di matrimonio rilasciato dal Comune di Cesenatico.

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);*

Non risultano cause pendenti.

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.*

L'immobile pignorato è di proprietà di persona fisica, pertanto è soggetto alla tassa di registro.

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.*

La perizia viene depositata entro il termine.

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.*

Il deposito, per via telematica, viene fatto nel rispetto del termine concesso.

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 e CDU.*

Il custode ed i creditori costituiti venivano avvisati a mezzo pec. del deposito della perizia e dei relativi allegati.

32) *il CDU verrà predisposto soltanto all'esito dell'eventuale aggiudicazione.*

Il CDU non occorre in caso di aggiudicazione.

NOTE

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

Forlì 06/09/2025

L'esperto Stimatore

Ing. Andrea Brasina

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, *in via telematica*, il presente elaborato, costituito da n. **25 pagine**, oltre ai seguenti allegati:

- ALLEGATO PERIZIA SENZA DATI SENSIBILI ES 106_2024
- ALLEGATO A ES 106_2024
- ALLEGATO 1 ESTRATTO MAPPA PLANIMETRIA DIFFORMITA ES 106_2024
- ALLEGATO 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ES 106_2024
- ALLEGATO 3 ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO DI PROVENIENZA ES 106_2024
- ALLEGATO 4 CERTIFICATI DI RESIDENZA, MATRIMONIO VISURE ES 106_2024
- ALLEGATO 5 VALORI OMI ESTRATTO RUE-PRG COMPARABILI ES 106_2024
- ALLEGATO 6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA ES 106_2024