



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ- CESENA

Es. Imm. R.G.E. n. 117\2024

Giudice: **Dott. Danilo Maffa**



FEDAIA SPV SRL

contro



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA



LOTTO UNICO: Intera proprietà su **abitazione** abbinata su un lato, compresa in una casa di campagna bifamiliare, dotata di corte di esclusiva, due piccole particelle di **terreno** nel suo intorno e un **fabbricato di servizio** con propria corte di pertinenza.

I beni sono siti a Cesenatico (FC) in Via Rigossa, 2.



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

Io sottoscritto Morandi Arch. Elia, libero professionista residente a Cesena in Subb. F. Comandini n. 50, sono stata incaricata in data 01.08.2024, dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione di descrivere e stimare i beni pignorati relativi alla procedura in oggetto. Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa, ho iniziato la perizia richiesta. Al termine delle operazioni espongo come segue i risultati ai quali sono pervenuta.

BENI PIGNORATI

LOTTO UNICO: Intera proprietà su abitazione abbinata su un lato, compresa in una casa di campagna bifamiliare, dotata di corte di esclusiva, due piccole particelle di terreno nel suo intorno e un fabbricato di servizio con propria corte di pertinenza.

I beni sono siti a Cesenatico (FC) in Via Rigossa, 2.

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

Il debitore è stato avvisato dell'inizio delle operazioni peritali, della data e dell'ora del primo sopralluogo a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata il 11.11.2024 all'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento immobiliare.

(v. all. 10).

L'E.S. ha effettuato il primo sopralluogo in data 21.12.2024 alla presenza dell'esecutato, della madre dell'esecutato e del custode nominato dal giudice. Il secondo sopralluogo, che si è reso necessario per completare la documentazione fotografica ed eseguire i rilievi per l'attestato di prestazione energetica, è stato eseguito insieme al certificatore geom. Stefano Testi il 10.03.2025, data concordata con l'esecutato telefonicamente, e in presenza dell'esecutato.

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

2.1. IDENTIFICAZIONE

Intera proprietà su abitazione abbinata su un lato, compresa in una casa di campagna bifamiliare, dotata di corte di esclusiva, due piccole particelle di terreno nel suo intorno e un fabbricato di servizio con propria corte di pertinenza.

I beni sono siti a Cesenatico (FC) in Via Rigossa, 2.

2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto di Forlì gli immobili sono intestati a:

***** nato a *****,, CF: ***** (padre dell'esecutato deceduto da tempo).

- **proprietà per 1.000\1.000.**

I beni pignorati sono distinti al **fg. 50 del comune di Cesenatico** con:

Catasto Fabbricati:

- abitazione part.IIa 1032, Via Rigossa, 110 [civico corretto n. 2] p. T-1 Cat. A/3, cl 3 consistenza vani 9, superficie catastale mq 231,00 (escluse aree scoperte: 200,00 mq), R.C. Euro 604,25.

Il terreno di sedime e corte esclusiva dell'abitazione è distinto al Catasto Terreni a partita 1 con il fg 50 part.IIa 1032 - Ente urbano di **mq 486,00**.

- fabbricato di servizio part.IIa 1030, Via Rigossa, SNC, p. T Cat. C/2, cl 1 consistenza mq 180,00, superficie catastale mq 249,00, R.C. Euro 669,33.

Il terreno di sedime e corte esclusiva del fabbricato di servizio è distinto al Catasto Terreni a partita 1 con il fg 50 part.IIa 1030 - Ente urbano di **mq 808,00**.

Catasto Terreni (totale **505,00 mq**):

- terreno part.IIa 1027 con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 Superficie: 329 m2, Redditi: dominicale Euro 2,45 agrario Euro 1,78. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: AH2f) BH1d) AHe);

- terreno part.IIa 1029 con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 Superficie: 176 m2 Redditi: dominicale Euro 1,31 agrario Euro 0,95. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: AHe) AH2f) BH1d).

CONFINI

L'abitazione con corte esclusiva (part.IIa 1032) e le due particelle di terreno ad essa adiacenti (part.IIe 1027 e 1029) **confinano** con le part.IIe 1026 e 1031 (corrispondenti al viale privato di accesso), 21, 1024 e 1028 del fg 50 del comune di Cesenatico, salvi altri o aventi causa.

L'attrezzaia (part.IIa 1030) con corte esclusiva **confina** con le part.IIe 1031, 21 e 1023 (terreno) del fg 50 del comune di Cesenatico e con la Via Rigossa, salvi altri o aventi causa.

2.2.1. NOTA SUL VIALE DI ACCESSO ALLA PROPRIETA'

Il **viale privato** che dalla Via Rigossa **conduce** ai beni oggetto di perizia **non è tra i beni pignorati**. Il viale, delimitato da terreni agricoli di altra proprietà, **è l'unico accesso** dalla strada pubblica ai beni e le sue spese di manutenzione sono divise tra i due proprietari (l'esecutato, e il comproprietario delle due particelle che lo compongono) e l'intestatario di un fondo servito.

a. Le due particelle che compongono il viale privato d'accesso alla proprietà sono distinte al fg 50 del comune di Cesenatico con:

- **part.IIa 1026** Qualità: seminativo arborato di classe 2, Superficie: 421,00 mq, Redditi: dominicale Euro 3,14 agrario Euro 2,28.
- **part.IIa 1031** Qualità: area rurale, Superficie: 180,00 mq,

b. Le due particelle **sono cointestate** a:

1. ***** (CF *****) nato a ***** Diritto di:
Proprietà per 1/2
2. ***** (CF *****) nato a * ***** Diritto di:
Proprietà per 1/2

c. Le due particelle **sono gravate di servitù** perpetua di passaggio pedonale e carraio a favore del fondo intestato a ***** (foglio 50 di Cesenatico part.IIe 19, 22, 23, 1022, 1023) costituita, sulla quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato, con l'atto del notaio Antoni Porfiri in data 25 febbraio 1999 rep.n. 137.504, trascritto a Forlì il 23 marzo 1999 all'art.2776. Nell'atto a rogito del notaio Antonio Porfiri è scritto che per il vialetto di accesso comune (particelle 1026 et 1031 di mq. 601), le spese di manutenzione saranno a carico degli utenti di tale vialetto proporzionalmente all'uso effettuato.

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

- Pignoramento immobiliare n. 2474 del 05.07.2024

I dati catastali identificativi e di classamento dei beni indicati **nel pignoramento** immobiliare, **corrispondono** a quelli attuali risultanti all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, però l'immobile al Catasto risulta intestato al padre deceduto dell'esecutato.

- Nota di trascrizione del pignoramento art.9.467 del 23.07.2024

I dati catastali identificativi di classamento indicati nella **Nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare, **corrispondono** a quelli indicati nel **pignoramento** e a quelli attuali risultanti all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio,

2.4. **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



Vista dall'alto del gruppo di immobili con i beni pignorati (google maps); foto dall'alto con mappa catastale sovrapposta

I beni oggetti di pignoramento, siti a Cesenatico (località Sala) al n. 2 di via Rigossa, sono costituiti dalla porzione di un fabbricato bifamiliare con tipologia casa di campagna dotata di corte esclusiva, una attrezzaia con la relativa corte e due particelle di terreno. Sulle due corti e sul terreno di proprietà vi sono numerosi capanni e manufatti non autorizzati, per lo più in precarie condizioni che vanno rimossi. Via Rigossa è una stretta stradina asfaltata che segue l'argine sinistro del torrente omonimo prima che questi confluisca nel torrente Pisciatello per sfociare poi (poco dopo) nel mare Adriatico.

Un viale privato sterrato identificato con le part.ile 1026 e 1031 conduce dalla Via Rigossa al gruppo di fabbricati di cui fanno parte gli immobili pignorati. Il viale, caratterizzato dalla

presenza di due alberi di alto fusto che ne contrassegnano l'inizio e di alcune piante di gelso che testimoniano di un'antica vocazione alla coltivazione del baco da seta, confina con terreni agricoli di altra proprietà ed è l'unico accesso pedonale e carrabile ai beni.

Gli alberi di gelso, che sono posizionati al centro della porzione del viale di accesso identificata con la part.lla 1031, impediscono ai mezzi e alle persone di passare lungo quel tratto del tracciato catastale. Diconseguenza gli automezzi di chi ha diritto di utilizzarlo transitano a lato sulla corte esclusiva dell'attrezzaia pignorata, come si può evincere anche nella foto dall'alto con mappa catastale sovrapposta riportata all'inizio di questo paragrafo..

1. L'abitazione oggetto della perizia è la porzione est di una casa colonica di due piani posta al termine del viale di accesso.

Le due porzioni (est e ovest) che costituiscono il fabbricato hanno il viale d'accesso in comune ma corti esclusive e accessi indipendenti e sono evidenziate, tra l'altro, da una diversa colorazione esterna: giallo crema (con scuri tinteggiati di verde) sono i muri esterni del primo piano della porzione ovest mentre quelli dell'abitazione in oggetto sono solo intonacati sia al piano terra che al primo. Diversa è anche la copertura del tetto che copre il portico del piano terra che si sviluppa su un lato della casa.

L'edificio ha struttura portante in muratura, solai in parte in legno in parte in latero-cemento, tetto a due falde con manto di copertura in coppi e tegole di laterizio e grondaie in lamiera a sezione tonda.

Sul prospetto sud della costruzione, il vecchio portico della casa agricola è stato suddiviso (per quanto riguarda la porzione di pertinenza dell'abitazione in oggetto) in due ambienti distinti - aperti sulla corte - con funzioni di rimessaggio delle auto. Una sola porzione del portico però, quella chiusa da un portone, è stata autorizzata come garage. Le pareti interne sono intonacate e a tratti scrostate, i solai sono sostenuti da travi e travetti di legno e i pavimenti costituiti in prevalenza da mattoni pieni e pezzi di mattone. Sul portico, accessibile solo dalla corte, affacciano anche le finestre di due stanze del piano terra e una porta oggi tamponata.

L'abitazione dispone di due ingressi: uno principale posto sul lato est dell'edificio ed uno di servizio posto sul lato nord. L'ingresso principale è costituito da una semplice apertura nel fianco dell'edificio ed è protetto da un portoncino di legno chiaro con inserti di vetro smerigliato. Il portoncino si apre su un piccolo disimpegno che conduce al corridoio che porta alle stanze del

piano terra, alle scale che salgono al primo piano e ad un bagno con accesso diretto dal disimpegno stesso. Pareti e soffitti di questi ambienti sono tinteggiati di bianco, con l'eccezione di una sorta di "fascia" tinteggiata di beige che occupa le pareti del disimpegno e del vano scale per ca. 1/3 dell'altezza e delle piastrelle ceramiche color nocciola (sfumate) che occupano le pareti del bagno per ca. 2/3 dell'altezza. I pavimenti delle stanze sono ricoperti con piastrelle ceramiche quadrate decorate (anni '70) nelle tonalità del marrone, quelle del bagno con piastrelle rettangolari color mattone di piccole dimensioni e i gradini della scala (che dispone di una ringhiera a montanti verticali con corrimano in metallo) con lastre di marmo. Il bagno dispone di un wc per handicap, di un lavandino in vetrochina bianca e di un piatto doccia. I soffitti di tutte le stanze sono in mediocre stato di manutenzione e (quelli del bagno in particolare) presentano evidenti segni di infiltrazioni e muffa.

Dal corridoio che origina dall'ingresso si accede agli altri ambienti del piano terreno ed in particolare al soggiorno-pranzo, ad una camera da letto, a due ripostigli (ottenuti da quella che un tempo era la cantina) e da una cucina ricavata in un capanno non autorizzato di costruzione più recente (con tetto a una falda) addossato al prospetto nord. A questa costruzione abusiva che contiene la cucina è stata aggiunta una tettoia in lamiera (da un lato agganciata alla costruzione e dall'altro sostenuta da pali metallici) con funzioni di copertura di un livello in cemento per i panni e di materiale vario. La porta del capanno (in vetro con infisso in metallo) è diventata l'ingresso secondario all'abitazione. La cucina che lo occupa ha forma rettangolare con pareti e soffitto - lievemente inclinato - tinteggiati di bianco (in cattive condizioni di manutenzione e con evidenti segni di fuliggine) e pavimenti ricoperti con piastrelle ceramiche bianche di forma quadrata. Questa stanza prende luce, oltre che dalla porta a vetri, da una finestra con infisso metallico posta a destra dell'ingresso e da un finestrotto alto privo di apertura. Immediatamente a sinistra della porta d'ingresso troviamo l'accesso alla casa vera e propria che immette, a sua volta, alle altre stanze del piano terra. Le pareti e i soffitti dei due ripostigli sono tinteggiati di bianco così come bianche (con sfumature di grigio) sono le piastrelle ceramiche quadrate che ricoprono i pavimenti. Le pareti della camera da letto e del soggiorno-pranzo sono invece decorate con picchiettature floreali realizzate a rullo. Per quanto riguarda quest'ultima la parete occupata dal grande camino e dalla stufa (che un tempo doveva corrispondere alla zona di preparazione del cibo) è rivestita per ca. 1/2 con piastrelle di

ceramica bianche con motivo floreale verde . La stanza è in cattive condizioni con evidenti segni di deterioramento da fuliggine nel soffitto e in una parte delle pareti. I pavimenti sono ricoperti con piastrelle ceramiche quadrate (di diversa forma e colore, a causa dello spostamento dei tramezzi tra vani adiacenti) decorate con motivi geometrici.

Al termine della scala che conduce al piano primo si arriva ad un pianerottolo su cui affacciano il corridoio che conduce alle quattro camere da letto del piano superiore, alla stanza da bagno e al balcone che contrassegna il prospetto est dell'edificio.

Corridoio e camere hanno soffitti bianchi, pareti chiare decorate con un picchiettature floreali a rullo e pavimenti ricoperti con piastrelle quadrate in graniglia. Il bagno dispone di lavandino, wc in vetrochina bianca e vasca da bagno. Il soffitto è tinteggiato di bianco e presenta segni di umidità mentre le pareti, i pavimenti e anche la parte esterna della vasca da bagno sono ricoperti con piastrelle ceramiche quadrate (dello stesso tipo) con un motivo decorativo geometrico color verde chiaro.

Le vecchie porte delle stanze dell'abitazione sono di legno chiaro, così come chiari sono gli infissi in legno delle finestre, che sono protette esternamente con scuri di legno - molto usurati - di colore marrone (prospetto sud) e verde (prospetto nord primo piano. Una delle finestre del piano terra non ha gli scuri ma è difesa da una griglia metallica). Di legno chiaro - con inserti verticali di vetro - è anche la porta che divide il pianerottolo dal balcone, che è pavimentato con piastrelle quadrate in gres color nocciola e protetto da una balaustra metallica a barre verticali con corrimano in metallo.

L'abitazione è dotata degli impianti idrico-sanitario, elettrico e per la Tv. Il riscaldamento è limitato ad una stufa a legna posizionata nel soggiorno. Per nessuno degli impianti presenti è stato possibile rintracciare la conformità alla normativa vigente.

L'abitazione dispone di una **corte** (che si sviluppa su tre lati dell'abitazione stessa) di proprietà esclusiva. Nel lato est (prospiciente l'ingresso principale) la corte è pavimentata con mattoni e con piastrelle di cemento per esterni ed è divisa dalla particella di terreno di proprietà (part.IIa 1027) che la fronteggia per mezzo di un basso muretto ricoperto di vegetazione.

Nel lato nord della corte sono state utilizzate invece delle piastrelle in graniglia (nella zona antistante l'ingresso di servizio) e una semplice gettata in cemento per la parte restante, che risulta divisa dalla corte adiacente di altra proprietà per mezzo di una semplice rete metallica,

mentre è separata dalla particella di proprietà (part.Illa 1029) da un capanno e da una legnaia entrambi non autorizzati.

Il capanno, che ha funzioni di ripostiglio, ha tetto a falde in lamiera e una porta d'accesso tinteggiata di marrone. Il manufatto è privo di finestre ma dispone di impianto elettrico. Addossata a questo capanno è poi stata costruita la tettoia (tetto piano in lamiera sostenuto da pali metallici) con funzione di legnaia.

La porzione di corte che si sviluppa sul lato sud confina con il viale di accesso privato che la divide dalla corte esclusiva dell'attrezzaia pignorata.

Lo stato di manutenzione dell'abitazione è nell'insieme **mediocre**. Essa necessita infatti di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e/o di rinnovo delle finiture (si ribadisce che le rifiniture sono in cattivo stato, che la fuliggine ha ricoperto gran parte delle pareti di alcune delle stanze del piano terra e che il piano primo non è utilizzato da tempo), inoltre occorre ripristinare all'uso alcuni degli impianti (quello di riscaldamento, privo di caldaia, e l'impianto idrico sanitario nel bagno al piano primo non sono funzionanti) o adeguarli alle norme (in particolare quello elettrico). Il proprietario durante il sopralluogo ha affermato che l'impianto idrico dell'abitazione utilizza serbatoi in eternit posizionati nel sottotetto (che non è stato possibile visionare) che sono necessariamente da sostituire e trasportare in discarica autorizzata previo piano di smaltimento.

2. L'attrezzaia è costituita in buona sostanza da una lunga costruzione ad un piano che fronteggia il lato sud della casa colonica nel cui intorno sono state aggiunte nell'intorno - nel corso del tempo e abusivamente - altre costruzioni più o meno precarie che in parte sconfinano sui terreni circostanti di altra proprietà.

Quella originaria è una semplice costruzione in muratura (lasciata al grezzo), con pavimento di terra e tetto in eternit a una falda, destinata al ricovero delle macchine agricole e di altre attrezzature. E' divisa in due ambienti (comunicanti) di diversa ampiezza e di altezza leggermente differente. Vi si accede attraverso una serie di portoni a due ante tinteggiati di verde (tre per il primo ambiente, uno per il secondo) posti sullo stesso lato della costruzione (lato nord). L'attuale condizione di degrado di questi portoni è piuttosto evidente, così come è evidente quella del tetto - sostenuto al centro da tre pilastri in cemento e da un insieme di travi e

travetti in legno e in metallo - che presenta numerosi distacchi e parti mancanti. In origine gli ambienti prendevano luce, oltre che dall'impianto di illuminazione, da una serie di finestrotti alti distribuiti nei diversi lati della struttura (oggi resi superflui dalle numerose "spaccature" presenti nel tetto).

Tra le costruzioni non autorizzate aggiunte nell'intorno dell'attrezzaia, di particolare ampiezza sono due strutture metalliche. La più grande - addossata al lato ovest della struttura principale e lunga, in pratica, quanto il lato stesso - è una costruzione tipo box in lamiera semplicemente "appoggiata" al terreno. Con copertura "a botte" a sesto ribassato, oggi in gran parte mancante, dispone di un portone d'ingresso a due ante e di una piccola porta (sul lato) e viene utilizzata per il rimessaggio di attrezzatura e automezzi.

Ancor più precaria la costruzione addossata al lato est della struttura, costituita dall'assemblaggio di un insieme di manufatti di diversa natura e utilizzata come pollaio.

Lo stato di manutenzione dell'attrezzaia è nell'insieme **pessimo**. Oltre alla necessità di consolidare la sua struttura, di rifare il tetto ed eseguire diffusi interventi di manutenzione alle rifiniture occorre sostituire e trasportare in discarica autorizzata, previo 'piano di smaltimento', le lastre di eternit che la ricoprono.

Oltre alle problematiche connesse alla copertura in lastre di eternit, la struttura portante dell'attrezzaia appare non staticamente verificata e probabilmente dovrà essere resa conforme alle norme.

3. Il **terreno** Le due particelle pignorate si sviluppano su due lati della corte esclusiva dell'abitazione (a nord e est). Al catasto sono entrambe destinate a seminativo arborato. Entrambe sono separate dalla corte esclusiva, quella a nord da un capanno e una legnaia e l'altra da rete e/o vegetazione, ed occupate e utilizzate, senza accordi né contratti, dai confinanti. Sulla particella di terreno sita a nord della corte insistono alcuni manufatti ad uso deposito/ripostiglio che il proprietario esecutato ha dichiarato essere stati realizzati dal confinante e da lui utilizzati.

La **superficie commerciale** dell'abitazione con corte esclusiva ammonta a **mq 273,36** e quella dell'attrezzaia con corte ammonta a **mq 272,08** (superficie da riferirsi al lordo delle murature e/o rettificata da coefficienti di differenziazione) mentre quella della delle due particelle di **terreno** è di **mq 505,00**.

La **superficie calpestabile** degli immobili rilevata negli elaborati progettuali autorizzati depositati in Comune risulta:

- **abitazione:**

PIANO TERRA

cantina (ora divisa in due ripostigli e un disimpegno): mq 20,28 bagno: mq 6,75
pranzo (ora camera da letto): mq 18,04 cucina: mq 19,61 corridoio: mq 7,40
ingresso e vano scala: mq 16,07 portico: mq 38,61 autorimessa: mq 13,37

PIANO PRIMO

camera da letto: mq 15,20 camera da letto: mq 15,20 camera da letto: mq 15,60
camera da letto: mq 15,60 corridoio: mq 8,72 bagno: mq 7,13
terrazza: mq 10,51

- **corte** di sedime e pertinenza esclusiva dell'abitazione mq 486,00
- **attrezzaia** (h max 3,90 e h min. 2,60) : un unico grande ambiente di mq 194,14,
- **corte** di sedime e pertinenza esclusiva dell'attrezzaia: mq 808,00,,
- particelle di **terreno** : mq 329,00 + mq 176,00 = mq 505,00.

Tutti i capanni e le superfetazioni realizzate in aderenza o nelle immediate vicinanze dei due fabbricati autorizzati sono da demolire.

2.5 **RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

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



Vista della casa bifamiliare e fronte con accesso principale all'abitazione pignorata



Abitazione - piano terra: camera, bagno e pranzo con camino



Abitazione - piano terra: superfetazione con cucina di servizio



Abitazione - piano primo: camere da letto e bagno



Fabbricato di servizio: attrezzaiia esterno



Fabbricato di servizio: attrezzaiia interno



Corti esclusive: corte dell'attrezzaia e dell'abitazione (lato sud) con vista del portico

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

3.1. PROPRIETA'

L'immobile di civile abitazione, l'attrezzaia e il terreno pignorati risultano intestati per l'intera proprietà al sig. *****

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

I beni sono di proprietà dell'esecutato per 1/1 in seguito a:

- **accettazione espressa di eredità** per atto del notaio dott. Scardovi Maria Chiara di Cesena del 22.11.2023 rep. 158.991/30364, registrato a Cesena il 15.12.2023 al n. 9.794 serie 1T, trascritto a Forlì il 18.12.2023 all'art. 15.588 (v. all. 6).

Il sig. ***** , con questo atto, **ha accettato** in eredità i beni del sig. ***** che ne era proprietario:

per la quota di 1/2

- **atto di compravendita** a rogito del notaio Orfeo Porfiri di Cesena del 10.09.1970 rep. 80.914/7.756, trascritto a Forlì il 12.10.1970 al n. 9875.

per la quota di 1/2

- **atto di atto di divisione** a rogito del notaio Antonio Porfiri di Cesena del 19.12.1995 rep. 107.857/18.603, trascritto a Forlì il 09.01.1996 al n. 336.

3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO

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

4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

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

- **Iscrizione n. 4129** del 13.08.2008 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario,, Pubblico ufficiale Notaio Maria Chiara Scardovi di Cesena rep. 130.936/14.727 del 06.08.2008, soggetto a favore: Banca delle Marche SPA con sede in Ancona (AN).

Soggetto contro: *****

Debitori non datori di ipoteca: ***** e*****

- **Iscrizione n. 3630** del 12.08.2010 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico ufficiale Notaio Alfredo d'Ausilio di Savignano sul Rubicone rep. 136.390/24.179 del 03.08.2010 soggetto a favore: Banca delle Marche SPA con sede in Ancona (AN).

Soggetto contro: *****

Debitori non datori di ipoteca: ***** e*****

- **Trascrizione n. 9467** del 23.07.2024 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, rep. 2474 del 05.07.2024, soggetto a favore: FEDAIA SPV. con sede a Roma (RM).

Soggetto contro: *****

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

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

Si allegano le planimetrie catastali delle unità immobiliari in oggetto e l'estratto di mappa attuali rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì.

(vedi citato doc. 2).

QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali

omesse denunce di successione, ecc.).

Nelle certificazioni ricevute dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Forlì-Cesena, è scritto: *“Si comunica inoltre che non risulta registrata in A.T. alcuna dichiarazione di successione in morte ***** ***** ”.*

(v. all. 9).

QUESITO 7. L'E.S. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale l'immobile è occupato.....

Nell'abitazione pignorata sono residenti l'esecutato e sua madre, come risulta dalla certificazione anagrafica allegata. (v. all. 8).

L'attrezzaia e la sua corte sono utilizzati dall'esecuto come deposito di materiali, mezzi ed attrezzature per il suo lavoro di giardiniere

Quesito 8. L'E.S. provveda a verificare, anche, con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex d.lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex t.u. beni culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente.

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

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

8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Il PUG vigente ai sensi della Legge Regionale 24/2017 è stato approvato con delibera di C.C. n. 45 del 13/10/2022 e pubblicato sul BURERT il 9/11/2022.

Gli immobili oggetto di pignoramento, distinti al catasto terreni di Cesenatico al foglio 50, particelle 1030, 1032, 1031,1026,1027 e 1029 nel CDU rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Cesenatico, fanno parte del:

- **Territorio rurale a valenza agroambientale e fruitiva** e sono sottoposte alle norme dell'Art. 8.6.2 del Piano Urbanistico vigente.

Inoltre i beni si trovano in

- Aree di potenziale allagamento (Art. 6 PSRI);
- Aree di pericolosità idraulica P2 - RSP - (PGRA);
- Aree di pericolosità idraulica P3 - RSP - (PGRA);
- Area soggetta ad autorizzazione paesaggistica (Art. 142 Dlgs. 42/2004);
- Fascia di rispetto stradale;
- Fascia di rispetto Consorzio di Bonifica;
- Seminativi (Art. 11 del PTCP);
- Zone di tutela corpi idrici superficiali e sotterranei (Art.28 PTCP);
- Aree suscett. di amplif. per caratt. stratigr. con terreni fini potenzialmente soggetti a cedimenti (Art. 47 PTCP).

Nelle "Schede di analisi e prescrizioni operative relative agli edifici storici in territorio rurale" del comune di Cesenatico inoltre la casa bifamiliare che contiene l'abitazione è censita nella

scheda n. 193 nella quale si legge che l'edificio:

- è del tipo 2.1.B.d
- ha vincolo conservativo in quanto fabbricato interesse culturale e testimoniale;
- per il suo recupero edilizio è prescritta la disciplina di intervento del restauro e risanamento conservativo.

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Cesenatico, in seguito ad accesso agli atti, si evince che gli immobili si trovano in area sottoposta a vincolo militare.

QUESITO 9. L'E.S. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Si tratta di fabbricati con ingressi indipendenti e corti esclusive senza oneri ordinari di natura condominiale mentre per il viale comune di accesso dalla Via Rigossa (quota di proprietà dell'esecutato non pignorata) le spese di manutenzione sono divise in maniera bonaria tra gli attuali comproprietari e il proprietario del fondo servito.

QUESITO 10. Verifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

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

Nelle tavole del **PUG vigente** ai sensi della Legge Regionale 24/2017, approvato con delibera di C.C. n. 45 del 13/10/2022 e pubblicato sul BURERT il 9/11/2022 gli immobili pignorati risultano nel **Territorio rurale a valenza agroambientale e fruitiva** (Art. 8.6.2).

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (**CDU**) rilasciato dal Comune di Cesenatico.

(v. all. 12)

Nelle norme del PUG del comune di Cesenatico "Art. 8.6.2 Territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola" è scritto:

STRATEGIE

1. Il territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola è costituito da quelle parti del territorio

comunale che, per caratteristiche fisiche, morfologiche, pedologiche, infrastrutturali e socio-economiche, presentano una elevata idoneità, capacità e vocazione all'utilizzo agricolo intensivo dei

suoli, all'attività zootecnica ed alla trasformazione agro-industriale dei prodotti. E' articolato

in:

- territorio ad alta vocazione produttiva agricola specializzata;
- territorio a valenza agroambientale e fruitiva, potenzialmente vocato ad una maggiore

integrazione con la costa ed il turismo balneare.

2. Nel territorio ad alta vocazione produttiva agricola Il PUG persegue i seguenti obiettivi:

- preservare l'utilizzo agricolo dei suoli e l'integrità del sistema rurale, aumentare il livello di competitività ed efficienza delle aziende agricole il rafforzamento della loro integrazione nella filiera agro-alimentare;

- migliorare la qualità ambientale del territorio agricolo e rurale attraverso la riduzione degli impatti dell'attività agricola, zootecnica ed agroindustriale, in particolare nei contesti a maggiore fragilità ambientale ed insediativa;

- migliorare la qualità ambientale e paesaggistica attraverso l'adozione di interventi agro ambientali, mitigativi e compensativi nelle parti di territorio caratterizzate da maggiore sensibilità ambientale e paesaggistica;

- promuovere il riordino della qualificazione del patrimonio edilizio esistente, la razionalizzazione

delle attrezzature e delle infrastrutture, il risanamento e la riqualificazione delle aree di pertinenza del sistema insediativo sparso.

3. Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi sono favorite:

- la conservazione della destinazione agricola dei suoli, il mantenimento dell'unità fondiaria, l'accorpamento e la ricomposizione fondiaria, escludendo interventi edilizi e trasformazioni d'uso potenzialmente capaci di compromettere l'equilibrato sviluppo delle attività produttive agricole esistenti e di generare conflitti di carattere ambientale e funzionale;

- l'ammodernamento ed il miglioramento delle strutture produttive agricole attraverso la definizione di interventi appropriati e commisurati agli ordinamenti tecnico produttivi, alla loro dimensione e collocazione con riferimento alle principali tipologie aziendali;

- lo sviluppo di produzioni agricole di pregio e l'integrazione tra produzione agricola, sviluppo di attività di commercializzazione dei prodotti, valorizzazione dei territori e delle strutture aziendali;

- l'adozione di forme di gestione ambientale adeguate alle diverse tipologie e dimensioni delle produzioni delle aziende agricole e agroindustriali."

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

QUESITO 13. *L'E.S. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona... dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.*

13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

La costruzione del nucleo originario del fabbricato rurale ad uso abitazione risale ad epoca remota mentre l'ultima ristrutturazione e la regolarizzazione dell'attrezzaia sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza edilizia n. 190/1974** rilasciata dal Comune di Cesenatico in data 15 novembre 1974 rilasciata a ***** e ***** per: "Ampliamento dei servizi agricoli esistenti mediante la costruzione di due garage, depositi e ricovero animali; modifiche non valutabili in termini di superficie o di volume e modifiche interne ai sensi dell'art.48 L.47/85 alla casa colonica ed alla stalla." rilasciata con il parere favorevole espresso dal Comando Regione Militare Tosco-Emiliana.

- Autorizzazione alla **variante alla Licenza edilizia 190/1974** pro. 8488 del 18 agosto 1975

- Comunicazione di **Fine Lavori** del 19.01.1981 (prot. n.958 del 23.01.1981). Nella documentazione relativa alle pratiche edilizie rilasciata dal comune vi è una diffida a presentare la richiesta di abitabilità che però non risulta rispettata.

- **Concessione in sanatoria n. 17/1994** rilasciata dal Comune di Cesenatico in data 10 ottobre 1994 per "Ampliamenti di servizi agricoli esistenti mediante la costruzione di due garage, depositi e ricoveri animali; modifiche non valutabili in termini di superficie o di volume e modifiche interne ai sensi dell'art. 48 L. 47/85 alla casa colonica ed alla stalla". Rilasciata con il parere favorevole espresso dal Comando Regione Militare Tosco-Emiliana.

- **Concessione in sanatoria n. 382/1999** (pratica n. 246) rilasciata dal Comune di Cesenatico in data 25 maggio 1999 al sig. ***** per "Costruzione di capannone ad uso servizio

agricolo". Rilasciata a seguito di presentazione di dichiarazione di idoneità statica del fabbricato e del parere favorevole espresso dal Comando Regione Militare Tosco-Emiliana.

La **richiesta di abitabilità/agibilità**, sia per l'abitazione che per l'attrezzaia, **non risulta presentata**.

13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione e controllate la distribuzione e la destinazione dei vani dell'abitazione e del fabbricato di servizio ed è risultato che i fabbricati oggetto di pignoramento **non sono conformi** ai progetti allegati alle pratiche edilizie sopracitate qui allegate, inoltre sono stati rilevati numerosi capanni e vari manufatti non autorizzati sulle corti esclusive e su una delle particelle di terreno. Le modifiche più evidenti risultano:

1. al piano terra dell'abitazione

- la realizzazione di un corpo in ampliamento sul lato nord, direttamente collegato ai vani autorizzati e destinato a cucina;
- il montaggio di una tettoia appoggiata al corpo in ampliamento;
- la divisione con tramezzi della cantina in due ripostigli e un disimpegno
- lo spostamento di pareti interne con la modifica di dimensioni del cucinotto e del corridoio che la collega al vano scala;
- la modifica di alcune delle aperture

2. nella corte dell'abitazione

- sulla corte dell'abitazione a confine con la part.lla 1029 sono stati posizionati un capanno e una tettoia con funzione di legnaia

3. in adiacenza all'attrezzaia

- vari manufatti realizzati con materiali eterogenei (tra i quali un grande box in lamiera e un pollaio). Alcuni di essi sono realizzati in parte sulla sua corte di pertinenza esclusiva e in parte sul terreno di altra proprietà;

4. nelle particelle di terreno

- capanni e tettoie costruite con materiali vari sono state state posizionate per tutta la sua lunghezza sulla particella di terreno identificata con il n.1029.

Sulle corti esclusive dei due fabbricati oltre a materiali, mezzi funzionanti e attrezzature per il

lavoro da giardiniere dell'esecutato, sono accatastati grandi quantità di materiali di genere vario, parti di automezzi,, vecchi elettrodomestici, scarti, rifiuti ecc. che non possono restare ivi depositati e devono essere portati a discarica.

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

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

Le modifiche rilevate all'interno dell'abitazione possono essere per lo più sanate mentre tutti i capanni e le tettoie realizzate nell'intorno dell'attrezzaia, sulla part.Illa 1029 e nella corte dell'abitazione, compreso l'ampliamento destinato a cucina vanno demoliti a cura dell'acquirente.

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

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

L'acquirente dovrà incaricare un tecnico di fiducia che, a seguito di colloqui con gli Uffici e alla predisposizione di uno specifico progetto, verificherà l'effettiva possibilità di regolarizzare gli

abusi, e, insieme all'acquirente stesso deciderà, se le opere abusive dovranno essere sanate o se conviene ripristinare lo stato autorizzato. All'interno dell'eventuale pratica di sanatoria potranno essere indicate anche tutte le opere che da un più attento rilievo risultino ricadenti nell'art.19 bis della L.R.23/2004 (tolleranze) evidenziandole con la colorazione prevista nella normativa vigente.

Le condizioni dell'eternit presente negli immobili inoltre sono pessime e le lastre e i manufatti in questo materiale vanno rimossi sempre a cura e spese dell'acquirente.

L'Esperto Stimatore, dato che gli immobili pignorati sono differenti dalla loro rappresentazione nei disegni allegati alle pratiche edilizie, ha tenuto conto delle spese necessarie per la sanatoria e/o per il ripristino dello stato autorizzato applicando al valore ordinario il coefficiente di riduzione **0,95**, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

Per le spese e per gli oneri necessari alla rimozione e smaltimento dell'eternit e di quanto depositato nella corte (da far eseguire a una ditta specializzata che trasporterà il materiale di risulta in discarica autorizzata) viene applicata alla stima **una detrazione di € 22.000,00** a compensazione dei costi e degli scomodi collegati.

QUESITO 15. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da uno dei suddetti titoli

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

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

Si allega la copia dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 08079 – 700573 – 2025 rilasciato il 26.05.25 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 26.05.2035.

Classe energetica "G" EP tot 344,35 kwh/m2/anno.

QUESITO 17. *Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... Ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del dm 701/94....*

La planimetria dell'abitazione non è conforme allo stato di fatto mentre quella dell'attrezzaia differisce dallo stato autorizzato per le misure di alcune delle altezze. L'acquirente potrà riportare i fabbricati allo stato autorizzato o decidere di sanare le difformità, a secondo dei caso dovrà procedere o meno alla presentazione di nuove planimetrie..

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

Le particella di terreno agricolo non hanno più la stessa destinazione presente in visura, l'acquirente potrà riportare il terreno alla qualità catastale o decidere di modificarla e quindi procedere alla relativa variazione.

QUESITO 19. *L'E.S. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore a metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)*

19.1. CRITERI ADOTTATI

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno**

adottare il valore di mercato come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

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

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

19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

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

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

Dalle ricerche effettuate presso gli **operatori del settore per beni corrispondenti**, i fabbricati ad uso abitazione con corte esclusiva, di vecchia costruzione o da ristrutturare, risultano costi che variano **da € 650,00 a € 850,00 al mq** e i fabbricati ad uso attrezzata agricola **da € 150,00 a € 450,00 al mq** mentre i terreni agricoli in genere nella zona sono venduti da **€ 15.000,00 a € 25.000,00/ha** e le aree urbane mediamente **a 30,00/mq**.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2024) indicano per i fabbricati in un normale stato di conservazione ubicati nella zona di Cesenatico – R2/Extraurbana/zona rurale: Cannucceto, Villalta, Bagnarola, Borgo Campone, Sala, un costo unitario che varia:

- per abitazioni civili **da € 1.500,00 a € 1.950,00 al mq**.
- per abitazioni economiche **da € 1.100,00 a € 1.450,00 al mq**.
- per capannoni tipici **da € 450,00 a € 610,00 al mq**.

I Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n.53 del 7 marzo 2025 indicano per la Regione Agraria n. 4 (Pianura Forlivese e Cesenate) un costo unitario da € 17.000,00/ha a € 33.000,00/ha per il tipo a seminativo

I valori unitari medi rilevati per fabbricati corrispondenti presso gli operatori sono minori rispetto ai dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, ma gli immobili analizzati dall'Agenzia sono in un normale stato di conservazione mentre i beni pignorati si trovano in un mediocrepissimo stato e le part.ile di terreno sono utilizzate senza autorizzazione dai confinanti inoltre la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Nel nostro caso si ritiene opportuno utilizzare per la stima dei fabbricati e della loro corte, dati la loro tipologia, il cattivo stato di conservazione e i materiali utilizzati, il costo unitario di **€ 650,00/mq** per l'abitazione e **€ 150,00** per l'attrezzaia (corrispondenti ai costi minimi rilevati presso gli operatori del settore immobiliare) mentre le due particelle di terreno, che sono di piccole dimensioni e adiacenti alla corte dell'abitazione, anche se attualmente risultano utilizzate dai confinanti senza autorizzazione, possono essere considerate appendici della corte stessa e stimate al costo di **€ 30,00/mq**.

19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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.

Alle superfici dei fabbricati pignorati sono stati applicati i seguenti coefficienti: 0,50 per portico, autorimessa e terrazzo della casa e il 10 % alla superficie delle corti di pertinenza esclusiva.

Superficie commerciale (superficie lorda rettificata) dei fabbricati: **mq 273,36** per l'abitazione con corte esclusiva, **mq 272,08** per l'attrezzaia con corte esclusiva e **mq 505,00** per le due part.ile di terreno.

19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

Utilizzando il valore unitario rilevato, il **valore ordinario** dei fabbricati pignorati e della loro corte di sedime e pertinenza risulta:

- **abitazione e corte:** € 650,00/mq x mq 273,36 = € 177.684,00 arrotondate a € 178.000,00.
- **attrezzaia e corte:** € 150,00/mq x mq 272,08 = € 40.812,00 arrotondate a € 41.000,00.
- **terreni:** € 30,00/mq x mq 505,00 = € 15.150,00 arrotondate a € 15.000,00.

Totale € 178.000,00 + € 41.000,00 + € 15.000,00 = **€ 234.000,00.**

Detrazioni al valore ordinario

Si applicano ai valori ordinari sin qui calcolati i seguenti coefficienti di riduzione e detrazioni:

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

€ 234.000,00 x 0,95 = € 222.300,00 arrotondate a € 222.000,00.

b) per spese e scomodi collegati alla rimozione e smaltimento delle tre cisterne e delle coperture in eternit (detrazione di € 22.000,00):

€ 222.000,00 – 22.000,00 = € 200.000,00.

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

€ 200.000,00 – 10% = € 180.000,00.

Il **valore di stima finale** dei beni pignorati risulta **€ 180.000,00.**

(Euro centottantamila).

19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata l'intera proprietà

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

E' stata pignorata l'intera proprietà.

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

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

I beni, a causa delle loro condizioni e della presenza di eternit deteriorato non possono essere locate.

Le abitazioni dotate di attrezzatura e corti esclusive, di dimensioni medio/grandi e in un normale stato di conservazione, sono locate a corpo mediamente a € 850,00 mensili.

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

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

L'E.S. ritiene che i beni oggetto di stima, data la loro tipologia (un'abitazione e una attrezzatura con corti di pertinenza e due piccole particelle di terreno), ubicazione (le loro particelle sono adiacenti tra di loro o separate dal solo dialetto di accesso) e a causa dello spostamento del percorso di accesso comune sulle corti di proprietà, per essere più facilmente commerciabili debbano essere venduti in un **lotto unico**.

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

Il codice fiscale dell'esecutato è il seguente:

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

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

Estratto di matrimonio....

Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio n. 9 P. 1 dell'anno 2006, rilasciato dal Comune di Cesenatico in data 13.09.24, il signor ***** risulta aver contratto matrimonio in Cesenatico in data 12.04.2006 con la sig.ra ***** nata a *****
*****.

Nell'estratto alla voce annotazioni è scritto:

“Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni”.

Si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

(v. all.8).

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

Nel certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal comune di Cesenatico l'esecutato ***** e la madre sig.ra***** risultano residenti nell'abitazione ma durante il sopralluogo il signor ***** ha dichiarato di non abitare nella casa che attualmente è occupata solo dalla madre.

L'attrezzaia è invece usata dall'esecutato per il deposito dei macchinari e degli attrezzi del suo lavoro di giardiniere.

(v. all.8).

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

Non ne risultano.

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

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

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

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

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

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

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

NOTE

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

Cesena, 25 maggio 2025

Con osservanza

L'E.S.

Arch. Elia Morandi

ELENCO ALLEGATI:

- all. 1.** RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. 2.** PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. 3.** VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. 4.** AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. 5.** STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. 6.** ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. 7.** VISURE CONSERVATORIA RR.II
- all. 8.** CERTIFICATI ANAGRAFICI



all. 9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

all. 10. COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO

all. 11. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

all. 12. CDU – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

