

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott.

Esecuzione promossa da:

Contro

RELAZIONE EPURATA LOTTO SECONDO

CUSTODE: Avv.to

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

Da pagina 2 a pagina 11: Quesiti, premessa e inquadramento degli immobili da stimare;

Da pagina 11 a pagina 12: Identificazione catastale e formazione dei lotti;

Da pagina 12 a pagina 25: Descrizione degli immobili;

Da pagina 25 a pagina 31: Trascrizioni, Iscrizioni e storia ventennale;

Da pagina 31 a pagina 31: Acquisizione delle Planimetrie Catastali e omissioni fiscali

Da pagina 31 a pagina 32: Possesso degli immobili;

Da pagina 32 a pagina 40: Documentazione Comunale, CDU e regolarità Edilizia;

Da pagina 40 a pagina 40: Certificazione Energetica;

Da pagina 41 a pagina 48: Determinazione del valore, formazione dei lotti e sintesi della descrizione;

Da pagine 48 a pagina 50: codice fiscale esecutati e certificazioni degli esecutati;

Da pagine 51 a pagina 53: riepilogo.

Da pagine 53 a pagina 55: Note ed elenco Allegati.

- QUESITI

1) *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'Esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*

2) *identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*

Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

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;

4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

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

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

7) riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della

Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti. In relazione alla viltà del canone ex art. 2923 c.c. in particolare procederà indicando se il canone sia inferiore di un terzo al giusto prezzo e che quindi se il contratto deve considerarsi inopponibile alla procedura di sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c. operando una "ricerca di mercato delle locazioni, integrando con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto" ed accertando che in condizione della superficie del fabbricato (sup. convenzionale mq. rilevata), e del fatto che le tabelle OMI per un fabbricato di civile abitazione nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra i e i € /mq", "un canone di locazione congruo" corrisponde ad un "minimo di mq x € /mq = € /mese";

8) provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n. 42/04, 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 testo unico "beni culturali", vincoli di p.r.g., diritti di prelazione legale, ecc...), che resteranno a carico dell'acquirente;

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

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

11) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da**

Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

allegare al decreto di trasferimento;

12) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso validità;

13) per i fabbricati, verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

14) in caso di opere abusive, proceda, l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d. P.R. n.380/01, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6°, della l.n. 47/85 ovvero dall'art. 46, co. 5° del d. P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

16) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, co.1°, d.l. n. 63/13, alle prescrizioni in esso

Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**
Studio in Cesena Viale Abruzzi,27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al D.P.R. n.59/09, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata "Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici"), precisando sin da ora che per la redazione dell'a.p.e. sarà riconosciuto all'esperto, salvo casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di €. 250,00 in caso di immobile singolo e di €. 200,00 in caso di pluralità di immobili;

17) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3 del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superfice 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 impianto 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 o allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un confort abitativo, i ruderi e i fabbricati al grezzo (v. par. 2 delle linee guida nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6/2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

18) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme, e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori ad €. 3.000,00);

19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.

Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del d.m. 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Viale Abruzzi,27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori ad €. 3.000,00);

20) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali 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)**;

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**;

22) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco....) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

23) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in

Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc..;

24) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

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

26) acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

27) Verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento, nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

28) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

29) formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

30) provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c) una copia completa dell'elaborato, (con tutti gli allegati compreso l'**Allegato "A"**), ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti; **l'Allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza;**

31) provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della

Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

perizia a mezzo p.e.c. una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo di 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..

- PREMESSA.

Operazioni peritali eseguite:

- visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto, con acquisizione delle planimetrie catastali degli immobili;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì per l'acquisizione dei contratti di affitto;
- ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civitella di Romagna per verificare la regolarità amministrativa degli immobili, ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche;
- Primo sopralluogo con rilievo fotografico eseguito in data 22/10/2024.
- Secondo sopralluogo per rilievo topografico eseguito in data 26/11/2024.
- Richiesta di C.D.U. presso Comune di Civitella.
- Redazione, tramite professionista abilitato della Certificazione APE.

- RISPOSTA AI QUESITI.

- 1.0) “Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all’indirizzo,Omissis...”.

Lo scrivente contattava telefonicamente il custode giudiziale, Avv.to per accordarsi sulla data dell’inizio delle operazioni peritali e il sopralluogo presso la proprietà pignorata.

La data del sopralluogo veniva comunicata agli esecutati con Raccomandata A/R in data 30/09/2024

In data 22/10/2024, alla presenza del Custode Giudiziale e della sig.ra, si è proceduto con il sopralluogo presso l’immobile oggetto di procedura esecutiva, sito in Civitella di Romagna, via Cerreto di Sopra, n° 12/A, località Nespoli e presso l’immobile sito in Civitella di Romagna, via Caduti della Libertà n. 14, località Cusercoli, rilevando con strumentazione laser gli

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: *geom.zanella@libero.it*
Tel./fax 0547/301344

ambienti e documentando con fotografie lo stato dei luoghi.

- 2.0) **“Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento ..omissis...”)”.**

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

* Dal Verbale di Pignoramento immobili del 27/07/2023 Rep. n° 2168 a favore di con sede in Conegliano (TV) contro nata a Cesena il e nato a Sorbano (FC) il, trascritto a Forlì il 04/09/2023 Art. 10.953 ,risultano pignorati i seguenti beni immobili:

- *Unità negoziale n. 1.*

- unità immobiliari censite al **Catasto Fabbricati** del Comune di Civitella di Romagna:

- al Foglio 27:

- Particella 102, Subalterno 9, Categoria C/1;

- Particella 102, Subalterno 25, Categoria C/2.

- Particella 102, subalterno 4 (B.C.N.C) comune a tutti i sub della particella 102,

Area di terreno coperta su cui sono costruiti i fabbricati al **Catasto Terreni** del Comune di Civitella di Romagna al Foglio 27 Particella 102 Ente Urbano di mq. 915.

Il tutto in capo alla ditta catastale:

- *Unità negoziale n. 2.*

- immobile censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Civitella di Romagna:

- al Foglio 61:

- Particella 649, Subalterno 2, Categoria. A/3;

- Particella 649, Subalterno 3, Categoria. C/2;

- Particella 649, Subalterno 4, Categoria C/6;

- Particella 649, Subalterno 1, B.C.N.C. (sedime dei fabbricati e corte pertinenziale) a tutti i subalterni della Particella 649, identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Civitella di Romagna al Foglio 61 Particella 649, Ente Urbano di mq. 975;

- Particella 616, terreno;

Il tutto in capo alla ditta catastale:

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi,27
Mail: *geom.zanella@libero.it*
Tel./fax 0547/301344

Intera proprietà di fabbricato abitativo residenziale indipendente, con autorimessa e proservizi in corpo staccato, sito in Comune di Civitella di Romagna, via Cerreto di Sopra n. 12/A, località Nespoli, censito al **Catasto Fabbricati** di detto Comune,

- al Foglio 61,

- **Particella 649 subalterno 2**, cat. A/3 classe 1 consistenza 7,5 vani, della superficie catastale di mq. 144, rendita catastale €. 351,77;

- **Particella 649 subalterno 3**, cat. C/2, classe 1 consistenza mq. 138, della superficie catastale di mq. 153, rendita catastale €. 399,12;

- **Particella 649 subalterno 4** cat. C/6, classe 1 consistenza mq. 38, della superficie catastale di mq. 40, rendita catastale €. 70,65;

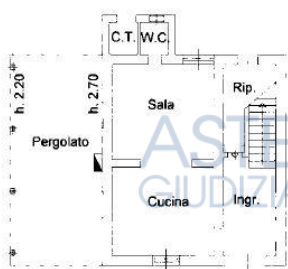
- **Particella 649 subalterno 1**, B.C.N.C. (corte) a tutti i subalterni;

Terreno di pertinenza e di sedime identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Civitella di Romagna al Foglio 61 Particella 649, Ente Urbano di mq. 975; oltre terreno agricolo adiacente distinto al **Catasto Terreni** del Comune di Civitella di Romagna al Foglio 61 Particella 616, Semin. Arbor. di classe 1 di mq. 3.382, Reddito Domenicale €. 22,71, Reddito Agrario €. 13,10,

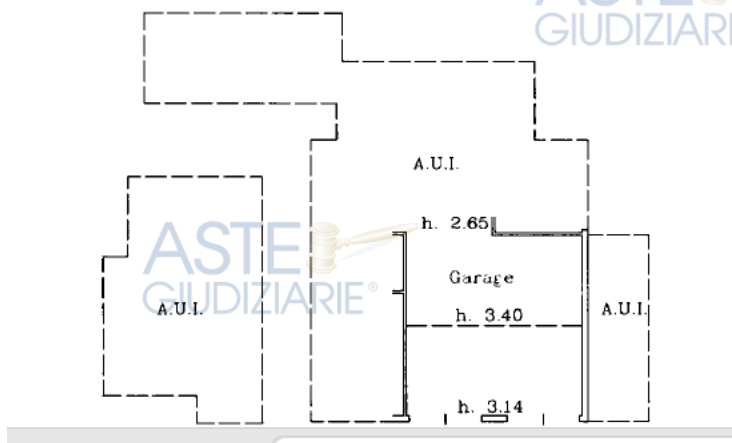
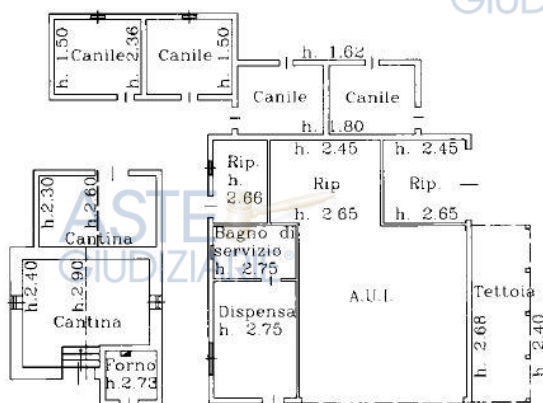
Il tutto in capo alla ditta catastale:

- **Stralcio planimetrie Catastali.**

Sub. 2



Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344



CONFINI.

La proprietà immobiliare confina con la via Cerreto di Sopra; con la proprietà delle sigg.salvo altri.

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nella periferia del Comune di Civitella, in località Nespoli, raggiungibile percorrendo la strada provinciale SP 4 del Bidente, da Forlì verso Civitella di Romagna.

Il nostro
borgata
contesto



immobile è fuori dalla
di "Nespoli" in un
di campagna.



La zona è facilmente raggiungibile con mezzi privati e pubblici. Per i servizi di primaria necessità (posta, banca, scuola elementare, asilo, ecc..), è necessario raggiungere la vicina Civitella di Romagna.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE

Trattasi di un fabbricato rurale indipendente, edificato nel 1958, parzialmente ristrutturato ed adibito esclusivamente alla residenza. Il fabbricato ha una struttura in muratura solaio di copertura a falde inclinate su tre lati, con una struttura in laterizio; si eleva per due piani da cielo a terra. Esternamente il fabbricato è con sasso a vista per un'altezza pari a circa il piano primo, la parte superiore intonacata e tinteggiata, copertura con tegole e gronde e pluviali in rame.

In corpi staccati, sono presenti dei manufatti con strutture miste (Quasi precarie), destinati a ricovero cani, garage, ricovero attrezzi e ripostigli (Molti privi di autorizzazione).

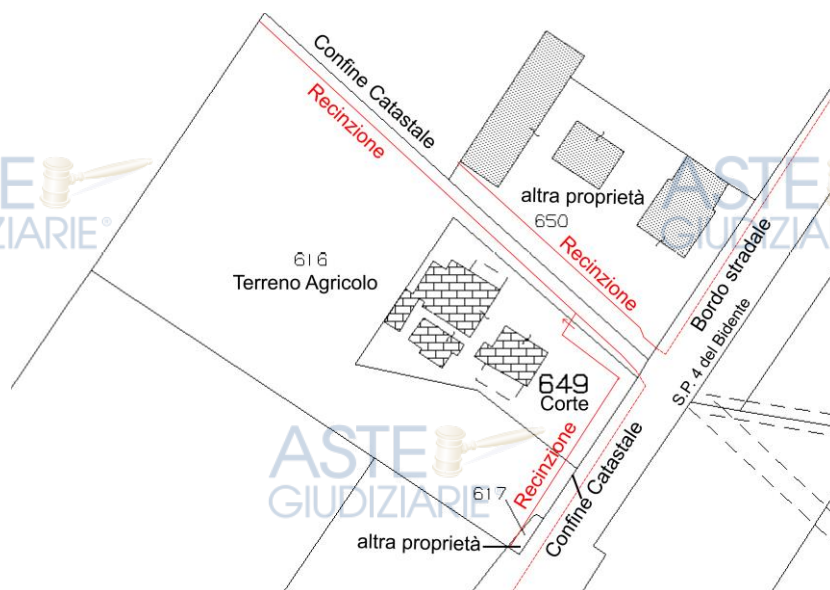
Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

L'area circostante è completamente recintata.



Il lotto comprende anche un frustolo di terreno agricolo impiantato con alberi da frutto misti. Il terreno è recintato da una rete metallica, che sul lato Nord non corrisponde alla proprietà catastale, ma è stata installata all'interno della proprietà per lasciare un sorta di percorso.

La recinzione è stato oggetto di rilievo topografico, per comprenderne l'esatta posizione, come da schema che segue:



I corpi di fabbrica sono accatastati come tre unità indipendenti:

Il subalterno 2) comprende l'unità immobiliare abitativa, composta dalla casa in corpo di fabbrica indipendente, che si eleva per due piani fuori terra, con al piano terra l'ingresso/vano scala, la

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

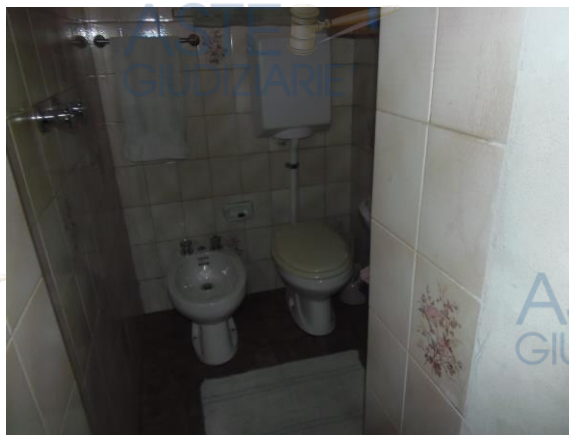
cucina e la sala con un piccolo ripostiglio sottoscala; la cucina ha una superficie netta di mq. 15,42 e la sala di mq. 16,76.

Tutto il piano terra ha una pavimentazione in ceramica. All'interno della zona giorno è presente un camino. Le pareti interne sono con inserti in sacco stuccato ed in parte intonacate. Soffitto rivestito con perlinato legno.

Si segnala la presenza di umidità risalente sulle pareti e muffa all'interno del bagno.



In fondo alla sala è presente un WC (Privo di titolo autorizzativo), che si estende fuori dal perimetro principale del fabbricato, con adiacente il vano C.T. avente ingresso dall'esterno.



Salendo al piano primo con la scala in cemento rivestita con gradini in gres ceramicato, si arriva al piano primo ove sono ubicate le due camere da letto rispettivamente di mq. 18,36 e mq. 16,67, oltre ad un vano adibito a studio (Ex WC) di mq. 8,53. Una camera da letto dispone di bagno posto sulla verticale del WC del piano terra (Privo di titolo autorizzativo).

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

La pavimentazione di tutto il piano primo è in ceramica, manca il battiscopa, porte in legno tamburato mogano, gli infissi sono in legno con vetro camera e scuroni esterni in legno. Termosifoni alimentati con caldaia a gas domestico.

Al piano terra gli infissi dispongono di inferiate, zanzariere e scuroni.



Con apposita scala retrattile si accede anche al sottotetto allo stato grezzo, con solaio dello spessore di cm. 12.00. Nel vano sottotetto sono presenti le tubazioni idriche e del riscaldamento. Sul tetto è presente un lucernaio e una finestra sul timpano della parete.



L'area esterna è adibita in parte a giardino ed in parte coltivata.

Gli impianti sono regolari per le norme dell'epoca di costruzione.

Le condizioni dell'immobile sono buone. Solo le pareti del piano terra sono interessate dall'umidità risalente.

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

- DESCRIZIONE DEI MANUFATTI DI SERVIZIO

Il subalterno 3) comprende i manufatti adibiti a ripostiglio, cantine, canile. Si tratta di strutture precarie, composte da materiali misti, fra cui anche lastre di eternit, da smaltire. I manufatti sono privi di titolo abilitativo e da demolire.



Il subalterno 4) comprende la porzione adibita a garage, costituito da una struttura prefabbricata degli anni 70", con copertura in eternit, da smaltire. Il manufatto risulta regolare, ad eccezione delle parti esterne (Tettoie, ripostigli, etc) (Vedi schema nel capitolo specifico)



NB: Si invita chiunque fosse interessato all'immobile ad eseguire preliminarmente una ispezione dell'immobile poiché la descrizione fatta è valida alla data del sopralluogo indicato in perizia, ma

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

potrebbero essere intervenuti dei mutamenti successivi al sopralluogo.

- 3.0) ***“Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza .. omissis..”.***

ATTO DI PROVENIENZA

* Dichiarazione di Successione di apertasi in data 15/07/2004, registrata a Forlì il 22/04/2005 rep. 65/717 a favore di, per la quota di ½ ciascuno sui beni distinti al Catasto Terreni del Comune di Civitella di Romagna al Foglio 61 Particella 34, 85 e 570 (Terreno di mq. 31.918 con fabbricato rurale);

Trascritto a Forlì il 25/07/2005 Art. 8875.

NB: Manca l'accettazione di eredità per i beni oggetto di procedura.

* Atto notarile di Accettazione di Eredità a rogito Dott. del 23/06/2008 Rep. 1823/1039, Trascritto a Forlì il 02/07/2008 Art. 7412, non riguarda i beni oggetto di procedura, peraltro beni già venduti.

STORIA VENTENNALE

* Atto di compravendita del notaio Dott. in Forlì del 19/05/1990 Rep. n° 12.323/4.032, la Sig.ra acquistava dal sig. un “Fondo rustico denominato Cerreto Nuovo, con sovrastante fabbricato rurale (In corso di accatastamento), sito in Comune di Civitella di Romagna, Frazione Nespoli, via del Bidente, 12, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 61, Particelle 85 et 34 della superficie catastale complessiva di Ha. 3.19.18.

Trascritto a Forlì il 13/06/1990 Art. 4776.

Storia Catastale

- Particella 649 di mq. 975, diviene Ente Urbano con Tipo Mappale del 02/11/2012, pratica n. FO0174426, per modifica Particella 570 di mq. 975 Fabbricato Rurale. La Particella 570 di mq. 975 deriva da Tabella di Variazione (n. 5676.1/1989) del 23/12/1989, pratica n. 249317, per Frazionamento della Particella 85. La Particella 85 viene divisa con Tipo di Frazionamento del 17/03/2008, pratica FO 0053742 in Particella e diventa Particella 589 di mq. 8.312; particella 590 di mq. 3777 e Particella 591 di mq. 3.397.

Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

- Particella 616 di mq. 3.382, deriva dal Frazionamento del 29/01/2010, pratica n. FO0017988, della Particella 591.

- 4.0) *“Accerti se sul bene pignorato gravino iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ..omissis..”.*

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dei soggetti eseguiti sigg.ri

..... accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI CONTRO.

* Verbale di pignoramento immobili del 27/07/2023 Rep. n° 2168 a favore di con sede in Conegliano (TV) contro nata a Cesena il e nato a Sorbano il, relativamente ai beni del presente lotto per la quota di ½ ciascuno in comunione dei beni.

Trascritto a Forlì il 04/09/2023 Art. 10953.

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 02/04/2015 Rep. n° 14709/9338 del Notaio Dott., dell'importo di €. 153.000,00 per un credito di €. 85.000,00 a favore della con sede in Forlì conto la sig.ra per la quota di ½ e sig. per la quota di 1/2, sui beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 61 del Comune di Civitella di Romagna con la Particella 616 di mq. 3382, Particella 85 identificativo dell'unità precedente, Particella 617 di mq. 150, Particella 85 identificativo dell'unità precedente, al Catasto Fabbricati al Foglio 61 dello stesso Comune con la Particella 649 sub. 2 (A/3); sub. 4 (C/6); Sub. 3 (C/2); sub. 1 (corte) e resede) ; al Catasto Terreni al Foglio 61, Particella 649 di mq. 975 (Ente comune); Particella 57.

Iscritta a Forlì il 09/04/2015 Art. 774.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CONTRO I PRECEDENTI PROPRIETARI NEL

VENTENNIO E PER IMMOBILE.

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria a nome dei precedenti proprietari del bene pignorato, sig.ra nata a Premilcuore il e per immobile.

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: *geom.zanella@libero.it*
Tel./fax 0547/301344

Relativamente all'immobile oggetto di procedura esecutiva non risultano ipoteche attive riguardanti i beni del lotto secondo, salvo quanto indicato nel paragrafo specifico.

-5.0) “Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento”.

Si è provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì- Sezione Catasto- copia delle planimetrie catastali delle porzioni urbane con estratto di mappa del terreno.

-6.0) Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Non risulta presentata l'accettazione di eredità relativa dei beni del presente lotto, che sono caduti successione.

- 7.0) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, ..omissis..”

Dalla ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì non sono emersi contratti di locazione riguardanti il bene immobile rientrante nel presente Lotto.

Alla data del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità degli esecutati, i quali lo abitano.

Il valore locativo annuo della parte residenziale, sulla base dei dati OMI (Da €. 2,8 ad €. 3,8 mq. mensile), considerando la superficie commerciale mq.152,35 x €. 3,30/mq. si stima un canone mensile di €.502,75, annuo

€. 6.033,06.

Valore locativo annuo del terreno mq. 3.382 x €. 0.03 =

€. 101,46.

- 8.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesaggistici, ...omissis..”.

Presso gli uffici del Comune di Civitella di Romagna sono state eseguite ricerche per la verifica di eventuali vincoli presenti sulle porzioni immobiliari oggetto di stima.

Dalla ricerca è emerso che l'area ha una destinazione rurale (Art. 3.11 del RUE) con i vincoli di cui alla scheda – RUE n. 649 (Art. 3.23 del RUE), oltre ai vincoli di tutela corsi d'acqua, con fascia di rispetto di mt. 150, Dlgs 42/04 comma 1 lettera c; depositi alluvionali art. 3.15 del PSC; sistema crinali e sistema collinari-media collina art. 2.1 PSC; Tutela fluviale art. 2.4 del PSC; fascia di rispetto stradale DPR 495/92 e smi; fascia di rispetto acquedotto.

Il tutto come meglio indicato nell'allegato C.D.U.

Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**
Studio in Cesena Viale Abruzzi,27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

- 9.0) Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ...omissis."

La tipologia del bene non presenta vincoli del tipo indicato.

-10.0) Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese, ...omissis."

Spese generali di manutenzione, escluse imposte €. 500,00 anno.

-11.0) Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica attuale dell'immobile ...omissis.."

Trattasi di un fabbricato con destinazione residenziale con servizi e terreno agricolo, la cui destinazione di "Territorio Rurale" è indicato nel C.D.U. n. 39 del 2024.

-12.0) Provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica ..omissis..;

Trattandosi di fabbricato con terreno agricolo della superficie di mq. 3.382 oltre a mq. 975 dell'Ente Urbano, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 30 DPR 380/01, rilasciato dal Comune di Civitella di Romagna con il n. 39, in data 17/12/2024, dal quale risulta la seguente situazioni:

- il terreno distinto al catasto del Comune di Civitella di Romagna al foglio 61 e mappale/i n. 616, 649 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Foglio n. 61 a mappali 616, 649;

è interessata da - **Aree non percorse dal fuoco;**

è interessata da - **Vincolo idrogeologico –R.D. 3267/1923 E lr 3/1999;**

è interessata da – **Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (det. 521/2018 ARPAE).**

Foglio n. 61 e mappali 616 (p);

è interessata da – **Aree tutelate per legge Dlgs 42/04 – art. 142 comma 1 lett. C) corsi d'acqua pubblici e relative fasce di rispetto profonde 150 metri,**

altresì si evince da

Piano Strutturale Comunale (P.S.C.):

Foglio n. 61 mappali 616 – 649;

è destinata a – **Ambiti ad alata vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle – A-**

Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**
Studio in Cesena Viale Abruzzi,27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

19b, regolata dall'articolo: **3.34** del P.S.C.;

è interessata da – **Depositi alluvionati terrazzati**: regolata dall'articolo **2.15** del P.S.C.;

è interessata da – **Sistema dei crinali e sistema collinare – Media Collina**; regolata dall'articolo **2.4** del P.S.C.;

Foglio n. 61 mappali 616 (P) – 649;

è interessata da – **Fascia di rispetto stradale – DPR 495/92 e s.m.i.**; regolata dall'art. **n.d.** del PSC.

Foglio n. 61 mappali 616 (P) – 649 (p) ;

è interessata da – **Fascia di rispetto all'acquedotto**, regolata dall'art. **n.d.** del PSC.

Regolamento Urbanistico Edilizio Comune (R.U.E.)

Foglio n. 61 mappali 616 – 649;

è destinata a “**Territorio rurale**” – regolata dall'art. **3.11** del RUE.

Foglio n. 61 mappali – 649 (p);

è destinata a “ Localizzazione edifici con numerazione scheda – RUE n. 649”; regolata dall'art. **3.23** del RUE.

L'intero territorio Comunale è considerato a rischio sismico.

L'intervento in tali zone è disciplinato dalle norme RUE d'Unione, del RUE Comunale e del PSC/PTCP; si dovranno inoltre rispettare le norme sullo svincolo Idrogeologico (R.D.L. 3267 del 1923) della L.R. n. 19/08 e s.m.i. e del Piano Stralcio Regionale per il rischio Idrogeologico approvato.

- 13.0) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica....”

Dalla ricerca eseguita presso l'ufficio tecnico del Comune di Civitella di Romagna per l'immobile rientrante nel presente Lotto sono stati accertati i seguenti atti amministrativi:

- Nulla Osta n. 51 del 1956 per la costruzione di casa colonica e relativa concimaia in Comune di Civitella di Romagna;

- D.I.A. prot. n. 0009571 del 26/07/2005, per la costruzione di un pergolato e lavori di manutenzione straordinaria;

- D.I.A. prot. n. 0004326 del 22/04/2011 per completamento lavori di cui alla DIA 79/05, per

Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

realizzazione di recinzione. La pratica è completa di Nulla Osta da parte della Provincia di Forlì – Cesena, prot. 63876/2011 e di Autorizzazione Paesaggistica n. 7/11.

Relativamente ai servizi, risulta una Concessione Edilizia Prot. n. 3212 del 23/09/1976, relativa alla pratica edilizia n. 595/795 del 1976, rilasciata al sig. per la costruzione di capannone agricolo.

NB: Si invita chiunque fosse interessato all'immobile a verificare e preliminarmente accertare con i competenti uffici tecnici comunali i dati urbanistici indicati, poiché gli stessi sono validi alla data della stesura della presente relazione.

-14.0) 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, ..omissis..;

In occasione del sopralluogo, è stata accertata una situazione conforme all'elaborato presentato con la DIA del 26/07/2005 n. 9571, ma NON è stata accertata la continuità autorizzativa dal progetto iniziale del 1956, poiché il fabbricato risulta ampliato e presenta difformità anche interne e sulle facciate del fabbricato, con l'ampliamento sul fronte interno (Opposto alla strada) con la realizzazione di un vano centrale termica ed un wc al piano terra e la realizzazione di un bagno al piano primo.

Internamente, al piano terra, non risulta autorizzato il cambio d'uso da stalla a sala, con la demolizione di una paretina divisoria e la demolizione con la realizzazione di un arco fra la cucina e la sala. Risultano chiuse internamente le finestre della stalla e della cucina sul lato sud. E' stato ricavato un vano ripostiglio sottoscala.

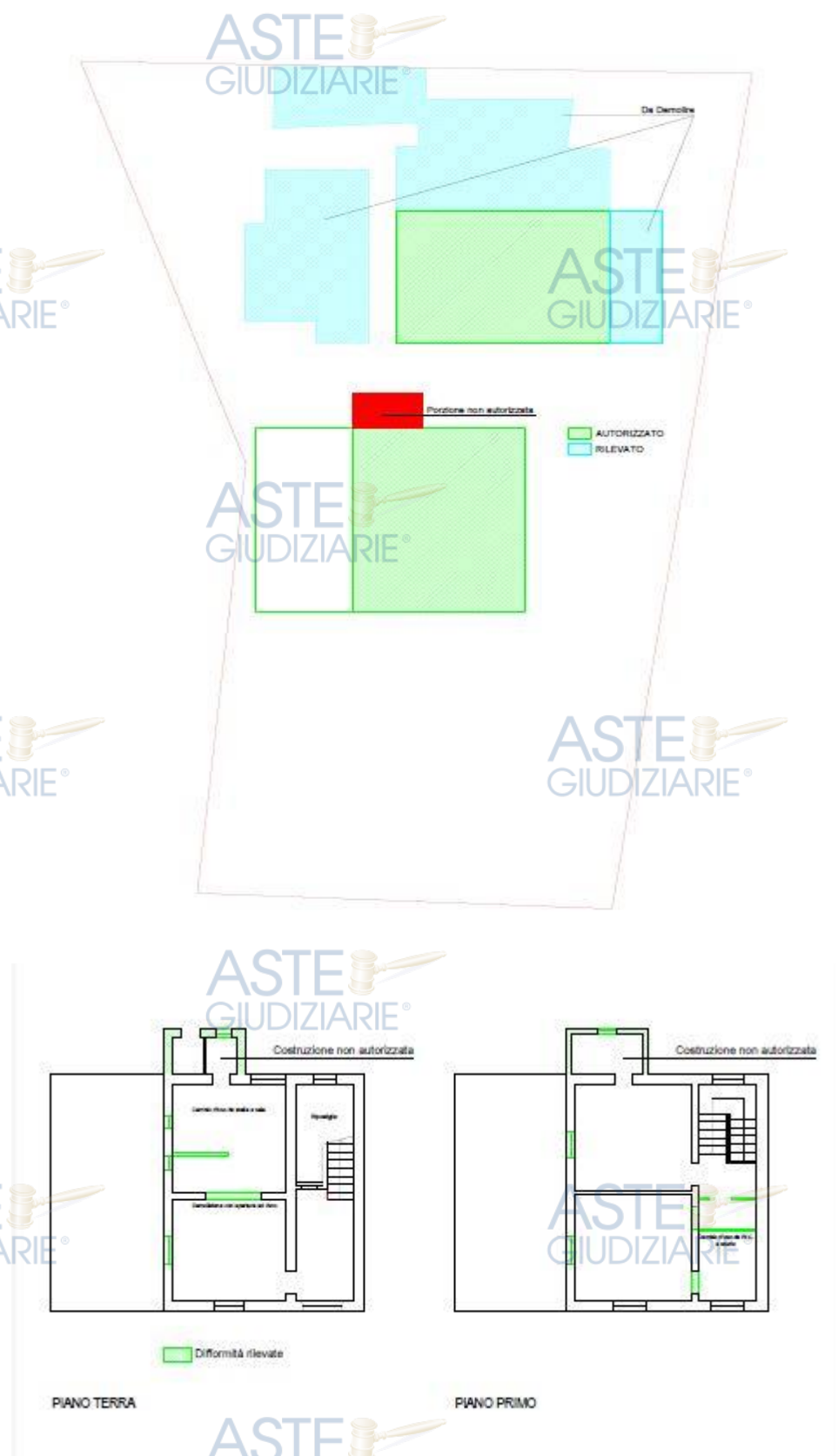
Al piano primo è stato eliminato il wc con cambio d'uso a studio. Sono state modificate le aperture delle finestre e spostata la posizione della parete posta all'arrivo della scala. Sono inoltre presenti delle differenze di rappresentazione grafiche dei muri.

Anche per quanto riguarda la parte dei corpi di fabbrica adibiti a servizi lo stato di fatto non corrisponde a quello autorizzato, poiché risulta autorizzata solo la costruzione del capannone agricolo in elementi prefabbricati con pratica n. 595/795 del 1976.

Per quanto riguarda tutti i manufatti perimetrali al capannone adibiti a ripostigli/cantina canile, non risulta nessuna pratica edilizia.

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

Le difformità vengono evidenziate nelle schede che seguono (Si precisa che la scheda non può essere considerata un elaborato di progetto per la sanatoria, ma vuole solo rendere immediatamente percepibile le difformità accertate):



Per quanto riguarda la possibilità di regolarizzare le irregolarità accertate, lo scrivente, in data 23/12/2024, ha avuto un colloquio con il Geom. del Comune di Civitella. Dal colloquio è emersa la possibilità di sanare solo alcune parti irregolari, mentre per altre (vedi ad esempio servizi in corpi esterni) la loro possibilità di sanatoria, al momento, è risultata impossibile, anche perché vi potrebbe essere una evoluzione nell'interpretazione del c.d. "Decreto Salvini", sul quale, al momento la Regione non ha dato indicazioni.

Sulla base di quanto è emerso dal colloquio, non è possibile quindi stabilire con esattezza i costi per la Sanatoria, poiché si rende necessario anche una verifica sismica e la verifica igienico sanitaria dell'intervento per cui, per avere la certezza di quanto si potrà andare a fare, occorre presentare una pratica completa in Comune da sottoporre all'Ufficio Tecnico Istruttore, il quale potrà esprimere un parere.

Sulla base del colloquio avuto con il Tecnico del Comune di Civitella di Romagna si ipotizza comunque una stima per procedere con la sanatoria e per demolire le parti non sanabili:

- Permesso a costruire in Sanatoria, compreso la richiesta di vincolo €. 5.500,00 oltre gli oneri di Legge.
- Pratica Sismica in Sanatoria €. 3.000,00 oltre oneri di Legge
- Pratiche catastali €. 2.500,00 oltre oneri di Legge;
- Demolizioni e trasporto macerie (Fabbricati non sanabili) €. 1.500,00 oltre Iva;
- Pratica per smaltimento Eternit, €. 1.500,00 oltre IVA,
- Spese per contributo di costruzione (Al momento) €. 3.096,78 + €. 350,00 diritti.

Il costo stimato per la Sanatoria e la rimessa in pristino viene stimato nella misura di €. 15.946,78, oltre gli oneri di Legge (Iva e Cassa previdenza), che verranno decurtati dal valore dell'immobile.

-15.0) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello ..omissis..;

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

- 16.0-17.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della certificazione

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: *geom.zanella@libero.it*
Tel./fax 0547/301344

energetica, ..omissis.;

Dalle ricerche fatte eseguire presso il Catasto Energetico non risultavano attestazioni della certificazione energetica.

Al riguardo si è provveduto a redigere Attestazione di Certificazione Energetica dalla quale risulta che l'immobile rientra in classe energetica "G" come da attestato 01734-648473-2025 rilasciato il 08/01/2025 valido fino al 08/01/2035.

-18.0) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria ... omissis;

Le porzioni immobiliari rientranti nel presente lotto sono regolarmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella di Romagna.

-19.0) qualora rilievi variazioni colturali o cambi d'uso, ...omissis.."

Lo stato dei luoghi non presenta variazioni colturali o di destinazione.

-20.0) Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, indicando i criteri adottati per la stima e tenendo conto dei dati acquisiti".

- Consistenza commerciale (come da indicazioni delle NORME UNI 10750).

La superficie del fabbricato è stata desunta dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici tecnici comunali e prese in loco, calcolate al lordo dei muri, mentre per la superficie del terreno di sedime e di pertinenza è stata desunta dalla visura catastale.

Si fa presente che il conteggio si basa sullo stato di fatto accertato, eventuali spese per difformità e sanatoria saranno detratte dal valore che risulterà dallo stato di fatto.

Fabbricato residenziale

Piano terra (h. mt. 2,70) Mq. 62,00,00 al 100% = Mq. 62,00

Pergolato Mq. 33.50 al 10%= Mq. 3,35

Piano Primo (h. mt. 2,75) Mq. 58,00 al 100%= Mq. 58,00

Superficie complessiva ai fini commerciali Mq. 123,35

Garage

Autorimessa + dispensa e bagno di servizio (h. media mt. 3.40)

Mq. 58,00 al 50%= Mq. 29,00

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

Ripostigli

Tre vani ripostiglio (h. media mt. 2,55 variabile)

$$\text{Mq. } 30,00 \text{ al } 25\% = \text{Mq. } 7,50$$

Cantine

Due vani cantina con forno (h. media mt. 22,45 variabile)

$$\text{Mq. } 39,00 \text{ al } 25\% = \text{Mq. } 9,75$$

Box per cani

Quattro box per cani con struttura mista (h. media mt. 1,60 variabile)

$$\text{Mq. } 37,50 \text{ al } 20\% = \text{Mq. } 7,51$$

Area di sedime e pertinenza (Part. 649)

$$\text{Superficie catastale mq. } 975 \text{ al } 5\% = \text{Mq. } 48,75$$

Terreno agricolo (Part. 616)

$$\text{Superficie catastale mq. } 3382 \text{ al } 1\% = \text{Mq. } 3,382$$

Fra i manufatti presenti in loco, vi sono delle strutture precarie, costituite da elementi di legno, rete metallica eccetera, che non vengono considerate, peraltro saranno da demolire.

- Valutazione.

Dalla ricerca di mercato

Da ricerche sul mercato immobiliare nella zona, sono stati individuati gli immobili simili più significativi:

Rustico zona Nespoli	168	€ 169.000,00	€ 1.005,00	
Unifamiliare via Bidente	177	€. 220.000,00	€. 1.242,00	
Unifamiliare zona centro	150	€. 105.000,00	€. 700,00	

Media € 982,33/mq.

Quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Cesena per abitazioni di tipo economico, in normale stato di manutenzione, risulta con un valore medio pari a €. 1.100,00 al mq. (minimo €).

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: CIVITELLA DI ROMAGNA

Fascia/zona: Extraurbana/REG. AG. N. 2 - ZONA B - COLLINE DEL MONTONE E DEL BIDENTE: CASTAGNOLO, NESPOLI, VOLTRE, SEGUNO, CIGNO, CIVORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1150	L	2,8	3,8	L
Box	NORMALE	590	780	L	2	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	980	1300	L	3,2	4,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

900,00

massimo

€.

1.300,00).

Considerando che la media dei valori OMI è in linea con il valore unitario dei comprabili in vendita, si ritiene coerente applicare la media dei due valori, ai fini del calcolo della stima del valore complessi:

Media dei valori (€. 982,33 + 1.100,00) : 2 = €. 1.041,16/mq.

Valore immobile in condizioni normali:

Fabbricato residenziale

Superficie complessiva ai fini commerciali:

Mq. 123,35 x €. 1.041,16/mq. = €. 128.427,08

Garage

Autorimessa + dispensa e bagno di servizi:

Superficie commerciale Mq. 29,00 x €. 1.041,16/mq. = €. 30.193,64

Ripostigli

Tre vani ripostiglio (Da demolire) valore €. 0,00

Cantine

Due vani cantina con forno (Da demolire) valore €. 0,00

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*

Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27

Mail: geom.zanella@libero.it

Tel./fax 0547/301344

Box per cani

Quattro box per cani con struttura mista (Da demolire) valore €. 0,00

Area di sedime e pertinenza (Part. 649)

Superficie commerciale Mq. 48,75 €. 50.756,55

Terreno agricolo (Part. 616)

Superficie catastale Mq. 3.382 x €. 3,00 = €. 10.146,00

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche dell'immobile.

Considerato che le porzioni dell'abitazione, sono state ristrutturate presumibilmente nell'anno 2010, quindi piuttosto recente ed in discrete condizioni, si ritiene non applicare nessun adeguamento, ad eccezione di una riduzione del 10% per vetustà e dovuta alla presenza di umidità.

€. 219.523,27 – 10% = €. 197.570,94

- Detrazione per sanatoria e demolizioni - €. 15.946,78

- Totale parziale €. 181.624,16

- Riduzione per mancanza di garanzia (punto 20 del quesito)

riduzione del 10% pari a - €. 18.162,41

Valore attuale complessivo dell'immobile al netto

delle riduzioni €. 163.461,71.

- 21.0) *nell'ipotesi in cui uno o più immobili siano stati pignorati in quote e non per l'intero, ..omissis..;*

Non si pone il problema di una divisione in quanto le porzioni immobiliari sono state pignorate per l'intera proprietà in capo ai sigg.ri

-22.0) *evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ..omissis..”*

Intera proprietà di un fabbricato residenziale con servizi in corpo staccato e frustolo di terreno agricolo di mq. 3.382, il tutto in discrete condizioni; sono necessari qualche piccoli lavori per la presenza di umidità nelle camere da letto e nel bagno. Il fabbricato residenziale si eleva per due piani fuori terra, con una superficie commerciale di mq. 152,00 circa, ristrutturato indicativamente negli anni 2010. Termosifoni in ferro alimentati da caldaia a gas. Porte interne in tamburato “mogano”; gli infissi esterni in legno con vetro semplice, corredati di scuroni e zanzariere e al piano

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: *geom.zanella@libero.it*
Tel./fax 0547/301344

terra di inferiate.

L'immobile è in categoria energetica G.

Esternamente sono presenti in corpi staccati dei manufatti, di cui sono quello adibito a garage, con struttura prefabbricata è risultato regolare.

L'area di pertinenza è completamente recintata. Sul frustolo di terreno agricolo sono presenti alberi vari da frutto.

L'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati.

Il valore locativo annuo dei fabbricato e del servizio regolare, con l'area di pertinenza è stato stimato in €. 6.033,06 annui.

Il valore locativo del frustolo di terreno agricolo è stato stimato in €. 101,46 annui.

Sono presenti parti irregolari per cui è possibile la Sanatoria, e parti non sanabili, ma da demolire, con la presenza di lastre di eternit.

- 23.0) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto ..omissis..”

Gli immobili pignorati sono vendibili in due lotti distinti come identificati e descritti nei paragrafi precedenti, ed in dettaglio:

Intera proprietà di fabbricato abitativo residenziale indipendente, con autorimessa e proservizi in corpo staccato, oltre a frustolo di terreno agricolo, sito in Comune di Civitella di Romagna, via Cerreto di Sopra n. 12/A, località Nespoli, censito al **Catasto Fabbricati** di detto Comune, **al Foglio 61, Particella 649 subalterni 2**, cat. A/3, **3**, cat. C/2, **4** cat. C/6, **1**, B.C.N.C. (corte) a tutti i subalterni;

Terreno di pertinenza e di sedime identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Civitella di Romagna al Foglio 61 Particella 649, Ente Urbano di mq. 975;

Terreno agricolo adiacente distinto al **Catasto Terreni** del Comune di Civitella di Romagna al Foglio 61 Particella 616, Semin. Arbor. di classe 1 di mq. 3.382,

Il tutto in capo alla ditta catastale:

- 24.0) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

I soggetti esecutati sono:

- 25.0) acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore ..omissis..”

Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Matrimoni del Comune di Cesena è risultato che:

- **26.0) acquisisca inoltre il certificato storico di residenza dei soggetti occupanti l'immobile pignorato, ..omissis...";**

- La sig.ra..... risulta residente in Civitella di Romagna, Nespoli-Cerreto di Sopra, 12/A dal 02/07/2002

- Il sig. risulta residente in Civitella di Romagna, Nespoli-Cerreto di Sopra, 12/A dal 02/07/2002

L'immobile alla data del sopralluogo l'immobile era abitato dalla sig.ra , come da Certificati di residenza.

-**27.0) verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative alle ..omissis.. "**

Non si è proceduto ad eseguire nessuna verifica, in quanto dall'ispezione ipotecaria eseguita, a nome dei soggetti esecutati non sono emerse trascrizioni di cause perdenti a carico dei soggetti esecutati.

-**28.0) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile ..omissis.. ";**

La vendita dei beni pignorati è soggetta a Tassa di Registro.

-**29.0) formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine ..omissis.. "**

Non è stato necessario richiedere istanza di proroga per la consegna della presente relazione.

-**30.0) provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza, omissis..... "**

Si è provveduto ad inviare per via telematica alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Forlì copia della relazione completa, della relazione depurata, dell'Allegato A, degli allegati e dell'istanza di liquidazione onorario e spese.

-**31.0) provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine ..omissis.. "**

Lo scrivente ha provveduto a inviare agli esecutati sig.ri , copia della relazione completa comprensiva di allegati; copia depurata via mail alla parte procedente presso l'avvocato , pec: ; e all'intervenuto L.

- **33.0) Conclusioni riepilogative.**

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: *geom.zanella@libero.it*
Tel./fax 0547/301344

Intera proprietà di fabbricato abitativo residenziale indipendente, con autorimessa e pro-servizi in corpo staccato e frustolo di terreno agricolo, sito in Comune di Civitella di Romagna, via Cerreto di Sopra n. 12/A, località Nespoli, censito al **Catasto Fabbricati** di detto Comune, **al Foglio 61**,

- **Particella 649 subalterno 2**, cat. A/3 classe 1 consistenza 7,5 vani, della superficie catastale di mq. 144, rendita catastale €. 351,77;

- **Particella 649 subalterno 3**, cat. C/2, classe 1 consistenza mq. 138, della superficie catastale di mq. 153, rendita catastale €. 399,12;

- **Particella 649 subalterno 4** cat. C/6, classe 1 consistenza mq. 38, della superficie catastale di mq. 40, rendita catastale €. 70,65;

- **Particella 649 subalterno 1**, B.C.N.C. (corte) a tutti i subalterni;

Terreno di pertinenza e di sedime identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Civitella di Romagna al Foglio 61 Particella 649, Ente Urbano di mq. 975; oltre terreno agricolo adiacente distinto al **Catasto Terreni** del Comune di Civitella di Romagna al Foglio 61 Particella 616, Semin. Arbor. di classe 1 di mq. 3.382, Reddito Domenicale €. 22,71, Reddito Agrario €. 13,10

Il tutto in capo alla ditta catastale:

- **Valore delle singole unità immobiliari:**

- **Valore della parte residenziale con corte (sub.ni 1 e 2)** € **131.206,69**

- **Valore del garage (sub. 4)** € **15.247,60**

- **Valore servizi vari (sub 3)** € **6.861,42**

- **Terreno agricolo** € **10.146,00**

Valore complessivo alla data della presente relazione € **163.461,71.**

**** Note.**

* Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;

* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;

* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività

Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;

*Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti del Comune di Civitella di Romagna;

* L'esperto non ha nessun interesse verso il bene in questione e quanto descritto risulta dalle verifiche fatte.

* L'esperto ha redatto la relazione al meglio delle proprie conoscenze.

* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 09/01/2025

Il Perito Stimatore

geometra

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344