

STUDIO TECNICO
Geom. Pasini Gabriele
Viale Marconi n° 584 - 47521 Cesena - FC -
Tel. 0547.301735 - Fax 0547.1950270
e-mail **geom.gabrielepasini@gmail.com**

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare

promossa da

(già _____)
(_____)

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA con ALLEGATI

ESPERTO DESIGNATO: Geom. Gabriele Pasini

SOMMARIO

00) PREMESSA	pag.4
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.5
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA.....	pag. 5
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag. 6
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag. 7
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO.....	pag. 8
02.4) DESCRIZIONE IMMOBILE.....	pag. 8
02.5) RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	pag. 10
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag.15
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 15
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 16
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 16
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 16
08) VINCOLI , ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag. 17
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 17
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI.....	pag. 17
08.3) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE	pag. 18
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 18
10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE.....	pag. 18
11) VERIFICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA,.....	pag. 19
12) PROVVEDA AD ACQUISIRE CDU.....	pag. 19
13) PER I FABBRICATI VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA,	pag. 20
14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE PROCEDA L'E.S. AL CONTROLLO.....	pag. 21
15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO.....	pag. 21
16) VERIFICHI PER I FABBRICATI SE SIANO DOTATI DI ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag. 22
17) DOTAZIONE APE.....	pag. 22
18) NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE	pag. 22
19) VARIAZIONI COLTURALI.....	pag. 23
20) PROVVEDA ALLA STIMA DELL'IMMOBILE.....	pag. 23
20.1) CRITERI ADOTTATI.....	pag. 23
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 24
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 24
20.4.1) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE QUOTA 2/54.....	pag. 25
20.4.2) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE .QUOTA 6/54.....	pag. 26
21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE.....	pag. 26
22) EVIDENZE TUTTI GLI ELEMENTI UTILI	pag. 27
23) PRECISI SE IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO	pag. 30
24) CODICE FISCALE.....	pag. 30
25) CERTIFICATO STATO CIVILE, ESTRATTO MATRIMONIO.....	pag.31
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA STATO FAMIGLIA, RESIDENZA	pag.31
27) CAUSE PENDENTI.....	pag.31
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.31
29)FORMULI ISTANZA PER PROROGA	pag. 31
30)PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA.....	pag. 32
31)PROVVEDA AD INVIARE UNA COPIA DELLA PERIZIA.....	pag. 32
32) NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag. 33

Il sottoscritto **GEOM. GABRIELE PASINI**, con **Studio Professionale in Cesena, Viale Marconi n.584**, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì-Cesena al n° 1181, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 30.10.2019 dal G.E. Dott. Fabio Santoro contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure nei vari uffici, il primo sopralluogo in loco in data 05.02.2020 ed in date successive altri accertamenti che si sono resi necessari, descrivo quanto segue:

LOTTO UNICO

Oggetto del Pignoramento:

QUOTA PARI A 2/54 di capannoni ad uso allevamento suinicolo oltre a bacini per lo stoccaggio del liquame, fabbricato residenziale in corso di costruzione con corte pertinenziale, il tutto posto in Comune di Cesena, località San Carlo, Via Montebellino n.2300.

distinta al:

Catasto Fabbricati al:

- fg. 232, pc. 9, sub.1, cat. D/10
- fg. 232, pc. 9, sub.2, cat. D/10
- fg. 232, pc. 9, sub.3, cat. D/10
- fg. 232, pc. 9, sub.4, cat. D/10
- fg. 232, pc. 9, sub.5, cat. D/10
- fg. 232, pc. 328, cat. F/3 (in corso di costruzione)

e al Catasto Terreni al:

- fg. 232, pc. 9 , mq. 39.875

- fg. 232, pc. 328 , mq. 742

in capo alla ditta:

- n. il ()
- n. il ()
- n. il ()



00) PREMESSA

In data 14.09.2019 è deceduta la Sig.ra _____ madre dell'esecutato, proprietaria della quota di 12/54. (v. doc. 13).

Del fatto è stato informato il procuratore della parte procedente.

Al momento, non risulta eseguita la Denuncia di Successione in capo alla defunta e, qual'ora venga effettuata, la quota in capo all'esecutato sarà pari a 6/54.

Lo scrivente ritiene utile indicare, in relazione, il valore della quota pignorata (2/54) che quello post successione (6/54).

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

Il debitore esecutato è stato avvisato, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno inviata alla residenza che risulta dal certificato anagrafico, effettuata il 05.12.2019 . Trascorso il periodo assegnato è risultato che la r/r/ non è mai stata ritirata. A tal punto sono stati presi contatti con i comproprietari dell'immobile per avere un riferimento telefonico dell'esecutato. Dopo vari tentativi è stato possibile eseguire il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento.

Il giorno 05.02.2020, alle ore 16,00, alla presenza della Dott.sa GUERIGLIA Sonia e di un addetto all'allevamento suinicolo, è stato fatta ricognizione per prendere visione dei luoghi ed assumere le informazioni del caso. L'incarico è stato completato con ulteriore accesso all'immobile per accertamenti tecnici e fotografici ed accessi presso gli uffici comunali del Comune di Cesena per l'acquisizione della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico.

La raccomandata inviata all'esecutato, con ricevuta postale, 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...E DESCRIVA GLI IMMOBILI FORNENDO UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE

FOTOGRAFICA.....

02.1) IDENTIFICAZIONE

QUOTA PARI A 2/54 di capannoni ad uso allevamento suinicolo oltre a bacini per lo stoccaggio del liquame, fabbricato residenziale in corso di costruzione e corte pertinenziale, il tutto posto in Comune di Cesena, località San Carlo, Via Montebellino n.2300.

Alla data del sopralluogo gli immobili si presentavano in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

L'immobile risulta attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

-Catasto Fabbricati al:

- - fg. 232, pc. 9, sub.1, cat. D/10
- - fg. 232, pc. 9, sub.2, cat. D/10
- - fg. 232, pc. 9, sub.3, cat. D/10
- - fg. 232, pc. 9, sub.4, cat. D/10
- - fg. 232, pc. 9, sub.5, cat. D/10
- - fg. 232, pc. 328, cat. F/3 (in corso di costruzione)

-in capo alla ditta:

-] n. il ()
- n. il ()
- n. il ()
-] n. il ()

-e al Catasto Terreni al:

- - fg. 232, pc. 9 , mq. 39.875

- - fg. 232, pc. 328 , mq. 742

L'immobile confina con ragioni da più parti, ragioni
, salvi altri.

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

Planimetria dell'immobile, Visura Catastale Storica Fabbricati e Terreni, mappa catastale, visure terreni confinanti.

SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E DELLA TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO

Planimetria degli immobili, visure catastali fabbricati e terreni; documenti questi indicati 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 DEL 24.11.2017**

I dati catastali indicati nel **pignoramento**, risultano i seguenti:

Catasto Fabbricati, Comune di Cesena,

- - fg. 232, pc. 9, sub.1, cat. D/10
- - fg. 232, pc. 9, sub.2, cat. D/10
- - fg. 232, pc. 9, sub.3, cat. D/10
- - fg. 232, pc. 9, sub.4, cat. D/10
- - fg. 232, pc. 9, sub.5, cat. D/10
- - fg. 232, pc. 328, cat. F/3 (in corso di costruzione)
- **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 947 DEL
22.01.2018**

I dati catastali, indicati nella **Nota di Trascrizione** del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono a quelli del pignoramento sopra indicati.**

Per quanto attiene alla mancata indicazione dei dati catastali delle corti comuni di sedime e pertinenza dei fabbricati, relativi al Catasto Terreni, lo scrivente ritiene che non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, lasciando comunque al Professionista Delegato alla vendita, ogni valutazione al riguardo.

(v. doc. 3 – pignoramento e nota trascrizione)

02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il pignoramento colpisce la quota di 2/54 di capannoni adibiti ad allevamento suinicolo, un fabbricato residenziale in corso di costruzione, allo stato grezzo, oltre a bacini per lo stoccaggio dei liquami e alla corte di pertinenza, il tutto posto in località San Carlo di Cesena, Via Montebellino n.2300.

La proprietà ha accesso dalla strada comunale tramite uno stradello privato, della lunghezza di circa 150 mt., di proprietà in parte Sig.

(fratello dell'esecutato) ed in parte Sig. (confinante).

Dei cinque capannoni rilevabili dalla situazione catastale, attualmente sono esistenti e funzionanti solo tre, uno risulta demolito e l'altro in parte crollato; nel dettaglio la situazione è la presente (v. **doc. 4** – planimetria):

Capannone A (pc.9 sub.1)

Risulta non più utilizzabile a seguito di crollo; il manufatto aveva dimensioni ml. 26,50 x 22,30 ca. per una superficie lorda pari a mq. 590 ca. Dalle informazioni assunte risulta crollato nel 2010 a causa della neve, e non più ricostruito. Ad oggi risultano esistenti solo alcune porzioni di tamponamento esterno e pilastrature interne, oltre a manufatti abusivi in aderenza.

Capannone B (pc.9 sub.2)

Il capannone risulta più ampio rispetto a quello rilevato dalla situazione catastale; ha forma irregolare con corpi aggiunti in epoche diverse. In parte risulta adibito a stalli per il ricovero dei suini ed in parte risulta adibito a servizi. La struttura del corpo centrale è costituita da muratura portante e pilastri in c.a.; le porzioni laterali sono realizzate con pannelli sandwich coibentati. Nel complesso ha una superficie lorda pari a mq. 350ca.

Capannone C (pc.9 sub.3)

Il capannone è dedicato all'allevamento di suini. Ha dimensioni ml. 62,00 x 18,15 ca e si sviluppa su due livelli, per una superficie complessiva lorda pari a mq.2.250 ca.. Risulta costituito da struttura mista in muratura e c.a. con solaio intermedio in latero cemento. La copertura è in lastre di eternit e

le finestre delle facciate esterne risultano chiuse da pannelli. All'interno risulta diviso in tanti stalli per il ricovero dei suini.

Capannone D (pc.9 sub.4)

Ha dimensioni ml. 68,00 x 23,10 ca. e si sviluppa su un unico piano, per una superficie lorda pari a mq. 1570 ca.

Capannone E (pc.9 sub.5)

Il capannone catastalmente identificato con il sub. 5 risulta demolito.

Edificio residenziale grezzo (F) (pc.328)

L'edificio ha dimensioni ml.15,00 x 10,00 ca. e si sviluppa su unico piano oltre ad un portico, sul lato sud, della larghezza di ml.4,00, per una superficie lorda complessiva pari a mq.210 ca.,.

(Le superfici sono state rilevate dall'E.S. direttamente in loco).

Il manufatto presenta una struttura mista, muratura di tamponamento in blocchi di cls, copertura in onduline fibrate; non risultano impianti di alcun genere.

Il terreno di sedime dei capannoni A), B), C), D), ed E) risulta un'unica particella identificata con il n.9 di mq.39.875; l'area è utilizzata in parte a viali, per il transito degli automezzi, ed in parte adibita a bosco.

Nell'area sono anche presenti due vasche di raccolta dei liquami G), H).

L'area di sedime e pertinenza del fabbricato residenziale è identificata con la particella n.328 di mq.742; l'area è destinata a corte con fondo in stabilizzato.

L'immobile confina con ragioni da più parti, ragioni
,, salvi altri.

02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta **rappresentazione del fabbricato** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale, redatta dall'Esperto (v. **doc. 4.1**)

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni ed interni, che **con relativa didascalia** si allega (v. **doc. 5**)

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



FOTO – PROSPETTO CAPANNONE A



FOTO – PROSPETTO CAPANNONE B

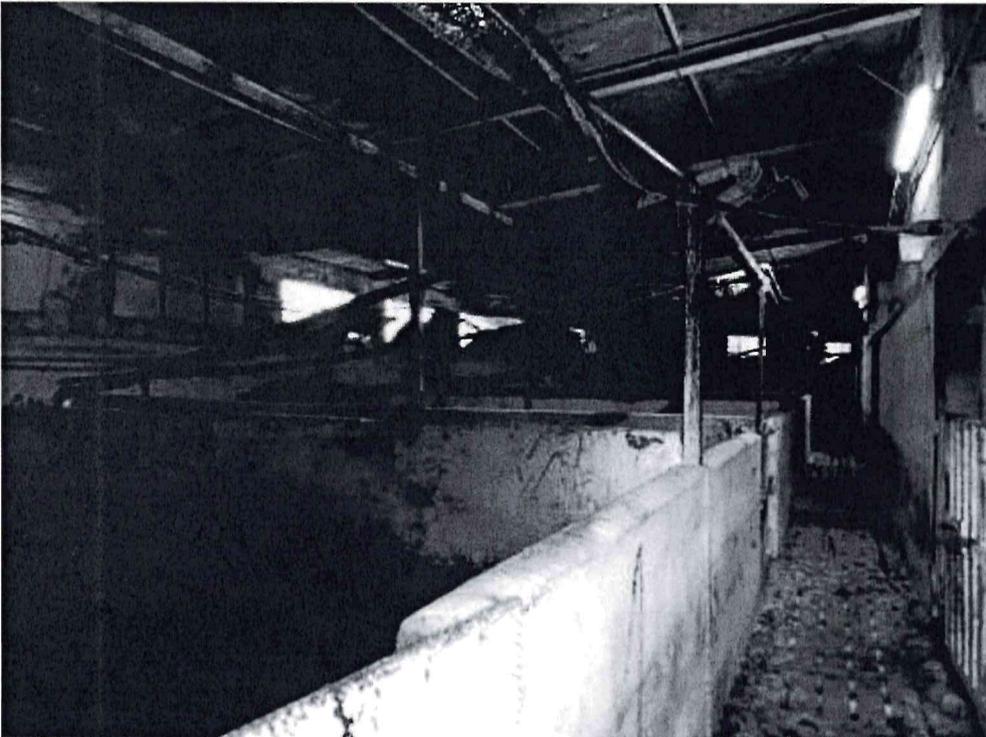


FOTO – INTERNO CAPANNONE B

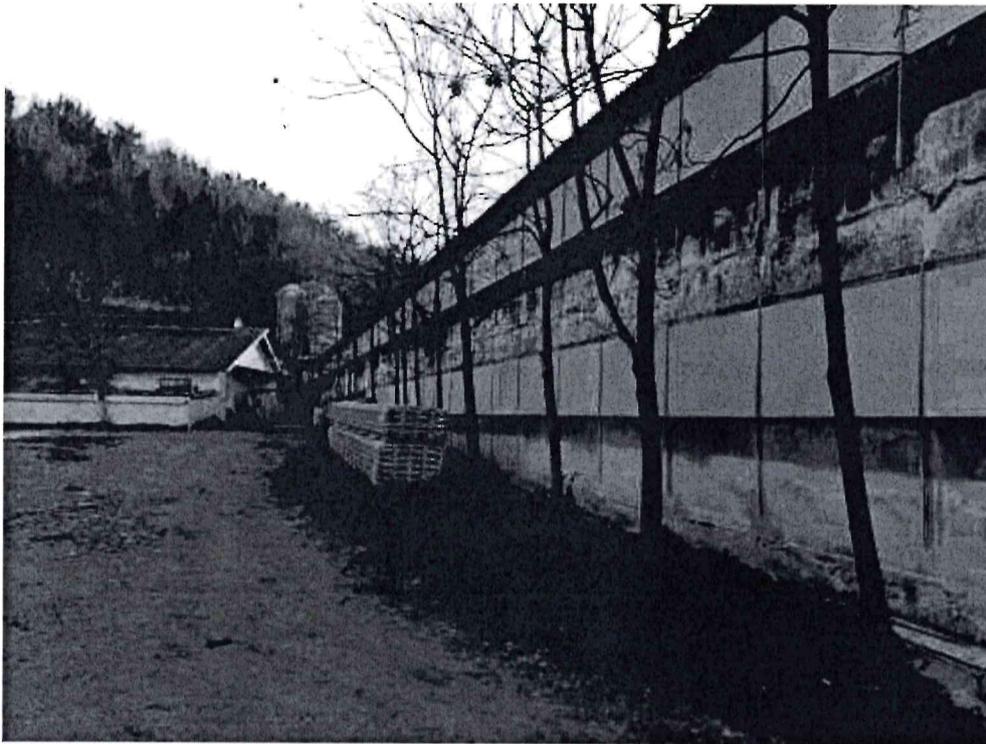


FOTO – PROSPETTO CAPANNONE C



FOTO – INTERNO CAPANNONE C



FOTO – PROSPETTO CAPANNONE D

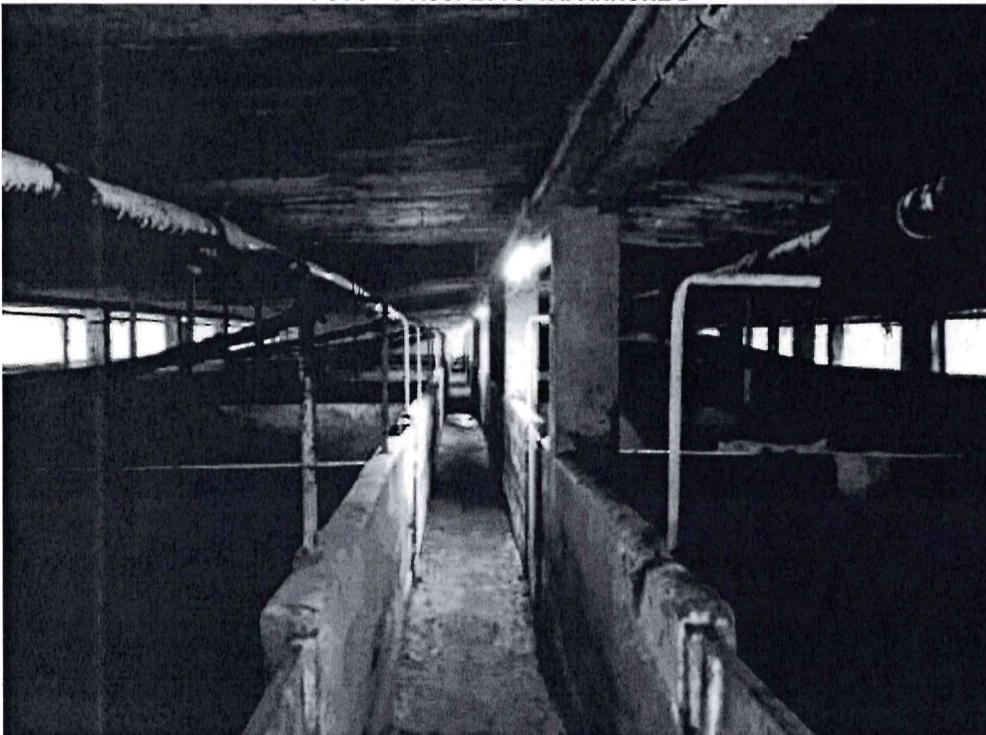


FOTO – INTERNO CAPANNONE D



FOTO – PROSPETTO FABBRICATO F

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

L'immobile pignorato risulta in capo all'esecutato, per la quota di 2/54, per i seguenti atti:

- **atto di compravendita**, notaio _____ di Cesena, rep. n. 130540/14704 del 09.02.1978, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Forlì in data 10.03.1978 all'art. 2451;

- **Denuncia di Successione** _____, apertasi in data 26.04.2006, registrata Uff. Reg. il 27.04.2006 den.10 Vol.757, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Forlì in data 05.06.2007 Art.6526, successivamente rettificata ed integrata il 06.07.2010 con den.653 Vol.9990/10, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Forlì in data 30.07.2010 Art.8490.

Le copie dell'atto di c/v e della successione si allegano (v. **doc. 6**)

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.

Per gli immobili in oggetto è stato prodotto relazione notarile di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c..

L'Esperto Stimatore ha provveduto a fare la verifica in via telematica, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, dell'elenco delle note, aggiornata alla data del 22.06.2020.

Rispetto ai titoli indicati nella relazione NON risultano nuove note in capo al debitore esecutato.

La visura alla Conservatoria eseguite dall'E.S., (v. **doc. 7**) si allega.

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.);

Come riportato al punto 00) in data 14.09.2019 è deceduta la Sig.ra

, madre dell'esecutato, proprietaria della quota di 12/54.

Al momento, non risulta eseguita la Denuncia di Successione in capo alla defunta e, qual'ora venga effettuata, la quota in capo all'esecutato sarà pari a 6/54.

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO AGLI ESECUTATI, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO.....

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì-Cesena l'immobile **non risultano** contratti di locazione in essere

(v. doc. 8)

Di fatto gli immobili sono utilizzati dalla Società _____ e
C. con sede in _____, Via _____, socio
amministratore _____, proprietario della quota 38/54 e fratello
dell'esecutato (v. doc. 14).

08) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI

EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sugli immobili, rinvenuti dall'atto di compravendita che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

Inoltre, non risultano, dalle verifiche eseguite, 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).

08.2) 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., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

08.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

I vincoli di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere *"..resteranno a carico del futuro acquirente;"* sono quelli indicati nel CDU allegato, che sommariamente vengono elencati:

- Ambito della Collina (art.69 NTA)
- Sistema Forestale e Boschivo (art.10 PTCP e art.42 NTA)
- Piano Attività Estrattive (art.82 ter NTA)

- Zona Agricola con funzione di piano didattico (art.71.03 NTA)
- Zone ed Elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità (art.26 PTCP e art.74 NTA) - Frane quescenti.

09) 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;

L'immobile pignorato non risulta essere sottoposto a regime condominiale.
Non risultano esserci altre formalità, vincoli od oneri di cui al quesito.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE...

Considerato la tipologia dell'immobile pignorato non risultano spese condominiali.

11) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto risulta che l'area ricade nei seguenti ambiti:

- Ambito della Collina (art.69 N.T.A.)
- Sistema Forestale e Boschivo (art.10 PTCP e Art.72 N.T.A.)
- Piano Attività Estrattive (Art.82 ter N.T.A.)
- Zona agricola con funzioni di Parco Didattico (Art.71.03 N.T.A.)

- Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità (Art.26 PTCP e Art.74 N.T.A.) – frane quiescenti.

12) ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITÀ;

Per l'immobile pignorato è stato richiesto e prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il CDU, in copia, (v. doc. 9) si allega.

13) VERIFICHI CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; VERIFICHI, CON RIGUARDO AI TERRENI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE ED I VINCOLI DI ZONA A CUI E' 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

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena risultano i seguenti titoli:

- Capannone D (sub.4) costruito con Concessione Edilizia n.292/78 del 04.05.1978;

- Capannoni A (sub.1) – B (sub.2) – C (sub.3) – E (sub.5) e Fabbricato Residenziale grezzo F (pc.328), risultano privi di autorizzazione ed oggetto di pratica di Concessione in Sanatoria n.1188/95 del 04.12.1995 (ancora da ultimare); nella richiesta di Concessione in Sanatoria è stato inserito anche il capannone D (sub.1) per difformità;
- Bacino L1 e L3 risultano autorizzati in sanatoria n.64/CE del 02.06.1997;
- Bacino L2 risulta soppresso.

Dagli accertamenti eseguiti risulta che il capannone D è stato realizzato in difformità dal titolo originario mentre tutti gli altri immobili sono stati costruiti in assenza di titolo.

Dai rilevamenti eseguiti in loco risultano, inoltre, altri manufatti in ampliamento, realizzati in assenza di titolo autorizzativo, che dovranno essere demoliti.

14) PROCEDA, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA POSSIBILTA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART.36 DEL DPR 6.6.2001 N.380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO....

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Cesena, la richiesta di Concessione in Sanatoria n.1188 del 31.03.1995 non è stata evasa in quanto carente di documentazione. L'amministrazione comunale ha provveduto ad inviare richiesta formale all'interessato in data 04.12.1995, ma non sono mai stati prodotti i documenti richiesti. Ad oggi la pratica

risulta sospesa e non è possibile verificare il buon esito della richiesta.

Per le parti aggiunte successivamente alla richiesta di sanatoria, non risulta possibile regolarizzarle e, pertanto, dovranno essere rimosse. Dei costi da sostenere per opere di ripristino, complessivamente, pari a **€. 4.000,00** (IVA compresa), l'E.S. né terrà conto in sede di determinazione del valore dell'immobile.

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;

Dalle informazioni assunte non risultano gravami di cui sopra.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLE CERTIFICAZIONE 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 PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE....

Gli immobili pignorati, per le loro caratteristiche e destinazione, non necessitano di Certificato Attestazione Energetica.

17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELLE CATEGORIE.....

Non necessario.

**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, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA
AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENT
(O COMUNQUE SUPERIORI A €3.000,00)**

Gli immobili pignorati, a seguito del sopralluogo eseguito in loco da parte dell'Esperto, risultano accatastati in modo **non conforme**. Alcuni di essi sono stati demoliti ed altri hanno subito ampliamenti. L'E.S., prendendo atto che, ad oggi, risulta sospesa la richiesta di Concessione in Sanatoria dei capannoni, ritiene che l'accatastamento debba essere redatto all'esito dell'istruttoria della pratica edilizia.

**19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE
E' GIA' STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI...**

Non necessaria.

**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 MQ E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO...),
ESPONENDO**

20.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto "più

probabile valore di mercato " eseguito per comparazione diretta.

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso ad "allevamento"**, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto.

Si terrà conto che l'immobile pignorato è ubicato in Comune di Cesena, località San Carlo. Inoltre occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'immobile, delle finiture interne, dello stato conservativo in generale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della situazione attuale del mercato immobiliare (**grado di commerciabilità dell'immobile "molto basso"** rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo), rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile che di seguito sarà calcolata.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

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 allevamento, in zona o in zone similari (frazioni limitrofe) e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore. Informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportare 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 e degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Nel caso specifico, tenuto conto che trattasi di immobili con caratteristiche particolari e non suscettibili di diverso utilizzo se non con interventi di modifiche consistenti, preso atto della corposa documentazione richiesta ai fini dell'istruttoria, dell'incertezza del buon esito della richiesta di sanatoria presentata in data 31.03.1995, l'E.S. ritiene possa applicarsi un valore pari a **€. 180,00/mq.**

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

Per i manufatti esistenti, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie degli stessi, computata al lordo delle murature, cd. "superficie commerciale".

Descrizione	Superficie		Rapporto Mercantile		Superficie Commerciale
Capannone A	mq.	demolito	x	=	mq.
Capannone B	mq.	350,00	x	1,00	= mq. 350,00
Capannone C	mq.	2250,00	x	1,00	= mq. 2.250,00
Capannone D	mq.	1570,00	x	1,00	= mq. 1.570,00
Capannone E	mq.	demolito	x	=	mq.
Fabbricato residenziale grezzo	mq.	180,00	x	1,00	= mq. 180,00
corte	mq.	39.875,00	x	0,01	= mq. 398,00
<i>totale superficie commerciale</i>					<i>mq. 4.748,00</i>

20.4.1) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA

QUOTA PIGNORATA (2/54)

Il valore della quota intera è pertanto pari a:

$$\text{mq. } 4.748,00 \times \text{€} 180,00/\text{mq} = \text{€} 854.640,00$$

Il valore della quota pignorata, pari a 2/54, sarà la seguente:

$$\text{€} 854.640,00 \times 2/54 = \quad \text{€} 31.653,33$$

arrotondabile a € 32.000,00

Il valore sopra indicato **deve essere ridotto** dei **costi da sostenere per opere di ripristino**, quantificati in € 4.000,00 (IVA compresa), oltre ad una **quota pari al 10% per assenza di garanzia per vizi**, trattandosi di vendita giudiziaria.

Il valore finale sarà desunto quindi dalla seguente differenza:

- Valore sopra indicato	€ 32.000,00 –
- costi da sostenere c.s.d.	<u>€ 4.000,00=</u>
	€ 28.000,00 –
- quota 10% per garanzia	<u>€ 2.800,00 =</u>
	Valore di Mercato € 25.200,00

arrotondabile a **€ 25.000,00**

(diconsi euro venticinquemilamila/00).

20.4.2) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA

QUOTA POST SUCCESSIONE BONOLI LIVIA (6/54)

Il valore della quota post successione, pari a 6/54, sarà la seguente:

$$\text{€} 854.640,00 \times 6/54 = \quad \text{€} 94.959,99$$

arrotondabile a € 95.000,00

Il valore sopra indicato **deve essere ridotto** dei **costi da sostenere per opere di ripristino**, quantificati in € 4.000,00 (IVA compresa), oltre ad una

quota pari al 10% per assenza di garanzia per vizi, trattandosi di vendita giudiziaria.

Il valore finale sarà desunto quindi dalla seguente differenza:

- Valore sopra indicato	€. 95.000,00 –
- costi da sostenere c.s.d.	<u>€. 4.000,00=</u>
	€. 91.000,00 –
- quota 10% per garanzia	<u>€. 9.100,00 =</u>
Valore di Mercato	€. 81.900,00

arrotondabile a **€. 82.000,00**

(diconsi euro ottantaduemila/00).

21) ACCERTI, NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE....

LA COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE....

Il pignoramento colpisce la quota pari a 2/54 dell'intero in capo al Sig.

- _____, n. _____ il _____ (_____)

Attualmente le restanti quote sono intestate a:

- _____, n. _____ il _____ (_____)

- _____, n. _____ il _____ (_____)

- _____, n. _____ il _____ (_____)

A seguito della successione della Sig.ra _____, deceduta in data

14.09.2019, la quota in capo all'esecutato sarà pari a 6/54.

Gli immobili pignorati, per loro natura e configurazione, **non risultano** comodamente divisibili.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. a nome dei

comproprietari non eseguiti, risulta quanto segue:

- per conto di _____, non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili pignorati;

- Per conto di _____ risulta ulteriore iscrizioni pregiudizievoli sugli immobili pignorati;

- **Art. n.487** del 19.02.2019

Ipoteca Giudiziale per €.933.445,12 –a favore AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, contro _____,

(v. **doc. 10**)

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

QUOTA PARI A 2/54 di capannoni adibiti ad allevamento suinicolo, un fabbricato residenziale in corso di costruzione, allo stato grezzo, oltre a bacini per lo stoccaggio dei liquami e alla corte di pertinenza, il tutto posto in località San Carlo di Cesena, Via Montebellino n.2300.

La proprietà ha accesso dalla strada comunale tramite uno stradello privato, della lunghezza di circa 150 mt., di proprietà in parte Sig.

(fratello dell'esecutato) ed in parte Sig. _____ (confinante).

Dei cinque capannoni rilevabili dalla situazione catastale, attualmente sono esistenti e funzionanti solo tre, uno risulta demolito e l'altro in parte crollato; nel dettaglio la situazione è la presente (v. **doc. 4** – planimetria):

Capannone A (pc.9 sub.1)

Risulta non più utilizzabile a seguito di crollo; il manufatto aveva dimensioni ml. 26,50 x 22,30 ca. per una superficie lorda pari a mq. 590 ca.

Dalle informazioni assunte risulta crollato nel 2010 a causa della neve, e non più ricostruito. Ad oggi risultano esistenti solo alcune porzioni di tamponamento esterno e pilastrature interne, oltre a manufatti abusivi in aderenza.

Capannone B (pc.9 sub.2)

Il capannone risulta più ampio rispetto a quello rilevato dalla situazione catastale; ha forma irregolare con corpi aggiunti in epoche diverse. In parte risulta adibito a stalli per il ricovero dei suini ed in parte risulta adibito a servizi. La struttura del corpo centrale è costituita da muratura portante e pilastri in c.a.; le porzioni laterali sono realizzate con pannelli sandwich coibentati. Nel complesso ha una superficie lorda pari a mq. 350ca.

Capannone C (pc.9 sub.3)

Il capannone è dedito all'allevamento di suini. Ha dimensioni ml. 62,00 x 18,15 ca e si sviluppa su due livelli, per una superficie complessiva lorda pari a mq.2.250 ca.. Risulta costituito da struttura mista in muratura e c.a. con solaio intermedio in latero cemento. La copertura è in lastre di eternit e le finestre delle facciate esterne risultano chiuse da pannelli. All'interno risulta diviso in tanti stalli per il ricovero dei suini.

Capannone D (pc.9 sub.4)

Ha dimensioni ml. 68,00 x 23,10 ca. e si sviluppa su un unico piano, per una superficie lorda pari a mq. 1570 ca.

Capannone E (pc.9 sub.5)

Il capannone catastalmente identificato con il sub. 5 risulta demolito.

Edificio residenziale grezzo (F) (pc.328)

L'edificio ha dimensioni ml.15,00 x 10,00 ca. e si sviluppa su unico piano

oltre ad un portico, sul lato sud, della larghezza di ml.4,00, per una superficie lorda complessiva pari a mq.210 ca.,

(Le superfici sono state rilevate dall'E.S. direttamente in loco).

Il manufatto presenta una struttura mista, muratura di tamponamento in blocchi di cls, copertura in onduline fibrate; non risultano impianti di alcun genere.

Il terreno di sedime dei capannoni A), B), C), D), ed E) risulta un'unica particella identificata con il n.9 di mq.39.875; l'area è utilizzata in parte a viali, per il transito degli automezzi, ed in parte adibita a bosco.

Nell'area sono anche presenti due vasche di raccolta dei liquami.

L'area di sedime e pertinenza del fabbricato residenziale è identificata con la particella n.328 di mq.742; l'area è destinata a corte con fondo in stabilizzato.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Cesena, la richiesta di Concessione in Sanatoria n.1188 del 31.03.1995 non è stata evasa in quanto carente di documentazione. L'amministrazione comunale ha provveduto ad inviare richiesta formale all'interessato in data 04.12.1995, ma non sono mai stati prodotti i documenti richiesti. Ad oggi la pratica risulta sospesa e non è possibile verificare il buon esito della richiesta.

Per le parti aggiunte successivamente alla richiesta di sanatoria, non risulta possibile regolarizzarle e, pertanto, dovranno essere rimosse. Dei costi da sostenere per opere di ripristino, complessivamente, pari a **€. 4.000,00** (IVA compresa), l'E.S. né terrà conto in sede di determinazione del valore dell'immobile.

L'immobile in questione, nello stato in cui si trova, può essere posto in

locazione ad un canone annuo presunto di €. 4.800,00/annui.

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

L'immobile pignorato, per le sue caratteristiche e consistenza, deve essere venduto in LOTTO UNICO.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI.

Il codice fiscale dell'esecutato, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

- : c.f. -----

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

Dal certificato di Stato Civile richiesto all'anagrafe del Comune di Cesena, il Sig. _____ risulta celibe (v. doc. 11)

26) ACQUISISCA , INOLTRE, IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Gli immobili pignorati non hanno destinazione residenziale.

Il sottoscritto ha comunque provveduto a richiedere certificato di residenza dei comproprietari, che si allegano (v. doc. 12)

27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, LA

PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI.

Non risultano pendenti cause relative alle eventuali domande giudiziali trascritte alla data della visura aggiornata eseguita dall'E.S.

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 persona giuridica, la vendita sarà da assogettare ad IVA.

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

Per la redazione del presente Elaborato Peritale è stato assegnato termine al 31.10.2020; **non è stato necessario richiedere proroga** del termine concesso.

30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIÀ' INDICATO (30 GG PRIMA DELL'UDIENZA) 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;

Copia del presente elaborato peritale completa degli elaborati richiesti è stata depositata entro il termine assegnato.

31) PROVVEDA A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI

**ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE
DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA
QUESTO GIUDICE.**

Copia del presente elaborato peritale, è stato inviato, entro il termine assegnato, a mezzo r/r/r/, al debitore esecutato _____, domiciliato in _____, Via _____ n. _____ e, per PEC, al creditore procedente:

- _____, domiciliata presso _____ del Foro di Rimini, (_____)

Copia delle attestazioni degli invii si allegano (**v. doc. 14**), oltre la nota professionale dei compensi.

NOTE

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

ALLEGATI

- DOC. 01) R/R/R SOPRALLUOGO.**
- DOC. 02) DOCUMENTAZIONE CATASTALE COME RISULTANTE NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, CON CONFINANTI**
- DOC. 03) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE**
- DOC. 04) PLANIMETRIA IMMOBILI**
- DOC. 04.1) PLANIMETRIA PUNTI DI PRESA**
- DOC. 05) RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA**
- DOC. 06) ATTI DI PROVENIENZA**
- DOC. 07) VISURE CONSERVATORIA AGGIORNATE DALL'E.S.**
- DOC. 08) VISURA LOCAZIONE**
- DOC. 09) CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
- DOC. 10) VISURA RR.II. ISCRIZIONE A NOME**
- DOC. 11) CERTIFICATO STATO CIVILE**
- DOC. 12) CERTIFICATI RESIDENZA DELL'ESECUTATO E DEI COMPROPRIETARI**
- DOC. 13) ESTRATTO DI MORTE**
- DOC. 14) VISURA CAMERALE**
- DOC. 15) RICEVUTE DEPOSITO CTU ALLE PARTI**

Cesena li, 21.08.2020

L'Esperto Stimatore

Geom. Gabriele Pasini