

Arch. Umberto Lizza
Via A. Focaccia n° 19 - 47121 Forlì - FC -
e-mail **architetto.umbertolizza@gmail.com**

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

R.G. Es. n. 231/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con

ALLEGATI

ESPERTO DESIGNATO: Arch. Umberto Lizza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.3
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA....	pag. 3
02.1) IDENTIFICAZIONE	pag. 4
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI	pag. 4
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO.....	pag. 6
02.4) DESCRIZIONE GIURIDICA DEL BENE.....	pag. 6
02.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 7
02.6) rappresentazione fotografica significative	pag. 9
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag. 10
03.1) PROPRIETA'	pag. 10
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEI BENI DELL'ESECUTATO	pag. 11
03.2.1.) VINCOLI edo PATTI DELL'ATTO	pag. 11
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - RELAZIONE NOTARILE	pag. 11
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 12
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 12
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 13
08) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI.....	pag. 13
08.1) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE	pag. 13
09) <u>VINCOLI</u> , ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag. 13
09.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 13
10) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 14
11-12) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag. 14
11.1) REGOLARITA' URBANISTICA.....	pag. 15
13) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA' DELL'IMMOBILE, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA,	pag. 15
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'.....	pag. 15
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag. 16
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 17
14) OPERE ABUSIVEED EVENTUALI SANATORIE.....	pag. 17
15) TITOLO CON GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag. 17
16 e 17) ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag. 18
18)ACCATASTAMENTO ESISTENTE	pag. 18
19) VARIAZIONI COLTURALI.....	pag. 18
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA.....	pag. 18
20.1) CRITERI ADOTTATI.....	pag. 19
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 20
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 20
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 20
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 22
22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag. 22
23)DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 22
24) CODICE FISCALE.....	pag. 22
25 e 26) CERTIFICATI ANAGRAFICI ESECUTATI.....	pag.23
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag. 23
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 23
29) ISTANZA PROROGA.....	pag. 23
30 e 31) DEPOSITO PERIZIA.....	pag. 24
32) ELENCO ALLEGATI.....	pag. 24



Io sottoscritto **ARCH. UMBERTO LIZZA** con Studio Professionale in Forlì,
Via A. Focaccia n° 19, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-
Cesena al n° 606, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 25.10.2022 dal G.E.
Dott. Fabio Santoro contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta,
dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed il sopralluogo in loco in
data 20 e 28.03.2023 che ha dato seguito all'accesso agli immobili, descrivo
quanto segue:

**01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI
PERITALI E SOPRALLUOGO.**

I debitori sono stati avvisati tramite Raccomandata A.R. del 07/03/2023 e
ricevute il 08/03/2023 e 20/03/2023 alle persone fisiche e tramite Pec alla
società, per l'appuntamento di accesso ed inizio delle operazioni peritale alla
data del 20.03.2023, durante il quale si è potuto accedere all'immobile oggetto
di esecuzione immobiliare con esclusione del piano primo di cui l'esecutato
era sprovvisto di chiavi. Concordato successivo accesso in data 28.03.2023 si è
potuto accedere anche al piano primo dell'immobile.

Con successivo lavoro in ufficio, sulla base degli accertamenti effettuati, il
sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva ed
estimativa in adempimento all'incarico ricevuto.

Le raccomandate sono state inviate agli esecutati, ed in copia si allega (**v. doc.
1**);

**02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON
PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE
QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA**



NOTA DI TRASCRIZIONE;... "DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE...

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è relativa ad un fabbricato indipendente con corte esclusiva composto da una unità con possibilità di destinazione a locale di ristorazione, con pratica amministrativa ancora in corso. E' inoltre oggetto della esecuzione un lotto di terreno limitrofa al predetto fabbricato attualmente incolto.

02.1) IDENTIFICAZIONE

PROPRIETA' PER ½ cadauno in capo alle persone fisiche esegutate, oggetto della presente esecuzione immobiliare, relativa ad un fabbricato indipendente con corte esclusiva composto da una unità con la possibilità di destinazione locale di ristorazione con pratica amministrativa ancora in corso. E' inoltre oggetto della esecuzione un lotto di terreno limitrofa al predetto fabbricato attualmente incolto, entrambi ubicati nel Comune di Cesena (FC), località San Giorgio in via Pisignano n. 1671.

E' compreso inoltre un terreno non comunicante con i predetti immobili e confinante con la scarpata dell'autostrada.

Il fabbricato prospiciente la via Pisignano è servito da luce, acqua e gas di città, è situato in zona periferica del Comune nelle vicinanze del casello autostradale di Cesena Sud e quindi il collegamento alla città distante circa 8 km.

Alla data del sopralluogo (20 e 28/03/2023) l'immobile si presentava ben identificato ed identificabile.

02.2) DATI CATASTALI

Lotto 1

Catasto Fabbricati

Comune: Cesena

Fgl.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
64	677		C/2	6	110 mq	233 mq	€ 613,55

Catasto Terreni

Comune: Cesena

Fgl.	P.lla	qualità	Cl	Consist.	R.D.	R.A.
64	702	frutteto	6	400 mq	€ 6,68	€ 3,62

Intestazione:

***** nata a ***** il ***** c.f.

***** Prop. Per 1/2

***** nato a ***** il ***** c.f.

***** Prop. Per 1/2

Lotto 2

Catasto Terreni

Comune: Cesena

Fgl.	P.lla	qualità	Cl	Consist.	R.D.	R.A.
64	704	frutteto	3	3.740 mq	€ 62,48	€ 33,80

Intestazione:

***** nata a ***** il ***** c.f.

***** Prop. Per 1/2

***** nato a ***** il ***** c.f.

***** Prop. Per 1/2

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti.

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE



Visure Catastali e Storiche fabbricati, mappa catastale.

SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E DELLA TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO

Situazione invariata rispetto all'attuale, documenti che risultano tutti allegati (v. doc. 2).

02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Trascritto a Forlì R.G. 21986 Reg. Particolare n. 14697 del 19/12/2019.

I dati catastali indicati nei pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso, sono corrispondenti a quelli catastali al momento della visura dell'immobile. Sono esclusi gli immobili espressamente indicati in ordinanza R.G. 442/2020 del G.Es. Santoro nella quale sono escluse i beni intestati a *****.

02.4) DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE

Trattasi di fabbricato indipendente con corte esclusiva composto da una unità immobiliare con destinazione d'uso a locale di ristorazione con pratica amministrativa per cambio d'uso, ancora in corso. E' inoltre oggetto della esecuzione un lotto di terreno limitrofo al predetto fabbricato attualmente incolto, entrambi ubicati nel Comune di Cesena (FC), località San Giorgio in via Pisignano n. 1671.

E' compreso inoltre un terreno non comunicante con i predetti immobili e confinante con la scarpata dell'autostrada.

Il fabbricato prospiciente la via Pisignano è servito da luce, acqua e gas di città,



è situato in zona periferica del comune nelle vicinanze del casello autostradale di Cesena Sud e quindi il collegamento alla città distante circa 8 km.

02.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI, INSERENDO LE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di fabbricato indipendente con corte esclusiva composto da una unità immobiliare con destinazione d'uso a locale di ristorazione con pratica amministrativa ancora in corso. E' inoltre oggetto della esecuzione un lotto di terreno limitrofo al predetto fabbricato attualmente incolto, entrambi ubicati nel Comune di Cesena (FC), località San Giorgio in via Pisignano n. 1671.

E' compreso inoltre un terreno non comunicante con i predetti immobili e confinante con la scarpata dell'autostrada.

Per una migliore e più conveniente valutazione si considereranno il fabbricato e la particella di terreno adiacente in un lotto e la particella di terreno frapposto fra l'impianto fotovoltaico e l'autostrada in altro lotto.

Lotto 1

Fabbricato indipendente con corte esclusiva e piccola porzione di terreno adiacente, composto da una unità immobiliare con possibilità di destinazione a locale di ristorazione, con pratica amministrativa di cambio d'uso ancora in corso, ubicato nel Comune di Cesena (FC), località San Giorgio in via Pisignano n. 1671.

Il fabbricato è composto al piano terra di ampia sala ristorante nella parte prospiciente la via Pisignano, mentre verso il retro sono posti la cucina che accede agli adiacenti locali di servizio quali dispensa e bagno di servizio.



Dalla sala ristorante si accede a due w.c. con ampio disimpegno con lavabi.

Uno dei w.c. è adeguato per portatori di disabilità.

La pavimentazione dei locali è in grés porcellanato. I locali di servizio hanno rivestimenti in ceramica. Gli infissi sono in alluminio verniciato con vetri camera. I locali sono provvisti di sanitari e di impiantistica ed i lavori risultano ultimati, con parti intonacate e tinteggiate. Per l'attività necessita solo di attrezzature tecniche e suppellettili oltre la chiusura della pratica edilizio/amministrativa.

Dal retro del fabbricato si accede, tramite una scala esterna in ferro al sottotetto che per le sue altezze inferiori ai minimi funzionali può essere adibito a mero sgombrarobe.

All'esterno il fabbricato è contornato da un'ampia pavimentazione in grés e nel lato a sud vi è un portico con struttura in legno, poggiante su pilastratura in cemento e copertura in tegole sovrastante pannellatura di fotovoltaico.

Nella zona esterna del fabbricato, nel progetto, è previsto un pergolato ma al momento del sopralluogo non era ancora stato realizzato, anche se si possono notare le predisposizioni di staffe per l'ancoraggio a terra e sostegno in legno per l'appoggio al fabbricato.

Oltre la pavimentazione in grés, vi sono dei percorsi realizzati in betonelle che delimitano i percorsi pedonali e carrabili del fabbricato in funzione anche della fruizione di posti auto nella corte e di futuro collegamento con porzione di terreno adiacente (indentificata con la p.lla 702) nel quale è prevista realizzazione di parcheggio, come verificato attraverso pratiche comunale depositate presso il Comune di Cesena, ma attualmente non ancora realizzato.

Lo stato di conservazione è da ritenersi buono in particolar modo all'interno,



anche se si incominciano a notare particolari di inizio di degrado nella parte lignea del portico e delle fessurazioni della pavimentazione esterna con presenza di erbe spontanee.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile, al rilievo fotografico, sotto citato doc. 4.

Lotto 2

Lotto di terreno, identificato con la p.lla 704, della superficie catastale di circa 3740 mq, posto fra l'impianto fotovoltaico e l'autostrada e quindi non accessibile da nessuna parte se non da particelle laterali di altra proprietà, o dall'impianto fotovoltaico, anch'esso di altra proprietà.

Il terreno attualmente è ad uso boschivo.

La sua problematica di accessibilità (fondo intercluso) non la fascia di ripetto stradale per la vicina autostrada, oltre le dimensioni ridotte per una qualsiasi attività agricola, ne determina una appetibilità notevolmente diminuita.

02.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegato catastale prelevata presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati.

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico, con relativa didascalia, si allega (v. **doc. 4**)

03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

03.1) PROPRIETÀ

Il bene pignorato risulta così intestato:

Catasto Fabbricati



Comune: Cesena

Fgl.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
64	677		C/2	6	110 mq	233 mq	€ 613,55

Intestazione:

***** nata a ***** il ***** c.f.

***** Prop. Per ½

***** nato a ***** il ***** c.f.

***** Prop. Per 1/2

Catasto Terreni

Comune: Cesena

Fgl.	P.lla	qualità	Cl	Consist.	R.D.	R.A.
64	702	frutteto	6	400 mq	€ 6,68	€ 3,62
64	704	frutteto	3	3.740 mq	€ 62,48	€ 33,80

Intestazione:

***** nata a ***** il ***** c.f.

***** Prop. Per ½

***** nato a ***** il ***** c.f.

***** Prop. Per 1/2

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

Il titolo di provenienza degli immobili in capo agli esecutati è come da atto notarile di provenienza del bene agli stessi.

03.2.1) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nel succitato atto **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente.

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI

GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.

Iscrizioni - Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, **è stato** prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in modalità telematica, al nominativo dell'esecutato, aggiornato fino alla data del 26/04/2023 in cui nel ventennio antecedente, non risulta gravare sugli immobili una Iscrizione e/o Trascrizione pregiudizievoli oltre quelle indicate nel predetto Certificato notarile di cui si allega copia di Visura **(v. Doc 05)**.

Trascrizioni Pregiudizievoli

- Iscrizione N. 2396 del 07/10/2013 Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 01/10/2013 Rep. 1569/2013 emesso da Tribunale di Forlì;
- Iscrizione N. 2628 del 31/10/2013 Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 15/10/2013 Rep. 1761/2013 emesso da Tribunale di Forlì;
- Iscrizione N. 2800 del 21/11/2013 Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 14/11/2013 Rep. 1953/2013 emesso da Tribunale di Forlì;
- Iscrizione N. 2884 del 03/12/2013 Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 25/11/2013 Rep. 2033/2013 emesso da Tribunale di Forlì;
- Iscrizione N. 500 del 18/03/2014 Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 07/03/2014 Rep. 437/2014 emesso da Tribunale di Forlì;
- Trascrizione N. 434/2016 del 18/01/2016 domanda giudiziale promossa al Tribunale di Forlì del 28/05/2021 Rep. 1445 per declaratoria di nullità dell'atto di vincolo di destinazione;



Iscrizioni ipotecarie

- Iscrizione N. 2529 del 27/06/2010 Ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di mutuo fondiario del 03/06/2010 Rep. 16957/10666 Notaio Papi Giorgio.

Nota di Trascrizione del medesimo atto si riferiscono alla situazione del catasto fabbricati attuale.

Si allegano le visure alla Conservatoria eseguite dall'Esperto Stimatore (v. **doc. 5**).

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

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risulta allegata, vedi citato **doc. 2**.

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto **non risultano** inadempimenti che possano rimanere a carico di eventuali acquirenti.

07) 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.....

L'immobile risulta libero con contratto di locazione in essere per il lotto 1 (vedi allegato doc.09).



**8) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI,
DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004**

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso **non risultano diritti di prelazione legale**, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

8.1) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *"..resteranno a carico del futuro acquirente;"* **salvo** il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di P.U.G. del Comune di Cesena, per futuri interventi edilizi.

9) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E/O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'AQUIRENTE.

9.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenuti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato, che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non ne sono stati rilevati.

Inoltre, non risultano, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de qua*..(regolamenti e simili).

Sull'immobile non risultano gravanti formalità, vincoli od oneri.

10) VERIFICARE QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE

ASTE GIUDIZIARIE.it

STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' 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.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Non risultano altre spese a carico dell'immobile pignorato in quanto non è costituito condominio.

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

L'immobile pignorato per il lotto 1 ha **destinazione a deposito** anche se la partica edilizia depositata ha variato la sua destinazione d'uso a piccola ristorazione, ma non essendo concluso l'iter della stessa tramite chiusura formale dei lavori con certificazioni e collaudi a corredo, nonché richiesta di agibilità, non si può definire come destinazione acquisita a tutti gli effetti.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, nello specifico del DPR 380/2001, **non vi è l'obbligo** di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

L'immobile pignorato per il lotto 2 ha **destinazione a terreno agricolo**.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, nello specifico del DPR 380/2001, **vi è l'obbligo** di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica



(allegato doc10).

**11.1) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Nel vigente PUG del Comune di Cesena, l'area dove è ubicato l'immobile è compresa in zona Territorio rurale di pianura come specificato all'art.6.6.2 delle norme di PUG.

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

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Lotto 1

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 47 del 11/04/2003 P.G. 34716/02, successiva autorizzazione unica n. 66 dell'11/04/2003, successiva D.I.A. in variante n. 370 del 28/11/2005, successiva Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1 del 22/09/2009 e conseguente Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 278 del 24/11/2009 per fabbricato ad uso deposito agricolo.

Con D.I.A n. 546/2010 prot. 24664 del 21/04/2010 per cambio d'uso da attrezzaia a piccolo ristorante.

Con D.I.A. 844/2010 del 27/05/2010 prot. 34517/72 del 31/05/2010 si realizza recinzione nell'area del fabbricato.

Con P.C. 78 del 21/5/2013 si ottiene di poter realizzare piccolo parcheggio nella



piccola porzione di terreno adiacente la corte del fabbricato.

Per quanto concerne questi ultimi tre atti amministrativi, il cambio d'uso è stato effettivamente realizzato così come la recinzione, ma in entrambi i casi non sono mai stati chiusi i lavori e tantomeno richiesto agibilità.

Per quanto concerne il P.C. per la realizzazione del piccolo parcheggio, non risulta realizzato per cui non è da ritenersi conclusa.

L'immobile, **risulta rispondente** agli elaborati collegati ai predetti atti amministrativi, ma necessita di richiesta di agibilità per il fabbricato ad uso piccolo ristorante e la comunicazione di chiusura lavori per la recinzione.

Relativamente al P.C. per la realizzazione del piccolo parcheggio è necessario rivedere il procedimento amministrativo in toto in quanto non risultano eseguiti lavorazioni, ed essendo il P.C. datato (2013) occorre verificare la conformità in salvaguardia alle normative di PUG divenute efficaci nel 2023 per il Comune di Cesena.

Per quanto sopra esposto si ritiene **non conforme** per la mancata richiesta di agibilità relativa alla D.I.A. di cambio d'uso rimanendo tutt'ora efficace l'agibilità relativa al proservizio che però è stato modificato.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Nel vigente PUG del Comune di Cesena l'area dove è ubicato l'immobile è compresa in zona Territorio rurale di pianura come specificato all'art.6.6.2 delle norme di PUG. **.(v. all. 6).**

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Dopo quanto esposto nel precedente capitolo 13.1, raffrontando la documentazione catastale, gli elaborati grafici in allegato agli atti amministrativi



comunali, lo stato dei luoghi ed i procedimenti amministrativi non conclusi, si ritiene l'immobile **non conforme alle normative edilizie.**

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R.

6.62001, N. 380.

L'immobile **risulta non conforme.** Come anticipato nel precedente punto 13.1.

Dal raffronto con gli elaborati planimetrici dell'ultimo titolo abilitativo con lo stato dei luoghi non si sono riscontrate rilevanze, salvo la mancata realizzazione del parcheggio ed il pergolato, ma essendo le pratiche edilizie ancora aperte non determinano una difformità grafica, ma è da evidenziare la mancata chiusura delle pratiche amministrative.

Determinare un costo necessario per la chiusura degli iter amministrativi non è semplice poiché suscettibile a molteplici variabili, ma ipotizzando che il compratore dovrà sobbarcarsi gli oneri per il reperimento della documentazione necessaria alla chiusura della pratica, nonché l'onere di nomina di un tecnico che ne asseveri la conformità, si può ipotizzare un costo necessario pari ad € 12.000,00.

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.

Il bene pignorato risulta di proprietà nella quota di 1/2 cadauno degli esecutati.

16 e 17) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA



L'immobile è sprovvisto di Certificazione Energetica in quanto non sono conclusi i lavori.

18) 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....

L'immobile risulta accatastato conformemente allo stato attuale dell'immobile relativamente al proservizio agricolo in quanto unico utilizzo con certificazione di agibilità. Non si ritiene di fare variazione catastale in quanto senza una effettiva e chiara possibilità di addivenire alla chiusura della DIA di cambio d'uso, non è possibile variare la destinazione d'uso presso il Catasto Fabbricati.

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

L'immobile non necessita di variazioni colturali o cambi d'uso.

20) PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE.....

20.1) CRITERI ADOTTATI

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitativo, in zona e in zone simili,



ASTE GIUDIZIARIE.it

direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o soc. immobiliari di costruzione che operano anche interventi di recupero dell'esistente, *cd. Ristrutturazione*, che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili simili, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone simili, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Infine in taluni casi si possono prendere a riferimento anche i valori OMI.

Eseguita un'indagine di mercato presso operatori del luogo nel settore immobiliare, immobili simili a quello oggetto di perizia, risulta che i prezzi per i fabbricati simili cioè considerando magazzini, in uno stato di conservazione NORMALE, quello ritenuto più diffuso in zona, variano da €/mq 420,00 agli €/mq 510,00, o considerando laboratori, anch'essi in uno stato di conservazione NORMALE, quello più diffuso in zona, variano da €/m 470,00 agli €/mq 620,00. Tenendo conto della reale connotazione fisica dell'immobile (piccolo ristorante), si considererà un prezzo medio pari a circa €/mq 620,00 in considerazione delle caratteristiche dell'immobile ed in considerazione della vetustà dello stesso riconducibile al 2010, si ritiene equo non applicare alcun abbattimento. Si considererà quindi un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa 620,00 €/mq. valore unitario che, si ribadisce, *in primis* tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

L'unità di misura utilizzata sarà il mq. commerciale determinato dalla superficie coperta dell'immobile abbattuto dell'aliquota apposta in base alla destinazione d'uso della porzione di immobile stesso.



Relativamente al Lotto 2, da fonti dell'osservatorio dell'agenzia delle entrate, nella zona agraria n. 4, dove ricade l'immobile, il valore medio per la coltura di drupacee è pari a circa €/ha 32.000,00. Considerando che il terreno oggetto di valutazione è di piccole dimensioni ed è intercluso, elementi che riducono notevolmente l'appetibilità di mercato, si ritiene di determinare un valore di €/ha 16.000,00 equivalente ad €/mq 1,60.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Si ribadiscono le fonti di informazioni descritte nel precedente capitolo.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Lotto 1

SUPERFICIE

Piano Terra mq 120,46 x 1,00 = mq 120,46

Piano Terra portico mq 22,58 x 0,30 = mq 6,77

Sommano arrotondati

Mq 127,00

Superficie terreno adiacente mq 400,00

Lotto 2

Superficie terreno mq 3.740,00

20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO

ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'

Il valore finale di stima di mercato che si ricava sarà il seguente:

Lotto 1

Superficie commerciale mq 127,00 x €/mq 620,00= € 78.740,00

Superficie terreno mq 400,00 x €/mq 3,20 = € 1.280,00

Sommano

€ 80.020,00 arrotondato ad

€ 80.000,00.



A detrarre € 12.000,00 quota per procedimento di chiusura pratiche aperte determinando il prezzo in € 68.000,00.

Occorre porre un abbattimento al valore stimato valutato al 10% per l'esistenza di un contratto di locazione ventennale registrato in essere con attivazione dal 29/01/2018 determinando un valore di € 61.200,00.

A predetto importo si attribuisce una riduzione di valore del 10% sul valore finale, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si otterrà così un valore rideterminato e arrotondato di **€ 55.080,00.**

La stima in oggetto, oltre ad essere suscettibile della consueta incertezza insita nella maggior parte delle valutazioni di mercato, nel caso specifico, si è venuta a verificarsi anche l'incertezza dovuta alla situazione attuale di emergenza pandemica globale (Covid-19) di cui gli strascichi economici sono ancora evidenti, oltre la attuale situazione energetica in un contesto economico/politico internazionale alquanto precario. Incertezza dovuta al fatto che non è possibile avere informazioni certe sulle perturbazioni che si potranno ripercuotere sul mercato immobiliare nei prossimi mesi/anni.

Lotto 2

Superficie terreno mq 3.740,00 x€/mq 1,60 = € 5.984,00
arrotondato ad € 6.000,00.

A predetto importo si attribuisce una riduzione di valore del 10% sul valore finale, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si otterrà così un valore rideterminato e arrotondato di **€ 5.400,00**

La stima in oggetto, oltre ad essere suscettibile della consueta incertezza insita nella maggior parte delle valutazioni di mercato, nel caso specifico, si è venuta a verificarsi anche l'incertezza dovuta alla situazione attuale di emergenza



pandemica globale (Covid-19) di cui gli strascichi economici sono ancora evidenti, oltre la attuale situazione energetica in un contesto economico/politico internazionale alquanto precario. Incertezza dovuta al fatto che non è possibile avere informazioni certe sulle perturbazioni che si potranno ripercuotere sul mercato immobiliare nei prossimi mesi/anni.

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE....

L'immobile è stato pignorato per **l'intera proprietà.**

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

In base ai valori locativi di mercato di abitazioni in zona ed allo stato di manutenzione attuale dell'immobile, non si ritiene appetibile la locazione di un immobile nello stato in cui si trova. L'immobile è attualmente locato con un contratto ventennale ad € 7.200,00 annui.

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

L'immobile, per le sue caratteristiche, è vendibile in due lotti distinti e già fisicamente divisi.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.

Il codice fiscale degli esecutati, come validato in Anagrafe Tributaria, e desunto dalla visura catastale, sono i seguenti:

25) ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA DELL'ESTRATTO DI



MATRIMONIO.....

Si allega alla documentazione acquisita. (All. doc 08).

26) ACQUISISCA IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE

ESECUTATO.....

L'immobile è libero con atto di locazione relativo al Lotto 1 (vedi doc 09).

**27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA
PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE
GIUDIZIALI.....**

Non risultano ulteriori domande giudiziali trascritte oltre a quelle già riportate
in sede di procedura di esecuzione.

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

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da
assoggettare ad imposta di registro.

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

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, **non si è proceduto a
richiedere proroga** del termine inizialmente concesso.

**30 e 31) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO
DEL TERMINE GIA' INDICATO, (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA EX ART. 569
C.P.C.) UNA COPIA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESI
L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY
SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITA' DEL DEBITORE O DI ALTRI
SOGGETTI.....**



Copia del presente elaborato peritale, in formato informatizzato, comunque corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta certificata o a mezzo raccomandata AR, sia all'esecutato, sia all'ai creditore\i procedente\i, sia all'ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e mail e\o postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì.

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica.

32) ALLEGATI

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

Doc. 01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO

Doc. 02a) DOCUMENTAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA Lotto 1

Doc. 02b) DOCUMENTAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA Lotto 2

Doc. 03) TITOLI AUTORIZZATIVI Lotto 1

Doc. 04a) RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI Lotto 1

Doc. 04b) AEROFOTOGRAMMETRIA Lotto 2

Doc. 05) VISURE CONSERVATORIA

Doc. 06) STRALCIO DI P.R.G. CON INDICATI GLI IMMOBILI

Doc. 07a) ALLEGATO "A" Lotto 1

Doc. 07b) ALLEGATO "A" Lotto 2

Doc. 08) ANAGRAFE

Doc. 09) ATTO DI LOCAZIONE Lotto1

Doc. 10) CDU

Forlì lì 26/04/2023

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore



Arch. Umberto Lizza

