

STUDIO TECNICO

Geom. Massimo Magnani

Viale Roma n° 28 - 47042 Cesenatico - FC -

Tel. 0547\84647

e-mail geom.magnani@gmail.com

mail pec: massimo.magnani@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare n° 231\2018

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con

ALLEGATI

ESPERTO DESIGNATO: Geom. Massimo Magnani

CUSTODE DESIGNATO: I.V.G. Forlì

SOMMARIO

01	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.	3
02	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.	4
02.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	4
02.2	DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.	7
02.2.1	COMMENTI	pag.	8
02.3	DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.	9
02.3.1	COMMENTI	pag.	9
02.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	10
02.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	12
03	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	16
03.1	PROPRIETA'	pag.	16
03.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.	16
03.2.1	COMMENTI	pag.	17
03.2.2	VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.	17
03.3	TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.	17
04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE e/o DOC. IPOCATASTALI	pag.	18
05	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	21
06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	21
07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO	pag.	22
08	<u>VINCOLI</u> , ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.	22
08.1	VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	22
08.2	VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	23
08.3	VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE	pag.	23
09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	25
10	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	25
11-12	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	26
13	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	27
13.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	27
13.1.1	COMMENTI	pag.	27
13.2	DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E NORME APPLICABILI	pag.	27
13.3	REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA	pag.	28
14	SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag.	28
15	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	29
16	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	29
17	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	30
18	AGGIORNAMENTI CATASTALI – CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	pag.	30
19	VARIAZIONI COLTURALI	pag.	30
20	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.	31
20.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	31
20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	34
20.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	37
20.4	VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	38
20.5	VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE ANCHE IN QUOTE	pag.	41
21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.	43
22	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	43
23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	46
24	CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.	46
25	VISURA CAMERA DI COMMERCIO SOCIETA' ESECUTATA	pag.	46
26	CERTIFICAZIONE di RESIDENZA OCCUPANTI L'IMMOBILE	pag.	46
27	CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.	47
28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.	47
30-31	INVIO TELEMATICO ELABORATO E COMUNICAZIONE INVIO ALLE PARTI	pag.	48
32	NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.	49
33	ELENCO ALLEGATI	pag.	49

Il sottoscritto **GEOM. MASSIMO MAGNANI**, con **Studio Professionale in Cesenatico, Viale Roma n° 28**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n° 1263, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 22.01.2021 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, con invio a mezzo p.e.c. del Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 30.01.2021, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed il primo sopralluogo in loco in data 17.03.2021 unitamente al nominato **Custode** dell'immobile (per I.V.G. Forlì Sig. **Alessandro D'Aurora**), descrivo quanto segue.

LOTTO UNICO

PREMESSA ALLEGATI

TUTTI I DOCUMENTI DI SEGUITO CITATI, SI RIFERISCONO A QUELLI ALLEGATI ALLA PERIZIA TRIBUNALE

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

Il debitore è stato avvisato a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata allo stesso in data 25.02.2021, sia presso la sede della società esecutata e sia presso la residenza del Legale Rappresentante; la raccomandata inviata presso la sede della società è stata rifiutata mentre quella inviata al Legale Rappresentante è stata regolarmente ritirata.

Alla data indicata nella comunicazione dell'Esperto Stimatore (17.03.2021) **è stato possibile eseguire il sopralluogo** all'immobile, trattandosi di terreno nudo non recintato, il tutto **in assenza dell'esecutato**.

Le raccomandate inviate si allegano (**v. doc. 01**)

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 DEGLI IMMOBILI FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI..... (CON INSERIMENTO DELLE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA)

02.1) IDENTIFICAZIONE

INTERA E PIENA PROPRIETA' relativamente a:

terreno nudo in parte ed in parte con dotazione di manufatto stradale della **complessiva superficie di mq 1.402** catastali, **attualmente zonizzato** nel vigente **PRG "G3 parcheggio pubblico"** ed in minima parte a **"sede stradale"** mentre nel **Piano Urbanistico Generale -PUG-** di **prossima adozione** da parte dell'Amministrazione Comunale di Cesenatico **lo stesso è ricompreso nel "COMPARTO Q2" che prevede** fra le altre anche **l'edificabilità residenziale fatte salve** le eventuali modifiche che da oggi all'approvazione del nuovo strumento urbanistico, l'Amministrazione Comunale voglia apportare, il tutto sito in **Cesenatico**, località **Villamarina Monte, via Eulerio** (all'altezza dei civici 59-60); l'immobile è posto in **zona semi centrale** rispetto alla frazione, lungo la dorsale ferroviaria a monte della ferrovia, e **dista 1.300 metri dal mare** (passando dal sottopasso ferroviario in bicicletta dista dal mare circa 800 metri) e **4 Km ca. dal centro storico di Cesenatico** (porto canale *leonardesco*).

Il terreno ha una **superficie complessiva di mq 1.402** catastali di cui **mq 299** ca. **occupati dall'attuale strada di accesso al fabbricato retrostante** (particelle 2318, 2322 e 2325) e nel PRG zonizzati G3 parcheggio; **mq 69** ca. previsti nel PRG ad allargamento stradale (particelle 2320 e 2324); **mq 934** ca. nel PRG zonizzati G3 parcheggio (particelle 2319 e 2323) e così a tornare **mq 1.402** complessivi catastali.



AEROFOTO DELLA ZONA



DETTAGLIO AEROFOTO

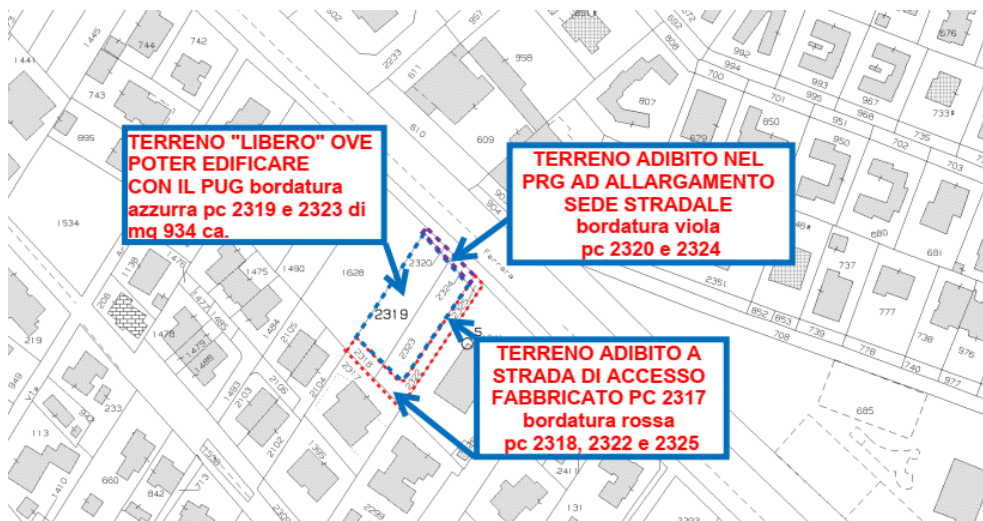
Il terreno nell'insieme è composto da 7 particelle catastali aventi la superficie complessiva di mq 1.402 catastali.

Ad avvenuta approvazione dello strumento urbanistico PUG il cui iter è in corso, **sulle particelle 2319 e 2323 della complessiva superficie di mq 934 catastali sarà possibile edificare un fabbricato ad uso civile abitazione** (oltre alle altre destinazioni d'uso che saranno consentite dal PUG); il tutto **fatto salvo** per le **eventuali modifiche che la Pubblica Amministrazione potrebbe apportare allo strumento oggi visionabile.**

Di seguito si allega la planimetria catastale dei terreni oggetto di stima.

Planimetria catastale rappresentativa

fuori scala



Alla data del sopralluogo (17.03.2021) il terreno risultava ben identificabile, con recinzioni su tutti i suoi lati ad eccezione del lato strada; **si precisa che non sono stati eseguiti rilievi topografici atti ad attestare la corrispondenza dei confini catastali con quelli realmente visibili in loco.**

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

L'immobile (terreno nudo in parte ed in parte dotato di manufatto stradale) risulta catastalmente distinto al **Catasto Terreni** del Comune di **Cesenatico**, con i seguenti dati censuari:

Foglio 39, particella 2318, [mq 78 – strada di accesso al fabbricato pc 2317]

Seminativo di classe 3, superficie are 00 e centiare 78, Reddito Dominicale € 0,38 e Reddito Agrario € 0,34

Foglio 39, particella 2319, [mq 553 – terreno ove poter costruire da PUG]

Seminativo di classe 3, superficie are 05 e centiare 53, Reddito Dominicale € 2,68 e Reddito Agrario € 2,43

Foglio 39, particella 2320, [mq 34 – terreno da PRG a allargamento strada]

Seminativo di classe 3, superficie are 00 e centiare 34, Reddito Dominicale € 0,16 e Reddito Agrario € 0,15

Foglio 39, particella 2322, [mq 299 – strada di accesso al fabbricato pc 2317]

Seminativo di classe 3, superficie are 02 e centiare 99, Reddito Dominicale € 1,45 e Reddito Agrario € 1,31

Foglio 39, particella 2323, [mq 381 – terreno ove poter costruire da PUG]

Seminativo di classe 3, superficie are 03 e centiare 81, Reddito Dominicale € 1,85 e Reddito Agrario € 1,67

Foglio 39, particella 2324, [mq 35 – terreno da PRG a allargamento strada]

Seminativo di classe 3, superficie are 00 e centiare 35, Reddito Dominicale € 0,17 e Reddito Agrario € 0,15

Foglio 39, particella 2325, [mq 22 – strada di accesso al fabbricato pc 2317]

Seminativo di classe 3, superficie are 00 e centiare 22, Reddito Dominicale € 0,11 e Reddito Agrario € 0,10

il tutto in capo alla ditta:

omissis

Per la visione delle particelle pignorate si rimanda alla mappa di cui sopra (rappresentazione fuori scala).

02.2.1) COMMENTI

La **planimetria catastale del catasto terreni è conforme allo stato dei luoghi**; non sono stati verificati dall'esperto, mediante rilievo topografico, **i confini** di proprietà, che in loco sono ben materializzati da muretti di recinzione, fatta eccezione per il fronte strada.

L'immobile confina con: ragione Telecom Italia SPA a sud (particella 1241); fabbricato condominiale a ovest (particella 2317); ragione a nord (particella 1628); Via Eulero a est, salvi se altri.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti **ed allegati con indicazione alfanumerica del doc. 02, i seguenti documenti:**

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Mappa catastale dell'immobile (v. **doc. 02-A**); **Visure Catastali Storiche Terreni ATTUALI** e visure confinanti (v. **doc. 02-B**).

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL CRON. 3024 DEL 25.09.2018

I dati catastali indicati nel **pignoramento**, sono **corrispondenti** a quelli **catastali** sopra riportati.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 11158 DEL 17.10.2018

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

02.3.1) COMMENTI

Nulla, in quanto i dati catastali dei beni pignorati sono allineati con quelli della Nota di Trascrizione del Pignoramento ed entrambi sono allineati con i dati catastali attuali.

Il pignoramento immobiliare e la Nota di Trascrizione non si allegano in quanto già presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Terreno nudo in parte ed in parte con dotazione di manufatto stradale della **complessiva superficie di mq 1.402** catastali, **attualmente zonizzato** nel vigente **PRG “G3 parcheggio pubblico”** ed in minima parte a **“sede stradale”** mentre nel **Piano Urbanistico Generale -PUG-** di **prossima adozione** da parte dell'Amministrazione Comunale di Cesenatico **lo stesso è ricompreso nel “COMPARTO Q2” che prevede** fra le altre anche **l'edificabilità residenziale fatte salve** le eventuali modifiche che da oggi all'approvazione del nuovo strumento urbanistico, l'Amministrazione Comunale voglia apportare, il tutto sito in **Cesenatico**, località **Villamarina Monte, via Eulero**; l'immobile è posto in **zona semi centrale** rispetto alla frazione, lungo la dorsale ferroviaria a monte della ferrovia, e **dista 1.300 metri dal mare** (passando dal sottopasso ferroviario in bicicletta dista dal mare circa 800 metri) e **4 Km ca. dal centro storico di Cesenatico** (porto canale *leonardesco*).

Il terreno nell'insieme è composto da 7 particelle catastali aventi la superficie complessiva di mq 1.402 catastali.

Ad avvenuta approvazione dello strumento urbanistico PUG il cui iter è in corso, **sulle particelle 2319 e 2323 della complessiva superficie di mq 934** catastali **sarà possibile edificare un fabbricato ad uso civile abitazione** (oltre alle altre destinazioni d'uso che saranno consentite dal PUG); il tutto **fatto salvo** per le **eventuali modifiche che la Pubblica Amministrazione potrebbe apportare allo strumento oggi visionabile.**

Alla data del sopralluogo (17.03.2021) il terreno risultava ben identificabile, con recinzioni su tutti i suoi lati ad eccezione del lato strada; **si precisa che non sono stati eseguiti rilievi topografici atti ad attestare la corrispondenza dei confini catastali con quelli realmente visibili in loco.**

Il terreno è pianeggiante e di forma regolare (rettangolare) con il lato corto posto sul fronte strada; rispetto alla quota della mezzeria stradale di via Eulero presa quale riferimento, il terreno è posto a quota leggermente inferiore. Le dimensioni relative al terreno sul quale con il PUG sarà verosimilmente\presumibilmente possibile edificare sono di ml 22 x 43 circa (non è dato conoscere se la recinzione che delimita la strada di accesso al condominio retrostante è posta sotto il profilo topografico in corrispondenza o meno del confine catastale in quanto non sono stati eseguiti rilievi comparativi nel merito) ribadendo che nel PRG vigente l'area è destinata a parcheggio pubblico.

Nell'angolo nord-ovest del terreno, a diretto confine con la porzione adibita a strada (particella 2138) vi è una piccola zona di terreno recintata all'interno della quale è posto, in forma interrata, un contenitore di gas gpl che presumibilmente serviva il condominio prima dell'allaccio alla rete gas metano. Al momento appare in disuso. Non è possibile fornire in questa sede ulteriori informazioni in merito.



L'immobile meglio risulta rappresentato nella mappa catastale (v. citato doc. 02-A) e nella medesima contenente la rappresentazione della porzione già adibita a strada e quella che in futuro con il PUG potrebbe essere materialmente edificabile; planimetria in scala 1:2000 (v. doc. 03)

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dalla mappa allegata, ma soprattutto da verifiche da eseguirsi in loco, le superfici sopra indicate tenuto conto che l'esperto non ha eseguito, per il terreno in questione, un rilievo topografico, teso da un lato alla verifica dei confini (ma questi appaiono ben individuabili da recinzioni) ed alla verifica della superficie complessiva di catastali mq 1.402

Si rimanda per una migliore visione del terreno, al rilievo fotografico, successivo citato doc. 04

02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE (terreno) PIGNORATO

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della **planimetria catastale in scala 1:2000**

La planimetria catastale con indicazioni e specifiche dell'esperto, si allega (v. doc. 03).

RILIEVO FOTOGRAFICO

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** del terreno, che **con relativa didascalia** si allega (v. **doc. 04**)

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



**FOTO 1 – TERRENO SUL QUALE INSISTE LA STRADA DI ACCESSO
AL CONDOMINIO RETROSTANTE**



FOTO 2 – TERRENO PARTICELLE 2319-2323 DI MQ 934 ca.



FOTO 3 – TERRENO SUL QUALE INSISTE LA STRADA DI ACCESSO AL CONDOMINIO RETROSTANTE, PORZIONE LATO OVEST

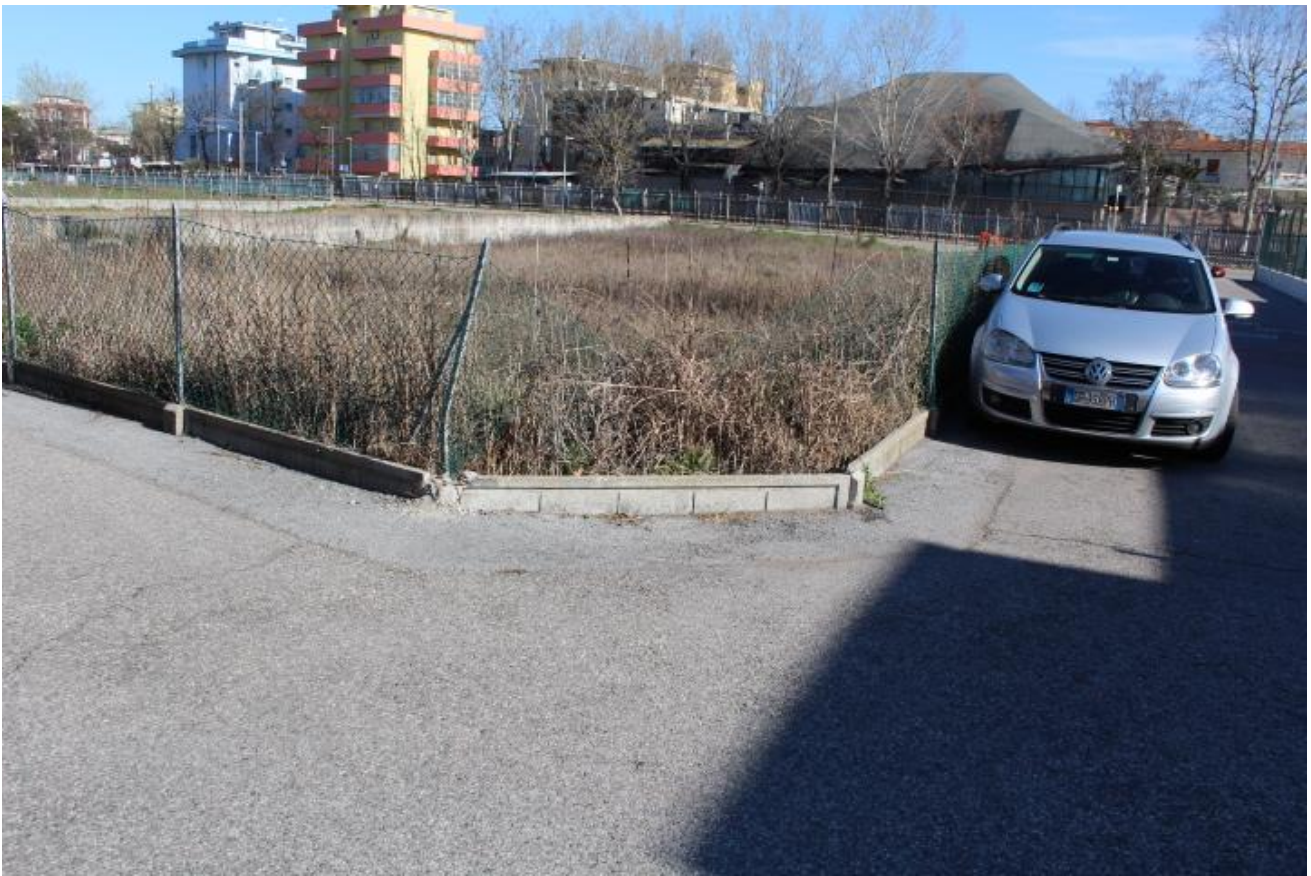


FOTO 4 – TERRENO VISTO DA OVEST VERSO EST, PARTICELLE 2319 – 2323 OLTRE ALLA STRADA INTERNA



FOTO 5 – PORZIONE DI TERRENO RECINTATO CON SERBATOIO GPL INTERRATO, INSISTENTE SULLA PARTICELLA 2319

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

03.1) PROPRIETA'

I beni pignorati risultano in piena proprietà alla soc. esecutata ed alla stessa catastalmente correttamente intestati.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato, è il seguente:

1) ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito notaio **MARCO GORI**
del 05.06.2002 Rep. 25.032\6.156 registrato a Cesena il 20.06.2002 al
n. 2009 Mod. 1V e **trascritto a Forlì il 13.06.2002 art. 6359**

Nell'atto di cui sopra si indica l'immobile con i seguenti dati catastali:

Comune di Cesenatico - Catasto Terreni

Foglio 39 particella 123 di mq 1.024

Foglio 39 particella 124 di mq 1.117

e così per complessivi mq 2.141

Da questa superficie è stata frazionata la attuale particella 2317 di mq 739
sulla quale insiste il fabbricato condominiale retrostante al terreno oggetto di
stima.

La differenza fra le due superfici mq (2141 – 739) fa tornare la attuale e
complessiva **superficie di mq 1.402** del terreno oggetto id pignoramento.

03.2.1) COMMENTI

Nulla

03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nel su citato atto di provenienza del bene, non si sono rilevati patti o vincoli che possano intendersi da rimanere a carico dell'acquirente (**salvo** per i vincoli di natura urbanistica di seguito ed in apposito paragrafo descritti e per il diritto di accesso al condominio retrostante sulla porzione di terreno adibita a strada, fatto quest'ultimo successivo all'acquisto di cui sopra).

03.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Anteriormente, l'immobile risultava in capo a:

omissis

al quale era pervenuto con

A) ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito notaio **ORFEO PORFIRI** del **07.04.1976 Rep. 121.392\12.366** registrato a Cesena il 26.04.1976 al n. 1529 e trascritto a Forlì il 4 maggio 1976 all'art. 2529

Il titolo di cui sopra è di datazione **ultravennale** pertanto **non necessitano ulteriori verifiche a ritroso**

Il titolo di provenienza del bene del 2002 si allega (v. doc. 05-A).

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 **non è stato** prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica, al nominativo degli esecutati fino alla data del 10.05.2021, **provvedendo** alla richiesta della **documentazione relativa alle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, che gravano l'immobile pignorato**, qualora non presenti nel plico documentazione ipocatastale già in atti.

Le **Iscrizioni** e **Trascrizioni** pregiudizievoli che gravano l'immobile pignorato, sono quelle di seguito descritte.

Si escludono quelle che hanno perduto efficacia.

ISCRIZIONE n° 2077 del 13.06.2002

Ipoteca Volontaria

per complessivi €

a favore

contro

sulla **quota di 1\1 di proprietà** dell'immobile sito in Comune di Cesenatico

Catasto Terreni

Foglio 15 particella 123 di mq 1.024

Foglio 15 particella 124 di mq 1.117

ISCRIZIONE n° 68 del 05.01.2011

Ipoteca Volontaria

per complessivi €

a favore

omissis

contro

omissis

sulla **quota di 1\1 di proprietà** dell'immobile sito in Comune di Cesenatico

Catasto Terreni

Foglio 39, particella 2318 di mq 78

Foglio 39, particella 2319 di mq 553

Foglio 39, particella 2320 di mq 34

Foglio 39, particella 2322 di mq 299

Foglio 39, particella 2323 di mq 381

Foglio 39, particella 2324 di mq 35

Foglio 39, particella 2325 di mq 22

ISCRIZIONE n° 364 del 08.02.2017

Ipoteca Conc. Amministrativa\Riscossione

per complessivi €

a favore

contro

sulla **quota di 1\1 di proprietà** dell'immobile sito in Comune di Cesenatico

Catasto Terreni

Foglio 39, particella 2318 di mq 78

Foglio 39, particella 2319 di mq 553

Foglio 39, particella 2320 di mq 34

Foglio 39, particella 2322 di mq 299

Foglio 39, particella 2323 di mq 381

Foglio 39, particella 2324 di mq 35

Foglio 39, particella 2325 di mq 22

TRASCRIZIONE n° 11158 del 17.10.2018

Verbale Pignoramento Immobili Cron. 3024\2018 del 25.09.2018

a favore

omissis

omissis

contro

omissis

sulla **quota di 1\1 di proprietà** dell'immobile sito in Comune di Cesenatico

Catasto Terreni

Foglio 39, particella 2318 di mq 78

Foglio 39, particella 2319 di mq 553

Foglio 39, particella 2320 di mq 34

Foglio 39, particella 2322 di mq 299

Foglio 39, particella 2323 di mq 381

Foglio 39, particella 2324 di mq 35

Foglio 39, particella 2325 di mq 22

I dati catastali indicati nel Pignoramento sono corretti e **corrispondono** a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto (v. punto 02.3)

Trattandosi nel caso di specie, di **pignoramento per la intera proprietà** **non vi sono altre verifiche da farsi su eventuali comproprietari.**

Le **visure eseguite** in via telematica dall'Esperto Stimatore presso la **Conservatoria** di Forlì **corredate dalle annotazioni dell'esperto** si allegano (**v. doc. 06**)

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 la mappa catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

La stessa unitamente ad altra documentazione catastale risulta allegata, vedi citato doc. 02-A e successivi e doc. 03

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la **attuale situazione risultante in Catasto**, per l'immobile in oggetto non risultano all'esperto omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

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..... CONGRUITA' DEL CANONE PREVISTO IN CONTRATTO IN BASE AI CANONI DI MERCATO.....

L'immobile è libero e nella disponibilità per la intera proprietà dell'esecutato.

08) 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 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 sull'immobile, rinvenienti dall'atto di compravendita che ha conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de quo* (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.

Nella **vigente Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischi Alluvioni ed il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico**, adottata con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2\2 del 7 novembre 2016 ed approvata con **Delibera Giunta Regionale n. 2112 del 5/12/2016**, pubblicata sul B.U.R. N. 375 del 15/12/2016, **l'area su cui insiste l'immobile** oggetto di stima, **risulta:**

1) **in zona a “rischio idrogeologico”** e precisamente in **area soggetta a potenziale allagamento art. 6** del “Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico” con **Tirante Idrico fino a cm 50 dal piano di campagna.**

08.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Nel vigente Piano Regolatore Generale **il terreno risulta in zona a “rischio idrogeologico”** e precisamente posto in **area soggetta a potenziale allagamento**, con **tirante idrico**, fino a **cm 50**

Dal vigente P.R.G. si rileva inoltre che il terreno ha zonizzazione “G3 – *parcheggio pubblico*” ed in parte, lungo la via Eulero ha zonizzazione di “*strada*”

Su parte del terreno, quello più vicino alla ferrovia, grava il vincolo di *Fascia di rispetto alla ferrovia (Art. 157 sexies PRG)*

Art.157 sexies^{ca}
Fasce di rispetto ferrovia

La zona di salvaguardia ferroviaria è riferita al tratto di ferrovia Ravenna – Rimini, così come previsto dagli strumenti di pianificazione comunale.

La fascia, della larghezza di ml. 30,00 a partire dal binario più esterno (D.P.R. 753/1980), è posta a tutela del tracciato di attraversamento del territorio comunale.

All'interno di tale fascia sono consentiti gli interventi di cui ai punti A, B, C1,C.2, D, E, H, I, L del precedente art. 8; mentre per interventi edilizi di nuova costruzione o di ampliamento è necessario acquisire l'autorizzazione ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 735/1980.

Nel **vigente P.S.C.** (Piano Strutturale Comunale) si rileva che il terreno risulta all'interno del **Territorio Urbanizzato** (art. A-5) ricompreso negli **Ambiti Urbani Consolidati** (art. A-10) mentre dalla cartografia del **PTCP** si rileva che l'immobile ricade all'interno delle **Zone di Tutela dei Corpi Idrici**.

Non risultano altri 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 Attuazione del PRG del Comune di Cesenatico, per futuri interventi edilizi.

Come già riferito, dalle informazioni note all'Esperto, **entro il prossimo mese di giugno 2021 dovrebbe essere adottato il PUG** (Piano Urbanistico Generale).

Al momento il PUG è *“assunto”* e quindi non risulta in salvaguardia; dall'adozione rimane in salvaguardia fino alla sua approvazione (questa dai *rumors* prevista per l'inizio del prossimo anno, dopo le elezioni Comunali), con la quale vengono a cessare le normative e la cartografia del PRG e divengono completamente efficaci **le previsioni del PUG**, che si ripete, **prevedono sui terreni oggetto di stima** (escludendo la porzione già adibita a strada) **la possibilità di edificazione residenziale**, oltre ad altre destinazioni, come da normativa PUG.

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;

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

L'intero immobile in oggetto (terreno), NON è per sua natura, un Condominio e nemmeno è posto in complesso condominiale.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE.... L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE.... SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI ANTECEDENTI LA DATA DI PERIZIAL'ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO ;

Trattandosi di terreno, non facente parte di complesso condominiale, non vi sono spese condominiali di sorta.

Pertanto per lo stesso, **non risultano spese condominiali pregresse da pagare.**

Non risultano procedimenti giudiziari in corso, relativi all'immobile pignorato.

MILLESIMI

Non ve ne sono, trattandosi di immobile autonomo (terreno), non facente parte di complesso condominiale.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....

La **destinazione di PRG** è a *parcheggio pubblico* ed in minima parte a *strada*.

La destinazione data dal PUG di prossima adozione è di **terreno edificabile per residenza** oltre alle altre destinazioni ammesse.

Pur essendo **il terreno nella cartografia del PUG interamente perimetrato nella macro zona Q2, in concreto l'edificazione** di un fabbricato residenziale **sarà possibile solo sul terreno identificato catastalmente dalle particelle 2319 e 2323 di complessivi mq 934** catastali.

Per le zonizzazioni ed i vincoli insistenti sul terreno si rimanda al *Punto 08.2 e 08.3*

Per le caratteristiche del bene pignorato (terreno nudo), ai sensi delle vigenti leggi, **vi è l'obbligo** di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del **Certificato di Destinazione Urbanistica**, che al momento non è stato richiesto al Comune di Cesenatico.

Infatti, **pare opportuno, in accordo con il Delegato alla Vendita, procedere alla richiesta del detto documento, solo dopo l'adozione del PUG**, così da avere riportato **nello stesso Certificato entrambe le destinazioni, di PRG e di PUG.**

Si resta pertanto a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

Si allega stralcio del PRG, PSC, Rischio Idrogeologico (v. doc. 07) e stralcio del PUG con relative norme di riferimento (v. doc. 08)

13) VERIFICARE..... LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI, I VINCOLI DI ZONA... CONDONABILITA' DEL BENE AI SENSI DI LEGGE... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Trattandosi di terreno, nulla da relazionare al riguardo **FATTA ECCEZIONE** per **le opere stradali eseguite** ed **il muretto di recinzione lato nord** e la **recinzione interna**, per le quali presso il Comune di Cesenatico **non sono stati rintracciati i relativi titoli edilizi**.

13.1.1) COMMENTI

Di seguito si quantificheranno i costi per la Sanatoria Edilizia.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G., DEL P.S.C. e NORME TECNICHE APPLICABILI e DEL P.U.G.

Le distinte **destinazioni urbanistiche** dei terreni pignorati sono state sopra già descritte al **Punto 11-12** ai quali si rimanda integralmente.

Per i relativi **vincoli anche di natura idrogeologica**, si rimanda al **Punto 08.2 e 08.3**

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Trattandosi di terreno nudo, nulla da relazionare al riguardo **FATTA ECCEZIONE** per **le opere stradali eseguite** ed **il muretto di recinzione lato nord** e la **recinzione interna**, per le quali presso il Comune di Cesenatico **non sono stati rintracciati i relativi titoli edilizi**.

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

Trattandosi di terreni non costruiti, **non si attesta la conformità edilizia relativa alle opere stradali e recinzioni eseguite**, per le quali **si sarebbe dovuto presentare una pratica edilizia S.C.I.A.**

Non risultano all'Esperto che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato relativamente alle opere di cui sopra.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE... CONTROLLO POSSIBILITA' DI SANATORIA PRECISANDONE I COSTI... ISTANZE DI SANATORIA GIA' PRESENTATE ED IN CORSO DI PROCEDIMENTO ED I COSTI DI DEFINIZIONE.... VERIFICA SE POSSIBILE SANATORIA AI SENSI ART. 40 L. 47\85 e s.m.i. OVVERO ART. 46 c. 5 D.P.R. 380\2001 PRECISANDONE I COSTI.

In riferimento alla mancanza del titolo edilizio per le opere di cui sopra, sarà possibile **presentare, a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380** (ed ai sensi dell'art. 17 c. 3 lettera b) e c) della L.R. 23\2004), **da intendersi totalmente a cura e spese**

dell'acquirente, i cui costi, qui quantificati dall'Esperto in euro **4.000,00** complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune di euro 1.000,00 circa, **saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto 20.4 e 20.5*.

ISTANZE DI SANATORIA IN CORSO

Non ne sono risultate all'Esperto, anche in riferimento alle verifiche effettuate presso il Comune di Cesenatico.

POSSIBILITA' DI SANARE LE DIFFORMITA' AI SENSI ART. 40 comma sesto L. 47\85 ovvero ART. 46 comma quinto D.P.R. 380\2001

Articolo non applicabile al caso di specie.

15) GRAVAMI (SUL BENE PIGNORATO) DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO... AFFRANCAZIONE DI TALI PESI.... DIRITTI DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO....

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed i **diritti dell'esecutato sul bene pignorato sono per la QUOTA DI 1\1 sulla intera e piena proprietà**.

16) VERIFICHI PER I FABBRICATI, SE L'IMMOBILE E' GIA' DOTATO DELLA ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERERA' A PREDISPORRE..... LA SUDETTA ATTESTAZIONE...

Trattandosi di terreno nudo, nulla da riferire al riguardo.

17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. EX ART. 3 COMMA 3 DEL D.LGS. 192\2005 (non modificato "parte de qua" dalla normativa sopravvenuta) E PRECISAMENTE (segue specifica casistiche) ...NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA

Trattandosi di terreno nudo, nulla da riferire al riguardo.

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 censito al Catasto Terreni.

La mappa catastale dell'immobile, è stata richiesta dall'esperto ed allegata (v. citato doc. 02.A).

Per la conformità della stessa **si rimanda** al precedente *Punto 02.2.1*

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ' PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI...

Nulla è stato rilevato in tal senso (variazioni colturali); **il terreno è censito**

a seminativo (anche se al momento non coltivato).

Si segnala che anche la porzione in fatto adibita a strada, in catasto risulta quale seminativo (particelle 2318, 2322 e 2325).

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, INDICANDO I CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI DATI ACQUISITI.

20.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto **" più probabile valore di mercato "** eseguito con il metodo del **Valore Complementare semplificato**

PREMESSA

Visto il PRG vigente ed il PUG di prossima adozione ed approvazione (si presume l'approvazione entro il primo trimestre 2022 dopo l'esito elettorale), appare di tutta evidenza che la stima redatta sulla base della destinazione vigente (parcheggio pubblico) svilirebbe notevolmente il valore del bene.

Altrettanto evidente che la valutazione quale terreno edificabile (seppur limitatamente alla porzione in futuro costruibile di circa mq 934 data dalla superficie delle particelle 2319 e 2323) ad oggi porterebbe ad un valore del bene non reale, in quanto il nuovo strumento non è operativo ed applicabile alla data odierna di stima.

Le superfici attualmente adibite a stradello di accesso al fabbricato retrostante (particelle 2318, 2322 e 2325 di complessivi mq 399), non hanno valore, salvo che il mantenimento della proprietà delle medesime, potrebbe consentire all'acquirente, dopo l'approvazione del PUG, di poter costruire a distanza inferiore di ml 5,00 rispetto al detto confine interno che delimita lo stradello interno rispetto alle particelle 2319 e 2323 (quanto sopra in riferimento alla normativa sulle distanze prevista dal PUG nella proposta "assunta")

Allo stesso modo, in via prudenziale, non hanno valore i frustoli di terreno posti lato via Eulero e forse in parte già occupati dalla sede stradale (mq 69 complessivi, particelle 2320 e 2324)

Visto quanto fin qui relazionato, lo scrivente consiglia di attendere l'approvazione del nuovo strumento urbanistico (monitorandone i tempi ed in riferimento ad essi decidendo di conseguenza), **prima di porre in vendita l'immobile pignorato.**

Si ritiene preferibile a questo punto, valutare l'immobile sulla base della futura destinazione di PUG (edificabile su mq 934 ca.) stante la compresenza a breve, di due strumenti urbanistici sovrapposti, l'uno vigente (PRG) e l'altro in salvaguardia (PUG).

Nel paragrafo che segue, relativo alla valutazione del bene, si darà anche una indicazione del valore attuale (destinazione di parcheggio pubblico) considerando che il mercato, seppur in parte, sconta da subito il maggior valore dato all'immobile *de quo* dal nuovo strumento urbanistico in itinere di adozione e successiva approvazione.

VALORE DI MERCATO.

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575\2013 per *valore di mercato* si intende ***“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”***

Preliminarmente si precisa che per il caso di specie, l'esperto non può utilizzare il metodo di comparazione diretta, in quanto non è stato possibile ritrovare i detti elementi valutativi utilizzabili per la stima, relativi a terreni edificabili di completamento (nemmeno attualmente da PRG zona B1) che consentono l'edificazione di immobili a prevalente destinazione residenziale e oggetto di compravendite recenti nella zona di Villamarina; la mancanza di tali riscontri è dovuta anche alla scarsa offerta sul mercato di immobili simili.

Il più probabile valore complementare è definito come *la differenza tra il valore di un insieme di beni complementari e il valore dei beni complementari senza il bene oggetto di stima*, nel nostro caso il terreno.

Tale metodologia, di seguito sarà applicata in via semplificata, comunque idonea a consentire di poter determinare il più probabile valore di mercato.

Le descrizioni delle forme del terreno che con il PUG sarà concretamente edificabile (di forma rettangolare) sono già state riportate nei *Punti* precedenti e qui si omettono.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche **intrinseche ed estrinseche** dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare **(grado di commerciabilità dell'immobile dopo l'approvazione del PUG da ritenersi "discreto"** rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e zonizzazione di edificabilità (zona Q2 del PUG che consente altezze dell'edificio da costruire fino a 10 metri, ovvero tre piani fuori terra) e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima, per il caso di specie *in primis* la sua ubicazione (zona di Villamarina Monte).

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla sola superficie sulla quale in futuro in via presuntiva sarà possibile edificare come determinata dall'esperto in riferimento alle superfici catastali delle due particelle 2319 e 2323 di mq 934 ca.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

FONTI DIRETTE DELL'ESPERTO

Trattandosi di stima per Valore Complementare, il Valore del Terreno, sarà dato dal Valore di mercato dell'immobile finito dedotto il Valore del Fabbricato.

Il **valore a metro quadrato** ricercato, da potersi **intendere comparativo**, dato dal **rapporto complementare, in via semplificata**, è “*l’incidenza del costo del terreno, rispetto al valore finale di vendita degli immobili a nuovo*”.

Tale rapporto, nella zona in cui è posto il terreno oggetto di stima, oscilla da un minimo del 10% ad un massimo del 15% tenuto conto che le compravendite a nuovo, in zona, per immobili a destinazione residenziale, hanno valori di mercato minimi di €/mq 2.100 e massimi di €/mq 2.300

Prendendo a riferimento i valori medi delle due *forbici* di cui sopra si ricava che il **valore unitario di un terreno edificabile** (attualmente di completamento B1 sul PRG vigente ed in futuro dato dal PUG i cui parametri edilizi, avendo molta cura nella progettazione di ridurre al minimo le superfici impermeabili, appaiono non dissimili da quelli del PRG vigente) risulta il seguente:

valore medio immobili a nuovo €/mq 2.200,00 x incidenza media costo terreno 12,5% = **€/mq 275,00**

Tale valore, come sopra determinato dall’esperto, rientra appieno nella *forbice* dei valori dei terreni, per i quali l’esperto ha assunto anche informazioni presso operatori del settore (agenzie immobiliari).

Infatti, interpellate al riguardo **due agenzie immobiliari**, i valori emersi e mediati, vanno da un minimo di €/mq 250,00 (media fra €/mq 225,00 e 275,00) ad un massimo di €/mq 300,00 (media fra €/mq 270,00 e 330,00), portando ad un valore ulteriormente mediato di **€/mq 275,00** nel caso di specie coincidente a quello sopra ricavato dall’esperto.

Per il caso in esame, il valore di mercato di cui sopra, va ridotto visto il vincolo di rispetto di ml 30,00 dal binario più vicino della ferrovia Ravenna-Rimini posta oltre la via Eulero.

E' pur vero, che al detto vincolo è possibile richiedere la deroga, ma comunque l'ipotetico nuovo fabbricato si dovrà attestare verso ovest per quanto possibile, in modo da ridurre al minimo l'eventuale porzione del medesimo che possa ricadere all'interno della fascia di rispetto ed **il tutto da verificarsi ulteriormente con le norme e le leggi pro tempore vigenti al momento in cui si formalizza la richiesta di nuova costruzione.**

In riferimento a quanto sopra si ritiene corretta e congrua una riduzione del valore unitario come sopra determinato oscillante fra il 10 ed il 20% ed in via mediana da applicarsi qui in quota del 15%

VALORE FINALE UNITARIO A METRO QUADRATO DI RIFERIMENTO

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio, per metro quadrato di superficie edificabile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi.

Ne consegue che il valore unitario diviene:

$\text{€}\backslash\text{mq } 275,00 \times -15\% = \text{€}\backslash\text{mq } 233,75$ arrotondato ad **€\mq 234,00**

Il valore unitario determinato, tiene conto di tutto quanto fin qui relazionato e descritto e non ultimo dell'approvazione del PUG ad oggi non avvenuta.

VALORE UNITARIO DI STIMA CON LA ATTUALE DESTINAZIONE DI PARCHEGGIO

Qualora si volesse procedere immediatamente alla vendita del bene, con la attuale destinazione (parcheggio pubblico) pur **considerando che il mercato lo apprezzerà visto l'iter in corso del nuovo strumento urbanistico PUG, il valore di cui sopra sarebbe svilito di almeno il 50% attestandosi ad €\mq 117,00** ca.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI

Trattandosi di terreno la superficie commerciale presa a riferimento è solo quella concretamente costruibile che nel PUG rientra nella macro zona Q2 avente la **superficie catastale di mq 934** ca.

Si rimanda l'acquirente ad una puntuale verifica della superficie sopra indicata, anche da farsi direttamente presso gli uffici comunali competenti, così da poter effettuare l'acquisto con cognizione di causa (stante la presenza di tutte le particolarità che interessano un terreno come quello qui oggetto di stima, che si intersecano e spesso si sommano a quelle di natura tecnica, da rispettare in sede di redazione di un progetto di nuova costruzione) **ed anche al fine di verificare, viste le ipotesi qui formulate, se le norme edilizie pro tempore vigenti alla data di vendita del presente immobile, consentiranno integralmente o parzialmente quanto descritto ed ipotizzato nel presente elaborato peritale, e soprattutto l'acquirente dovrà**

verificare i contenuti del PUG (della cartografia, delle Norme e del Regolamento Edilizio ad oggi non completamente pubblicato) **se non ancora approvato, se collimanti o meno con quanto qui riportato dall'esperto, dovendosi ritenere a completo carico ed onere dell'acquirente il rischio urbanistico che ne potesse derivare** stante quanto fin qui relazionato.

***TIPOLOGIA DELLE MISURAZIONI ESEGUITE e
PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO***

Si è data risposta sopra, circa le metodologie adottate per la determinazione della superficie edificabile del terreno oggetto di stima.

20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

**DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO
DETERMINATO AL PUNTO 20.2**

Per l'immobile in questione risulta pignorata la intera **piena proprietà**.

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il più probabile valore di mercato che per l'immobile si ricava è il seguente:

**ATTENDENDO L'APPROVAZIONE DEL PUG per dare certezze
all'acquirente**

Superficie commerciale mq 934,00 x €/mq 234,00 = € 218.556,00

**CON VENDITA IMMEDIATA, CON L'ATTUALE PRG
VIGENTE E DESTINAZIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO**

Superficie commerciale mq 934,00 x €/mq 117,00 = € 109.278,00

➤ DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA

**Saranno dedotti i costi per la Sanatoria edilizia come sopra quantificati,
pari ad € 4.000,00**

➤ DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Nulla da dedurre in tal senso.

**➤ DEDUZIONE in riferimento ai COSTI PER LA REDAZIONE DELLE
PLANIMETRIE CATASTALI.**

L'immobile risulta correttamente rappresentato nella mappa catastale, anche se l'esperto non ha proceduto ad eseguire un rilievo topografico, atto ad attestare la corretta posizione dei confini, che però sono delimitati da muretti di recinzione sui tre lati (fatta eccezione per il lato fronte strada).

Nulla da dedurre in tal senso.

➤ DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario come espresso al precedente *Punto 20.2* ha già tenuto conto dello stato in cui si trova l'immobile (pianeggiate con la quota del terreno posta leggermente al di sotto della quota stradale).

Pertanto nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

➤ DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero e nella disponibilità dell'esecutato.

Nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

+DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Per l'immobile in oggetto non ne sono stati riscontrati.

+DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Non vi sono spese condominiali in quanto l'immobile non fa parte di un complesso condominiale.

+DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI NON EMENDABILI EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI, MA NON RISCONTRATI DALLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.

L'immobile qui oggetto di stima, è costituito da terreni.

La **deduzione forfettaria sul valore finale**, che come nel titolo del paragrafo indicato, comprende sia la **mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto OLTRE** ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti dal precedente punto relativo allo stato d'uso e manutenzione, nel caso di specie la si ritiene **congrua in percentuale del 5%** visto che trattasi di terreno nudo.

Tale riduzione viene applicata, in quanto è da intendersi a totale rischio dell'acquirente quanto potrebbe risultare nel sottosuolo dell'immobile pignorato, non avendo proceduto l'esperto ad eseguire sondaggi in tal senso.

**20.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE
CON L'APPROVAZIONE DEL PUG**

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, *il più probabile valore di mercato* dell'immobile oggetto di stima, **già dedotto il 5%** per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta ad **€ 204.000,00** diconsi euro duecentoquattromila/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €
1	Valore dell'immobile	+ 218.556,00
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia e oblazione al Comune.	-4.000,00
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi.	0
4	Deduzione costi per la redazione delle planimetrie catastali, prudenzialmente quantificati	0
5	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0
6	Deduzioni per stato di possesso	0
7	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: non ne sono risultati	0
8	Deduzione per spese condominiali in corso. <u>NON VE NE SONO</u>	0
9	VALORE FINALE	+ 214.556,00
10	Deduzione 5% forfettaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, OLTRE ai mancati sondaggi nel sottosuolo, calcolata sul valore finale (€ 214.556,00 x 0,05 = € 10.727,80)	- 10.727,80
11	VALORE FINALE DI STIMA DEL FABBRICATO	+ 203.828,20
12	ARROTONDAMENTO in PIU'	+171,80
13	VALORE FINALE DI STIMA INTERO IMMOBILE	<u>204.000,00</u>

CON VENDITA IMMEDIATA DEI BENI IN VIGENZA
DEL PRG – PARCHEGGIO PUBBLICO

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, *il più probabile valore di mercato* dell'immobile oggetto di stima, **già dedotto il 5%** per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta ad **€ 100.000,00** diconsi euro centomila/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €
1	Valore dell'immobile	+ 109.278,00
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia e oblazione al Comune.	-4.000,00
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi.	0
4	Deduzione costi per la redazione delle planimetrie catastali, prudenzialmente quantificati	0
5	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0
6	Deduzioni per stato di possesso	0
7	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: non ne sono risultati	0
8	Deduzione per spese condominiali in corso. <u>NON VE NE SONO</u>	0
9	VALORE FINALE	+ 105.278,00
10	Deduzione 5% forfettaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, OLTRE ai mancati sondaggi nel sottosuolo, calcolata sul valore finale (€ 105.278,00 x 0,05 = € 5.263,90)	- 5.263,90
11	VALORE FINALE DI STIMA DEL FABBRICATO	+ 100.014,10
12	ARROTONDAMENTO in MENO	-14,10
13	VALORE FINALE DI STIMA INTERO IMMOBILE	<u>100.000,00</u>

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... ACCERTI IL NOMINATIVO DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI... VALUTI LA COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE..... PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

Nel caso di specie risulta **pignorata la intera piena proprietà**, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in capo a quote dell'immobile non pignorate.

L'immobile, trattandosi di terreno, potrebbe *in astratto* essere divisibile, ma ciò svilirebbe notevolmente il suo valore in quanto nell'ipotesi di edificazione futura, il rispetto delle distanze dai confini non consentirebbe in concreto di poter edificare due distinti fabbricati, pertanto si deve qui **concludere che l'immobile non è comodamente divisibile.**

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

Terreno nudo in parte ed in parte con dotazione di manufatto stradale della **complessiva superficie di mq 1.402** catastali, **attualmente zonizzato** nel vigente **PRG "G3 parcheggio pubblico"** ed in **minima parte** a **"sede stradale"** mentre nel **Piano Urbanistico Generale -PUG-** di **prossima adozione** da parte dell'Amministrazione Comunale di Cesenatico **lo stesso è ricompreso nel**

“COMPARTO Q2” che prevede fra le altre anche **l’edificabilità residenziale fatte salve** le eventuali modifiche che da oggi all’approvazione del nuovo strumento urbanistico, l’Amministrazione Comunale voglia apportare, il tutto sito in **Cesenatico**, località **Villamarina Monte, via Eulero**; l’immobile è posto in **zona semi centrale** rispetto alla frazione, lungo la dorsale ferroviaria a monte della ferrovia, e **dista 1.300 metri dal mare** (passando dal sottopasso ferroviario in bicicletta dista dal mare circa 800 metri) e **4 Km ca. dal centro storico di Cesenatico** (porto canale *leonardesco*).

Ad avvenuta approvazione dello strumento urbanistico PUG il cui iter è in corso, **sulle particelle 2319 e 2323 della complessiva superficie di mq 934** catastali **sarà possibile edificare un fabbricato ad uso civile abitazione** (oltre alle altre destinazioni d’uso che saranno consentite dal PUG) ed il tutto **fatto salvo** per le **eventuali modifiche che la Pubblica Amministrazione potrebbe apportare allo strumento oggi visionabile.**

Alla data del sopralluogo (17.03.2021) il terreno risultava ben identificabile, con recinzioni su tutti i suoi lati ad eccezione del lato strada; **si precisa che non sono stati eseguiti rilievi topografici atti ad attestare la corrispondenza dei confini catastali con quelli realmente visibili in loco.**

Il terreno è pianeggiante e di forma regolare (rettangolare) con il lato corto posto sul fronte strada; rispetto alla quota della mezzeria stradale di via Eulero presa quale riferimento, il terreno è posto a quota leggermente inferiore. Le dimensioni relative al terreno sul quale con il PUG sarà verosimilmente\presumibilmente possibile edificare sono di ml 22 x 43 circa

(non è dato conoscere se la recinzione che delimita la strada di accesso al condominio retrostante è posta sotto il profilo topografico in corrispondenza o meno del confine catastale in quanto non sono stati eseguiti rilievi comparativi nel merito) ribadendo che nel PRG vigente l'area è destinata a parcheggio pubblico.

Nell'angolo nord-ovest del terreno, a diretto confine con la porzione adibita a strada (particella 2138) vi è una piccola zona di terreno recintata all'interno della quale è posto, in forma interrata, un contenitore di gas gpl che presumibilmente serviva il condominio prima dell'allaccio alla rete gas metano. Al momento appare in disuso. Non è possibile fornire in questa sede ulteriori informazioni in merito.

Le superfici di cui sopra risultano dedotte da quelle catastali.

MILLESIMI

L'immobile (terreno) è completamente autonomo e non fa parte di complesso condominiale.

VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

L'immobile può essere locato, quale terreno da destinarsi alla coltivazione ad orto, al **canone mensile di € 100,00** equivalenti ad **€ 1.200,00 ca. annui** ma necessiterebbe la perforazione di un pozzo "*ad anelli*" attingente acqua dalla falda superficiale.

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

L'intero immobile oggetto di stima, per proprie caratteristiche si ritiene debba essere venduto in **lotto unico**.

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

Il codice fiscale dell'esecutato, come desunto dalla visura catastale (Agenzia Entrate), validato dall'Anagrafe Tributaria, è il seguente:

omissis

25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO ESTRATTO DI MATRIMONIO...TRATTANDOSI DI PERSONA GIURIDICA, SI E' RICHIESTA LA VISURA PRESSO LA CAMERA DI COMMERCIO.

L'esecutato è una persona giuridica.

L'esperto ha provveduto a richiedere presso la Camera di Commercio di Forlì-Cesena la visura storica che si allega (v. **doc. 09**)

26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....

L'immobile risulta libero e nella disponibilità dell'esecutato.

27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCRITE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO..... ACQUISENDONE COPIA.

Non ve ne sono.

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 (società immobiliare), la vendita sarà soggetta ad iva.

Considerata la complessità della normativa tributaria vigente, **si consiglia l'acquirente di assumere informazioni in merito alla tassazione tributaria *pro tempore* vigente, direttamente presso il Delegato alla Vendita prima di procedere all'acquisto**, in quanto la medesima dipenderà anche dalle caratteristiche soggettive dell'acquirente (persona fisica, persona giuridica ed in questo caso con quali caratteristiche operative, ecc).

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 al Giudice; **il termine concesso** per la consegna dell'elaborato è **fino al 15.05.2021**

30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA... ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER L'UDIENZA ex art. 569 c.p.c. (E QUINDI ENTRO IL 15.05.2021.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (compreso l'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY. L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO IN QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA E SIA CON RIFERIMENTO ALL'INTERO IMMOBILE NELLA SUA INTIEREZZA.

Copia del presente elaborato peritale, **corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviato, entro il termine di cui sopra, per via telematica, al Tribunale di Forlì, unitamente all'ALLEGATO "A" oltre alla copia perizia privacy.**

31) PROVVEDA A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL TERMINE DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SI SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C. PROVVEDENDO AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI... NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI ... ED EVENTUALI ORIGINALI DI A.P.E. o C.D.U.

Comunicazione relativa al deposito della perizia e suoi allegati, entro i termini concessi all'esperto dal Giudice, **risulta inviata** al custode, ai creditori costituiti mentre ai **debitori non costituiti** risulta

inviata copia della perizia e relativi allegati in formato digitalizzato.

Copia dell'attestazione degli **invii effettuati a mezzo p.e.c. ed a mezzo postale** (solo nel caso del debitore non costituito), si allega quale **allegato a parte, denominato INVIO ALLE PARTI.**

32) 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.

33) ALLEGATI

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

DOC. 01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO;

DOC. 02) MAPPA CATASTALE DEI TERRENI; VISURE STORICHE TERRENI e dei CONFINANTI;

DOC. 03) MAPPA CATASTALE, CON DIDASCALIA RELATIVA ALLE VARIE PARTICELLE E DESTINAZIONI URBANISTICHE;

DOC. 04) RILIEVO FOTOGRAFICO DEL TERRENO E DELL'INTORNO;;

DOC. 05) ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE ALL'ESECUTATO del 05.06.2002;

DOC. 06) VISURE ALLA CONSERVATORIA RELATIVE ALL'ESECUTATO, CORREDATE DA DIDASCALIA DELL'ESPERTO;

**DOC. 07) STRALCI DEL P.R.G., P.S.C. e RISCHIO IDROGEOLOGICO con TIRANTE
IDRICO DEL TERRENO;**

DOC. 08) STRALCI DEL PUG "ASSUNTO" E NORME DI ATTUAZIONE

DOC. 09) VISURA STORICA CAMERA DI COMMERCIO SOCIETA' ESECUTATA.

Con osservanza.

Cesenatico lì 14 maggio 2021

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani