

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'- CESENA

Es. Imm. R.G.E. n. 153\2021

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**



contro

***** *****

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

LOTTO UNICO: Intera proprietà di fondo agricolo di collina di ha **1.20.26** complessivi, sul quale insistono una vecchia casa rurale unifamiliare, con ampia corte di pertinenza e quattro fabbricati di servizio. I beni sono siti in Via Garampa, 6.666, loc. Montereale di Cesena (FC).

SOMMARIO

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

Io sottoscritta Morandi Arch. Elia, libero professionista residente a Cesena in Subb. F. Comandini n. 50, sono stata incaricata in data 08.07.2022, dall'III.mo Giudice dell'esecuzione di descrivere e stimare i beni pignorati relativi alla procedura in oggetto. Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa, ho iniziato la perizia richiesta. Al termine delle operazioni espongo come segue i risultati ai quali sono pervenuta.

BENI PIGNORATI

LOTTO UNICO: Intera proprietà di fondo agricolo di collina di ha **1.20.26** complessivi, sul quale insistono una vecchia casa rurale unifamiliare, con ampia corte di pertinenza e **quattro fabbricati di servizio**. I beni sono siti in Via Garampa, 6.666, loc. Montereale di Cesena (FC).

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

Il debitore è stato avvisato dell'inizio delle operazioni peritali, della data e dell'ora del primo sopralluogo a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata il 10.10.2022 all'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento immobiliare.

(v. all. 10).

L'E.S. ha effettuato il primo sopralluogo in data 08.11.2022 alla presenza della moglie dell'esecutato e del custode nominato dal giudice e il secondo, che si è reso necessario per completare la documentazione fotografica ed eseguire i rilievi con strumentazione elettronica per l'accatastamento, il giorno 24.11.2022, data concordata con l'esecutato telefonicamente, insieme al collaboratore geom. ***** *****.

QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e

nella nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni

2.1. IDENTIFICAZIONE

Intera proprietà di **terreni agricoli di collina** di ha **1.30.86** complessivi, sui quali insistono **una casa rurale unifamiliare**, con ampia corte di pertinenza e **quattro fabbricati di servizio**, siti in Via Garampa, 6.666 in loc. Montereale di Cesena (FC).

2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto di Forlì gli immobili sono intestati a:

******* ***** n. a ***** il ***** – proprieta' per 1.000\1.000.**

Il fondo agricolo è così distinto:

Catasto Fabbricati:

- **abitazione part.IIa 429 sub 1** e **corte part.IIa 429 sub 2** graffate, Via Garampa, 6.666 p. T-1 Cat. A/3, cl 2 consistenza vani 10,5, superficie catastale mq 396,00 (escluse aree scoperte: 291,00 mq), R.C. Euro 759,19.

- **servizio part.IIa 429 sub 3**, Via Garampa, 6.666, p. T Cat. C/2, cl 1 consistenza mq 46,00, superficie catastale mq 51,00, R.C. Euro 116,41.

- **servizio part.IIa 429 sub 4**, Via Garampa, 6.666, p. T Cat. C/2, cl 1 consistenza mq 10,00, superficie catastale mq 12,00, R.C. Euro 25,31.

- **servizio part.IIa 429 sub 5**, Via Garampa, 6.666, p. T Cat. C/2, cl 1 consistenza mq 51,00, superficie catastale mq 59,00, R.C. Euro 129,06.

- **servizio part.IIa 429 sub 6**, Via Garampa, 6.666, p. T Cat. C/2, cl 1 consistenza mq 23,00, superficie catastale mq 23,00, R.C. Euro 58,20.

Il terreno di **sedime** e **corte** dei fabbricati è distinto al Catasto Terreni a partita 1 con il fg 233 **part.IIa 429** - Ente urbano di mq **3.886,00**.

Catasto Terreni:

- **terreno agricolo part.IIa 48** Qualità: frutteto di classe 2, Superficie: 929,00 mq, Redditi:

dominicale Euro 25,91 (Lire 50.166) agrario Euro 10,08 (Lire 19.509).

- terreno agricolo part.IIa 189 Qualità: frutteto di classe 2, Superficie: 92,00 mq, Redditi:

dominicale Euro 2,57 agrario Euro 1,00.

- terreno agricolo part.IIa 426 Qualità: frutteto di classe 2, Superficie: 5.650,00 mq, Redditi:

dominicale Euro 157,57 agrario Euro 61,28.

- terreno agricolo part.IIa 428 Qualità: frutteto di classe 2, Superficie: 1.469,00 mq, Redditi:

dominicale Euro 40,97 agrario Euro 15,93.

Totale superficie dei terreni agricoli **ha 0.81.40**;

CONFINI

Il fondo agricolo con fabbricati oggetto di pignoramento **confina** con corti di edifici (part.IIe 334 e 188), con terreni agricoli (part.IIe 328, 251, 252 e 78) del fg 233 del comune di Cesena e con la Via Garampa, salvi altri o aventi causa.

2.1.1. VARIAZIONI CATASTALI ESEGUITE DALL'E.S.

L'abitazione e i quattro edifici di servizio oggetto di pignoramento non erano denunciati al Catasto, l'E.S. pertanto ha proceduto alla presentazione della pratica di dichiarazione all'Agenzia delle Entrate predisponendo il **Tipo Mappale** e il **Frazionamento** (Pratica n. FO0087370 in atti dal 14/12/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.84326 - 41.14/12/2022 presentato il 14/12/2022 (n. 87370.1/2022) per il Catasto Terreni e depositando le **planimetrie catastali** al Catasto Fabbricati (COSTITUZIONE del 27/01/2023 Pratica n. FO0005725 in atti dal 30/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.342018.27/01/2023 COSTITUZIONE (n. 5725.1/2023).

Il frazionamento, il tipo mappale e le nuove planimetrie catastali **hanno modificato i dati identificativi** degli immobili pignorati.

A) I dati catastali dei beni **sino alla variazione** risultavano:

Catasto Terreni

Fg 233 del Comune di Cesena:

- part.IIa 45 Qualità: fabbricato rurale, Superficie: 1.774,00 mq
- part.IIa 46 Qualità: frutteto di classe 2, Superficie: 6.867,00 mq, Redditi: dominicale Euro 191,51 agrario Euro 74,48
- part.IIa 48 Qualità: frutteto di classe 2, Superficie: 929,00 mq, Redditi: dominicale Euro 25,91 agrario Euro 10,08
- part.IIa 189 Qualità: frutteto di classe 2, Superficie: 92,00 mq, Redditi: dominicale Euro 2,57 agrario Euro 1,00
- part.IIa 190 Qualità: frutteto di classe 2, Superficie: 2.218,00 mq, Redditi: dominicale Euro 61,86 agrario Euro 24,06
- part.IIa 308* Qualità: fabbricato rurale, Superficie: 49,00 mq
- part.IIa 309* Qualità: fabbricato rurale, Superficie: 24,00 mq
- part.IIa 310* Qualità: fabbricato rurale Superficie: 61,00 mq
- part.IIa 311* Qualità: fabbricato rurale Superficie: 12,00 mq

** originate dalle particelle 45 - 46 e 190*

B) I nuovi dati catastali identificativi dei beni sono:

Catasto Fabbricati:

- part.IIa 429 sub 1 e part.IIa 429 sub 2 graffate, Via Garampa, 6.666 p. T-1 Cat. A/3, cl 2 consistenza vani 10,5, superficie catastale mq 396,00 (escluse aree scoperte: 291,00 mq), R.C. Euro 759,19.
- part.IIa 429 sub 3, Via Garampa, 6.666, p. T Cat. C/2, cl 1 consistenza mq 46,00, superficie catastale mq 51,00, R.C. Euro 116,41.
- part.IIa 429 sub 4, Via Garampa, 6.666, p. T Cat. C/2, cl 1 consistenza mq 10,00, superficie catastale mq 12,00, R.C. Euro 25,31.
- part.IIa 429 sub 5, Via Garampa, 6.666, p. T Cat. C/2, cl 1 consistenza mq 51,00, superficie

catastale mq 59,00, R.C. Euro 129,06.

- part.IIa 429 sub 6, Via Garampa, 6.666, p. T Cat. C/2, cl 1 consistenza mq 23,00, superficie catastale mq 23,00, R.C. Euro 58,20.

Il terreno di corte e di sedime dei fabbricati è distinto al Catasto Terreni a partita 1 con il fg 233 part.IIa 429 - Ente urbano di mq 3.886,00.

Catasto Terreni:

Fg 233 del Comune di Cesena:

- part.IIa 46 Qualità: frutteto di classe 2, Superficie: 929,00 mq, Redditi: dominicale Euro 25,91 (Lire 50.166) agrario Euro 10,08 (Lire 19.509)

- part.IIa 189 Qualità: frutteto di classe 2, Superficie: 92,00 mq, Redditi: dominicale Euro 2,57 agrario Euro 1,00

- part.IIa 426 Qualità: frutteto di classe 2, Superficie: 5.650,00 mq, Redditi: dominicale Euro 157,57 agrario Euro 61,28

- part.IIa 428 Qualità: frutteto di classe 2, Superficie: 1.469,00 mq, Redditi: dominicale Euro 40,97 agrario Euro 15,93

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

- Pignoramento immobiliare n. 286 del 09.08.2021

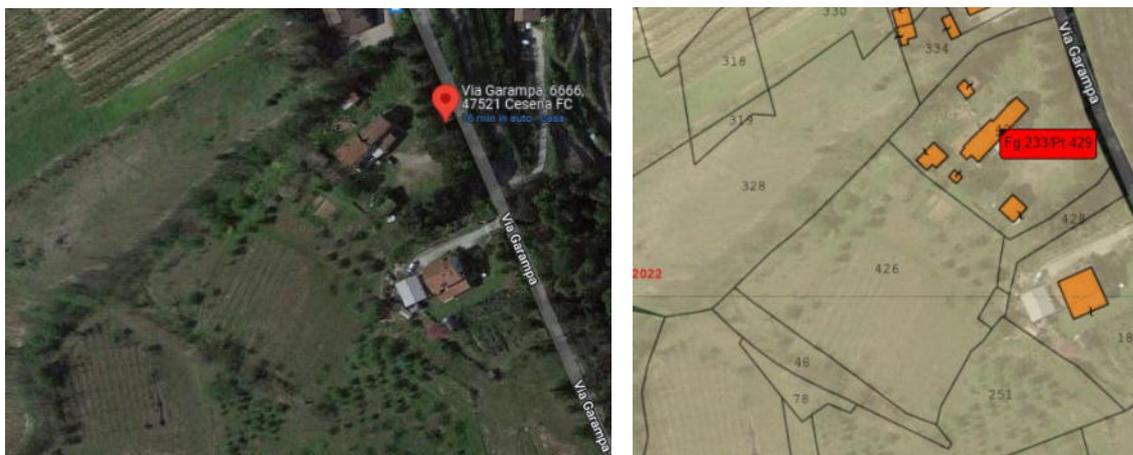
I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare, **non corrispondono** a quelli attuali risultanti all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio perché sono stati variati con la pratica di accatastamento presentata dall'E.S. (v. modifiche descritte al precedente par. 2.1.1), ma tutti gli identificativi attuali dei beni sono originati o conformi a quelli indicati nel pignoramento.

- Nota di trascrizione del pignoramento art.12.038 del 31.08.2021

I dati catastali indicati nella **Nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare,

corrispondono a quelli indicati nel **pignoramento** ma non a quelli attuali risultanti all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio perché sono stati variati con la pratica di accatastamento presentata dall'E.S. (v. modifiche descritte al precedente par. 2.1.1), ma tutti gli identificativi attuali dei beni sono originati o conformi a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento.

2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Vista dall'alto dei fabbricati e dei terreni agricolo; foto dall'alto con mappa catastale sovrapposta

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da una casa rurale da ristrutturare con ampia corte di pertinenza e vista panoramica sulle colline circostanti, da quattro fabbricati di servizio e da terreni agricoli adiacenti. Gli immobili sono siti a Cesena, in via Garampa, 6666, località Montereale.

La via Garampa è una strada di collina che dal centro di Cesena raggiunge il confine del Comune di Roncofreddo (frazione Montereale) attraversando le località di Acquarola, Oriola e Montereale.

Si arriva alla corte dei fabbricati, posta su di un'altura, attraverso un breve vialetto di proprietà che da via Garampa risale sul fianco del rilievo sino alla parte pianeggiante della corte. Su Via Garampa l'accesso al vialetto è chiuso da due cancelli (uno pedonale e uno carrabile di recente

fattura) realizzati in elementi verticali di metallo a lancia e delimitati da colonne in mattoni a vista che contengono la cassetta della posta, il campanello e il numero civico.

Nella grande corte (di forma trapezoidale che si sviluppa nell'intorno della casa e dei quattro fabbricati di servizio), oltre ai percorsi pedonali e carrabili, ci sono vaste zone di prato spontaneo, alcuni alberi ad alto fusto (rubini, pini, cedri del Libano, ecc) e cespugli. Nello spazio cortilizio sono depositati un'automobile senza targa e un camper in pessime condizioni di conservazione e con i pneumatici completamente a terra, oltre la lapide di una tomba (nell'angolo sud-ovest). Nella parte di corte sul retro della casa sono sparsi, tra materiale di vario genere, parti di strutture in metallo e pannelli di probabili costruzioni ora demolite.

Il **fabbricato ad uso abitazione** si sviluppa su due piani (terra e primo) mentre i quattro edifici di servizio sono di un solo piano.

L'abitazione è una grande e vecchia casa rurale di collina, ampliata e modificata nel tempo, dotata di un portico sul fronte principale, per lo più tamponato, che ha il tetto in gran parte crollato. La casa ha struttura portante in muratura (sasso e mattoni), solai in parte in legno e in parte in latero-cemento, copertura a falde con manto di tegole in laterizio e grondaie e pluviali in lamiera.

La casa è costituita da due porzioni entrambe di due piani ma con diversa altezza, la parte più bassa conserva la struttura originaria mentre quella più alta è stata modificata con l'ultimo ampliamento. Addossati alla casa, sui prospetti laterali, vi sono due corpi minori che hanno un solo piano e sono destinati a servizio o deposito.

La muratura esterna è in parte intonacata e in parte lasciata a vista (sassi, mattoni pieni, forati, ecc). Nella porzione originaria l'intonaco è steso in modo approssimativo e incompleto mentre nella zona interessata dall'ultimo ampliamento è più finito ma in mediocre stato di conservazione. Le finestre del piano primo hanno scuroni in legno (più recenti e tinteggiati di colore verde nella porzione di casa più alta, più deteriorati e di colore marrone in quella più

bassa); le porte esterne sono in genere di legno come gli infissi delle finestre che per lo più sono fornite di vetri semplici. Alcune delle finestre sono protette da inferriate.

La porta principale d'accesso all'abitazione si raggiunge attraversando il portico in una zona dove il tetto originario, rimosso perché pericolante, è stato sostituito con pannelli in lamiera tipo sandwich, semplicemente appoggiati o fissati in modo approssimativo.

Superata la porta d'ingresso, da un piccolo disimpegno si può entrare direttamente nella cucina di servizio del piano terra o, tramite la scala interna, salire al piano primo.

La casa è così suddivisa:

- piano terra: una cucina di servizio, un soggiorno, un locale sottoscala/disimpegno, un antibagno, un bagno, due vani di servizio e un portico inoltre, accessibili dall'esterno, una cantina e due locali di deposito;

- piano primo: una cucina, quattro camere da letto, due disimpegni e due bagni.

I pavimenti dei vani abitabili del piano terra (soggiorno, cucina di servizio, bagno, ecc.) come di gran parte del piano primo sono ricoperti con piastrelle di ceramica di diversa forma e dimensione, quelle di più recente produzione posate nella cucina di servizio sono disposte in diagonale, altre a correre mentre la scala interna, ad unica rampa, è rivestita in vecchia graniglia. In una delle camere da letto è posata della moquette. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco mentre quelle dei due bagni e delle due cucine sono parzialmente ricoperte con piastrelle.

I tre bagni sono forniti di wc, bidè e di un lavabo in vetro china; in quello al piano terra è stato collocato un box doccia mentre in uno di quelli realizzati al piano primo c'è una doccia a pavimento e nell'altro una vasca.

L'abitazione è dotata dei principali **impianti** TV, elettrico, idrico e di riscaldamento a legna mentre il gas dei fornelli della cucina è fornito da bombole per uso domestico.

Per il riscaldamento sono utilizzati i camini a legna, posti nella cucina di servizio al piano terra e in una delle camere del piano primo, che funzionano come un termo-camini.

I termo-camini, scaldando l'acqua dell'impianto di riscaldamento, trasferiscono il calore prodotto dal fuoco, tramite canalizzazione, nelle camere della casa dotate di radiatori in ghisa. L'acqua calda nei bagni è fornita da scaldabagni elettrici.

Gli impianti appaiono in uno stato mediocre e non sono provvisti di certificazioni di conformità, il loro semplice esame a vista, soprattutto per quel che riguarda il riscaldamento, non permette di stabilire se rispettano tutte le norme vigenti. L'acquirente, prima di utilizzarli dovrà farli verificare da specifici artigiani abilitati.

I **quattro fabbricati di servizio** che insistono sulla stessa corte dell'abitazione sono stati realizzati per il ricovero di animali, per il deposito di attrezzi agricoli o di fieno. Tutti questi edifici, condonati come pro servizi, sono stati accatastati con la destinazione d'uso autorizzata.

Il fabbricato posto sul retro della casa è una tettoia in pannelli di lamiera coibentata e pali in cemento da vigna mentre per i due edifici realizzati sul lato nord sono stati utilizzati materiali eterogenei: forati, mattoni, blocchi in laterizio e lastre di eternit (soprattutto per la copertura). L'edificio di servizio che prospetta l'abitazione è invece una tettoia chiusa su tre lati e completamente coperta di vegetazione. Costruita in muratura ha tetto ad una falda con struttura in legno e copertura in lastre di eternit.

Sparsi nella corte e a ridosso della casa sono stati inoltre realizzati manufatti di materiali diversi: alcuni sono anche dotati di copertura ma, non trattandosi di veri e propri fabbricati e non essendo stati autorizzati, vanno comunque rimossi.

Le particelle di **terreno agricolo** pignorate si sviluppano su due lati della corte dei fabbricati (a sud e est). Trattandosi di un fondo agricolo di collina il terreno risulta in pendenza e il dislivello parte dalla corte, posizionata nel punto più alto, e scende verso valle. Un viottolo collega la corte con il terreno agricolo sottostante che catastalmente è destinato a frutteto. Le piante da

frutto sono state in gran parte rimosse e tutto il fondo risulta non governato e in generale i **terreni agricoli** appaiono **in abbandono**.

Lo stato di manutenzione del fabbricato ad uso **abitazione** è nell'insieme **mediocre**. Oltre alla necessità di rifare il tetto al portico (struttura del solaio e manto di copertura) e di sostituire e smaltire in discarica autorizzata le lastre di eternit che coprono il corpo più grande addossato alla casa, occorrono diffusi interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria (si notano tra l'altro infiltrazioni d'acqua al piano primo, segni di umidità e porzioni di intonaco mancante o ammalorato al piano terra) mentre porte e infissi sono da sostituire e gran parte delle rifiniture da rinnovare.

Lo stato di conservazione dei quattro **fabbricati di servizio** si può definire invece **pessimo**, Oltre alle problematiche connesse alle coperture in lastre di eternit, questi fabbricati hanno infatti strutture portanti che dovranno essere staticamente verificate e/o collaudate e probabilmente rese conformi alle norme.

La **superficie** catastale **degli immobili** risulta:

- abitazione: mq 291,00,
- fabbricato di servizi n. 1: mq 51,00,
- fabbricato di servizi n. 2: mq 12,00,
- fabbricato di servizi n. 3: mq 59,00,
- fabbricato di servizi n. 4: mq 23,00,
- corte di sedime e pertinenza: mq 3.886,00,
- terreno agricolo: mq 8.140.

La **superficie commerciale** dei **fabbricati** (abitazione e quattro servizi autorizzati) **con corte** ammonta a **mq 450,13** (superficie da riferirsi al lordo delle murature e/o rettificata da coefficienti di differenziazione) mentre quella del **terreno agricolo** è di **ha 0.81.40**.

2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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



Fronte principale e vista del portico (particolare di una parte del tetto demolita).



Prospetti laterali e retro



Abitazione - piano terra: soggiorno, cucina di servizio con camino e bagno



Abitazione - piano primo: camere e bagno



Abitazione - piano primo: camere e bagno



Abitazione - piano terra: i locali di servizio



Fabbricati di servizio: tettoia e servizio in muratura



Fabbricati di servizio: proservizi in muratura



Vista del viottolo e del terreno agricolo

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

3.1. PROPRIETA'

L'immobile di civile abitazione e i suoi servizi risultano intestati al sig. ***** ***** per 1/1 di proprietà.

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

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

- **atto di donazione** accettata della nuda proprietà a rogito del notaio dott. Paolo Giunchi di Cesena del 04.07.1991 rep. 76.047 /22.796, registrato a Forlì il 23.07.1991, trascritto a Forlì il 30.07.1991 all'art. 8.877 (v. all. 6).

Il sig. ***** *****, con questo atto, ha ricevuto in dono i beni dal sig. ***** ***** il quale si era riservato il diritto di usufrutto, L'usufruttuario sig. ***** ***** è deceduto il 18.11.2004.

3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO

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

4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

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

- **Iscrizione n. 2516** del 17.06.2010 ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito, Pubblico ufficiale Notaio Roberta Varano di Cesena rep. 2462/1456 del 16.06.2010, soggetto a

favore: Banca di Cesena - Credito Cooperativo di Cesena e Ronta - Società a Responsabilità Limitata con sede di Cesena.

Soggetto contro: ***** *****.

- **Iscrizione n. 3564** del 25.10.2011 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico ufficiale Notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone rep. 138.894/26077 del 19.11.2011 soggetto a favore: Banca di Cesena - Credito Cooperativo di Cesena e Ronta - Società a Responsabilità Limitata con sede di Cesena.

Soggetto contro: ***** *****.

- **Iscrizione in rettifica n. 295** del 11.02.2015 (relativa all'iscrizione n. 3564/2011) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico ufficiale Notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone rep. 144.115/29.905 del 06.02.2015 soggetto a favore: Banca di Cesena - Credito Cooperativo di Cesena e Ronta - Società a Responsabilità Limitata con sede di Cesena.

Soggetto contro: ***** *****.

- **Trascrizione n. 12038** del 31.08.2021 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, rep. 2086 del 09.08.2021, soggetto a favore:


Soggetto contro: ***** *****.

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

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

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

(vedi citato doc. 2).

QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Nelle certificazioni ricevute dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Forlì-Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante (v. all. 9).

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

Nell'abitazione pignorata è residente l'esecutato con la sua famiglia, come risulta dalla certificazione anagrafica allegata. (v. all. 8).

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

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

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

8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Il lotto oggetto di pignoramento, distinto al catasto terreni di Cesena al foglio 233, particelle 48, 189, 426, 428, 429 di mq 12.026, nel CDU rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Cesena, è così classificato:

- nelle planimetrie di ZONIZZAZIONE **PRG** approvate con D.G.P. n. 55283/348 del 29/07/2003:

1. zona A storica – artistica- ambientale

5. zona E agricola - territorio rurale

Note:

1. edificio di interesse storico tipologico (allegato A7) edificio n. 481

5. ambito della collina di valore ambientale (art. 68 NdA) – zone di crinale e di fondovalle (art. 20b PTCP, art 75).

- A norma della ADOZIONE **PUG**. Delibera C.C. n. 23 del 07/04/2022: “**Territorio rurale di collina** (Art. 7.2.3)”.

Nota:

Dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Cesena è emerso che nel nuovo PUG il fabbricato ad uso abitazione non è più considerato di interesse storico-tipologico, l'acquirente dovrà verificarlo al termine dell'iter di approvazione del nuovo piano.

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

Si tratta di un fondo agricolo con fabbricati e terreni senza oneri di natura condominiale.

QUESITO 10. Verifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto nonché le eventuali spese condominiali insolute

nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

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

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cesena.

(v. all. 12)

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

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

13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

La costruzione del nucleo originario del fabbricato ad uso abitazione e alcune delle sue modifiche risalgono ad epoca remota mentre l'ultimo ampliamento e la realizzazione dei quattro fabbricati di servizio sono stati oggetto della seguente pratica edilizia di condono:

- **Concessione in sanatoria per eseguita trasformazione urbanistica ed edilizia n. 4632/1987** rilasciata dal Comune di Cesena in data 7 agosto 1987 per la: "Ristrutturazione di parte del fabbricato colonico. Modifica di destinazione d'uso di parte del piano terra.

Costruzione di fienile con pali di cemento e copertura in eternit. Realizzazione di tre pro servizi in muratura.

Sul titolo edilizio e sul disegno ad esso allegato è scritto: “ai sensi dell’art. 35 – 14° comma della Legge 28.02.1985 n. 47, si rendono **abitabili o agibili** i locali nel progetto evidenziati per gli usi consentiti dalla legge.”

13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo è risultato che i **beni** oggetto di pignoramento **sono** per lo più **conformi** ai disegni allegati alla sanatoria, nella casa fanno **eccezione** la chiusura di una porta al piano terra nel pianerottolo della scala e la rimozione di parte della copertura del portico nonché la sostituzione del manto, in alcune zone, con pannelli in lamiera coibentata semplicemente appoggiati.

Inoltre, isolati nella corte o addossati ai fabbricati, ci sono alcuni manufatti (che non possono definirsi veri propri edifici) realizzati in materiali eterogenei che vanno rimossi insieme ai materiali e ai mezzi abbandonati sull’area cortilizia.

I rilievi sopra elencati e descritti sono da considerarsi salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall’analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l’Ufficio Edilizia del Comune di Cesena e dall’esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell’acquirente.

QUESITO 14. In caso di opere abusive proceda l’esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell’istanza che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto della legge

28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto, D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatori

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

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

L'acquirente dovrà incaricare un tecnico di fiducia che, a seguito di colloqui con gli Uffici e alla predisposizione di uno specifico progetto, verificherà l'effettiva possibilità di regolarizzare gli abusi, e, insieme all'acquirente stesso deciderà, se le opere abusive dovranno essere sanate o se conviene ripristinare lo stato autorizzato. All'interno dell'eventuale pratica di sanatoria potranno essere indicate anche tutte le opere che da un più attento rilievo risultino ricadenti nell'art.19 bis della L.R.23/2004 (tolleranze) evidenziandole con la colorazione prevista nella normativa vigente.

L'Esperto Stimatore, dato che gli immobili pignorati sono differenti dalla loro rappresentazione nei disegni allegati alle pratiche edilizie, ha tenuto conto delle spese necessarie per la sanatoria o per il ripristino dello stato autorizzato applicando al valore ordinario il coefficiente di riduzione **0,90**, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

Per le spese e per gli oneri necessari alla rimozione e smaltimento dell'eternit e di quanto depositato nella corte (da far eseguire a una ditta specializzata che trasporterà il materiale di risulta in discarica autorizzata) inoltre viene applicata alla stima **una detrazione di € 25.200,00** a compensazione dei costi e degli scomodi collegati.

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

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

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

Si allega la copia dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 08079 – 399981 – 2023 rilasciato il 30.01.2023 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 30.01.2033.

Classe energetica “G” EP tot 375,31 kwh/m2/anno.

(v. all. 11)

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

I fabbricati sono stati censiti dall'E.S.

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

Le colture del terreno presenti in visura risultano in parte rimosse o non “governate”,

l'acquirente potrà riportare i terreni alla destinazione catastale o decidere di modificarla e quindi procedere alla relativa variazione catastale.

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

19.1. CRITERI ADOTTATI

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

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

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

dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire la corretta determinazione del valore di stima.

19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

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

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

Dalle ricerche effettuate presso gli **operatori del settore per beni corrispondenti**, i fabbricati ad uso abitazione con corte esclusiva, di vecchia costruzione o da ristrutturare, risultano costi che variano **da € 800,00 a € 1.000,00 al mq** mentre i terreni agricoli in genere nella nostra zona sono venduti **da € 10.000,00 a € 20.000,00/ha**

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2022) indicano per i fabbricati in un **normale stato di conservazione** ubicati nella zona di Cesena – R2/Extraurbana / Collina lato est: Monte Vecchio, Santa Lucia, Saiano, Carpineta, Casale - un **costo unitario** che varia:

- per abitazioni civili **da € 1.000,00 a € 1.300,00** al mq.

- per abitazioni economiche **da € 950,00 a € 1.150,00** al mq.

I Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n.127 del 6 maggio 2022 indicano per la Regione Agraria n. 4 (Pianura Forlivese e Cesenate) un costo unitario da € 33.000,00/ha a € 35.000,00/ha per i frutteti mentre per il coltivo abbandonato **€ 7.000,00/ha**

I **valori unitari medi** rilevati per fabbricati corrispondenti presso gli operatori sono minori rispetto ai dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, ma gli immobili analizzati dall'Agenzia sono

in un normale stato di conservazione mentre i beni pignorati si trovano in un mediocre - pessimo stato e i terreni agricoli sono in collina inoltre la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Nel nostro caso si ritiene opportuno utilizzare per la stima dei fabbricati e della loro corte, dati la loro tipologia, lo stato di conservazione e i materiali utilizzati, il costo unitario di € 800,00/mq mentre per i **terreni agricoli** non governati il costo di € 10.000,00/ha (corrispondenti ai costi minimi rilevati presso gli operatori del settore immobiliare).

19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Trattandosi di immobili ad uso abitazione, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali.

La loro utilizzazione permette nel procedimento di stima tradizionale di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Alle superfici dei fabbricati pignorati sono stati applicati i seguenti coefficienti: 0,50 per i servizi della casa e per il portico, 0,35 per i quattro fabbricati di servizio e il 2% alla superficie dell'ampia corte di pertinenza.

Superficie commerciale (superficie totale lorda rettificata).dei fabbricati mq **450,13**.

19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

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

- fabbricati e corte: € 800,00 x mq 450,13 = € 360.104,00 arrotondate a € 360.000,00.

- terreni agricoli: € 10.000,00/ha x ha **0.81.40** = € 8.140,00 arrotondate a € 8.000,00.

Totale € 360.000,00 + € 8.000,00 = € 368.000,00.

Detrazioni al valore ordinario

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

a) coeff. 0,90 per la regolarizzazione e/o rimozione delle opere non conformi compresi scomodi connessi:

€ 368.000,00 x 0,90 = € 331.200,00.

b) per spese e scomodi collegati alla rimozione dell'eternit e del materiale depositato nella corte
detrazione di € 25.200,00:

€ 331.200,00 – 21.200,00 = € 306.000,00.

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

€ 310.000,00 – 10% = € 279.000,00

Il **valore di stima finale** dei beni pignorati risulta **€ 279.000,00.**

(Euro duecentosettantanovemila).

19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata l'intera proprietà

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

E' stata pignorata l'intera proprietà.

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

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Dalle ricerche effettuate risulta che un fondo agricolo di collina di piccole dimensioni, con analoghe caratteristiche, sono locati a corpo mediamente a € 750,00 mensili.

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

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

L'E.S. ritiene che i beni oggetto di stima, data la loro tipologia (fondo agricolo di piccole dimensioni), per essere più appetibili debbano essere venduti in un **lotto unico**.

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

Il codice fiscale dell'esecutato è il seguente:

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

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

Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio n. ***** P.II S.A Reg. – Uff. – dell'anno ***** rilasciato all'E.S. dal Comune di Cesena in data 03.10.22, il signor ***** risulta aver contratto matrimonio in Cesena in data ***** con la sig.ra *****

Nell'estratto alla voce annotazioni è scritto:

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

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

(v. all.8).

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

I fabbricati e i terreni sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia. Si allega certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal comune di Cesena.

(v. all.8).

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

Non ne risultano.

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

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

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

L'E.S. ha richiesto la proroga del termine per il deposito dell'elaborato peritale che le è stata concessa.

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

gli allegati....

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

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

NOTE

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

Con osservanz

Cesena, 27 febbraio 2023

L'E.S.

Arch. Elia Morandi

ELENCO ALLEGATI:

- all. 1.** RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. 2.** PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

- all. 3.** VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. 4.** AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. 5.** STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. 6.** ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. 7.** VISURE CONSERVATORIA RR.II
- all. 8.** CERTIFICATI ANAGRAFICI
- all. 9.** CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. 10.** COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. 11.** ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- all. 12.** CDU – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- all. 13.** PRATICHE CATASTALI PRESENTATE DALL'E.S.