

STUDIO TECNICO
Geom. Massimo Magnani
Viale Roma n° 28 - 47042 Cesenatico - FC -
Tel. 0547\84647
e-mail geom.magnani@gmail.com

TRIBUNALE di FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 172\2018

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
con ALLEGATI

LOTTO 2

Comune di Cesena – Via vic.le Monticino snc - Loc. Diegaro

Fabbricato rurale di servizio - piano S1-T

ESPERTO DESIGNATO: Geom. Massimo Magnani

CUSTODE DESIGNATO: I.V.G. FORLI'

SOMMARIO
IMMOBILE LOTTO 2
CESENA – LOCALITA' DIEGARO – VIA VICINALE MONTICINO snc

		PREMESSA	pag.	3
L2	02	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.	5
L2	02.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	5
L2	02.2	DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.	7
L2	02.2.1	COMMENTI e CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI art. 29 comma 1 bis L. 52\1985 e s.m.i.	pag.	9
L2	02.3	DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.	10
L2	02.3.1	COMMENTI	pag.	12
L2	02.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	13
L2	02.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	20
L2	03	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	23
L2	03.1	PROPRIETA'	pag.	23
L2	03.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.	24
L2	03.2.1	COMMENTI	pag.	24
L2	03.2.2	VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.	24
L2	03.3	TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.	26
L2	04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE e/o DOC. IPOCATASTALI	pag.	27
L2	05	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	30
L2	06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	30
L2	07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO	pag.	30
L2	08	VINCOLI ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.	31
L2	08.1	VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	31
L2	08.2	VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	32
L2	08.3	VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	pag.	32
L2	09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	34
L2	10	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	35
L2	11-12	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	36
L2	13	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	36
L2	13.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	36
L2	13.1.1	COMMENTI	pag.	39
L2	13.2	DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E NORME APPLICABILI	pag.	39
L2	13.3	REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA L. 47\1985 e s.m.i.	pag.	40
L2	14	SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag.	43
L2	15	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	49
L2	16	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	50
L2	17	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	50
L2	18	AGGIORNAMENTI CATASTALI – CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	pag.	51
L2	19	VARIAZIONI CULTURALI	pag.	52
L2	20	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.	52
L2	20.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	52
L2	20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	54
L2	20.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	57
L2	20.4	VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	61
L2	20.5	VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	63
L2	21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.	65
L2	22	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	65
L2	23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	69
L2	24	CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.	69
L2	25	STATO CIVILE ESECUTATO	pag.	69
L2	26	CERTIFICAZIONE di RESIDENZA OCCUPANTI L'IMMOBILE	pag.	70
L2	27	CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.	70
L2	28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.	72
L2	30-31	INVIO TELEMATICO ELABORATO E COMUNICAZIONE INVIO ALLE PARTI	pag.	73
L2	32	NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.	74
L2	33	ELENCO ALLEGATI	pag.	75

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 04.01.2021 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, con invio a mezzo p.e.c. del Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 20.01.2021, 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, a Cesena, località Martorano, via Calcinaro n° 1265 in data 30.03.2021 (oltre ai sopralluoghi successivi, vista la corposità di questo immobile) ed il secondo a Cesena, località Diegaro, via Monticino snc in data 21.04.2021, entrambi i sopralluoghi eseguiti unitamente al nominato **Custode** dell'immobile (per I.V.G. Sig. **Alessandro D'Aurora**), descrivo quanto segue.

PREMESSA ALLEGATI

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

Il compendio immobiliare pignorato è stato suddiviso in **DUE LOTTI IMOBILIARI** di seguito sinteticamente descritti

LOTTO 1

Comune di Cesena

Foglio 80 – fabbricati, serre e terreni – uso florovivaistico

Via Calcinaro n° 1265

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Complesso immobiliare costituito da fabbricati uso agricolo

(depositi, uffici e servizi) che si elevano per **uno e due piani fuori terra** (con **zone soppalcate al secondo piano**, terzo livello), **serre e terreni nudi**, nell'insieme attualmente adibiti all'**utilizzo floro-vivaistico (in dismissione)**, **oltre** a porzione di **terreno avente destinazione per attività private sportive**, il tutto avente **ingresso autonomo** direttamente dalla pubblica via ed insistente e composto da terreni, della superficie complessiva catastale di **mq 27.482** (area coperta e scoperta), sito in **Cesena, località Martorano, via Calcinaro n° 1265.**

LOTTO 2

Comune di Cesena

Foglio 72 – fabbricato uso deposito e corte esclusiva

Via vicinale Monticino s.n.c.

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Fabbricato rurale di servizio al piano interrato e terra, con **corte esclusiva**, avente **ingresso autonomo** direttamente dalla pubblica via, il tutto **eretto sul terreno pertinenziale** (area coperta e scoperta) avente la superficie di **mq 1.546** catastali, sito in **Cesena, località Diegaro, via Monticino senza numero civico.**

01) PROSECUZIONE DA PERIZIA IMMOBILE LOTTO 1

Il presente elaborato, da riferirsi all'**immobile di cui al LOTTO 2**, è da ritenersi **prosecuzione in successione di quello di cui all'immobile Lotto 1.**

LOTTO 2

IMMOBILE DI CESENA, località Diegaro

Foglio 72, particella 605, Cat. D\10 (piano S1-T)

L2.02) 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)

L2.02.1) IDENTIFICAZIONE

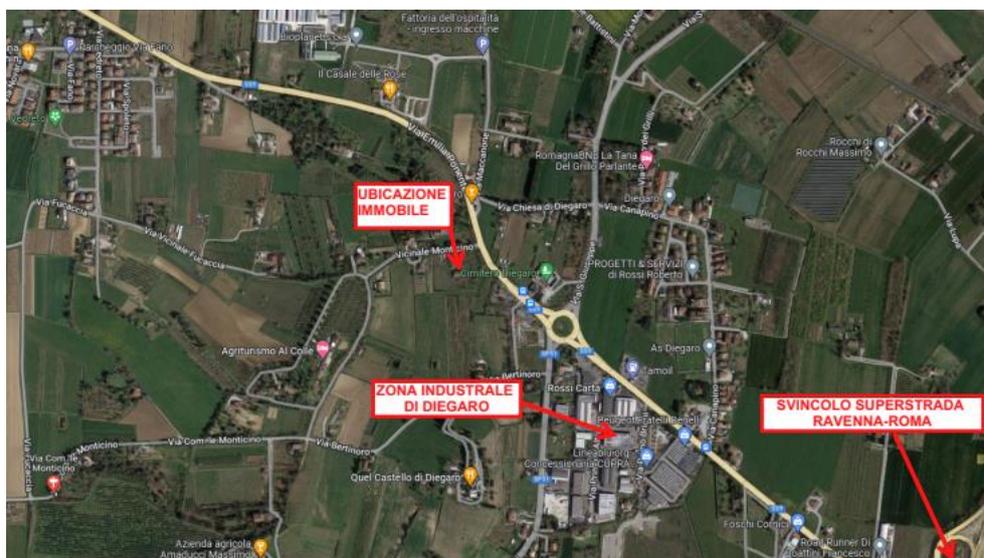
INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Fabbricato rurale di servizio internamente allo stato grezzo,

costituito da piano interrato e piano terra, con corte esclusiva, avente **ingresso autonomo** direttamente dalla pubblica via, il tutto **eretto sul terreno pertinenziale** (area coperta e scoperta) avente la superficie di **mq 1.546 catastali** (confini in loco non materializzati da recinzioni), sito

in Cesena, località Diegaro, via vicinale Monticino senza numero civico.

AEROFOTO DELLA ZONA





AEROFOTO DELL'IMMOBILE

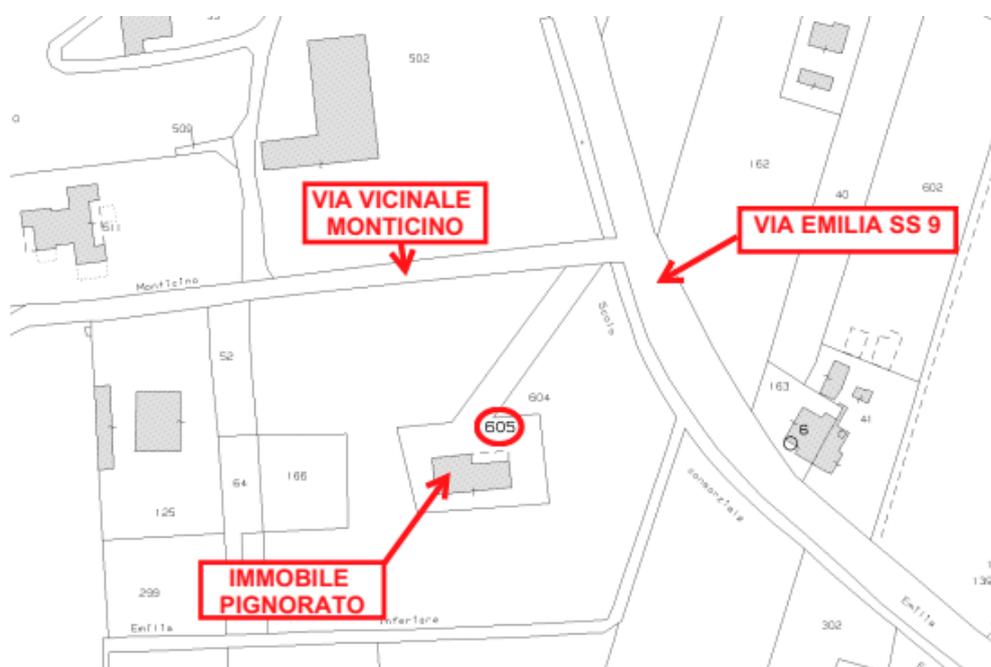
L'immobile è situato in edificio singolo ed isolato e si sviluppa su 1 livello fuori terra oltre all'interrato; **il fabbricato è eretto su terreno pertinenziale** che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta) avente la superficie di **mq 1.546** catastali

La corte non è materializzata in loco, pertanto si renderà **necessario l'intervento di un topografo, per picchettare i confini di proprietà** sulla base della planimetria catastale (**particella 605 di mq 1.546**).

All'immobile si accede direttamente dalla pubblica via vicinale Monticino.

Alla data del sopralluogo (21.04.2021) l'immobile si presentava **ben identificato ed identificabile per quanto attiene al fabbricato pignorato** e **non ben identificabile in riferimento alla corte pertinenziale** che potrà essere **determinata previa verifica topografica**.

Planimetria catastale rappresentativa – FUORI SCALA



L2.02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

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

Foglio 72, particella 605

Categoria D/10, rendita catastale euro 1.386,00 Via Monticino, piano: S1-T

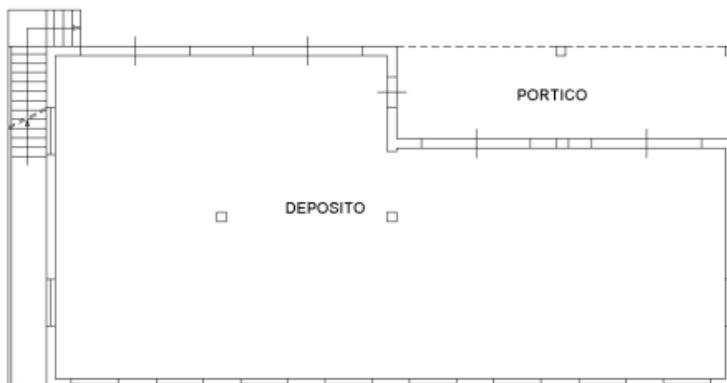
omissis

omissis

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero fabbricato, risulta distinto al **Catasto Terreni del Comune di Cesena, Sezione di Cesena**, con i seguenti dati censuari:

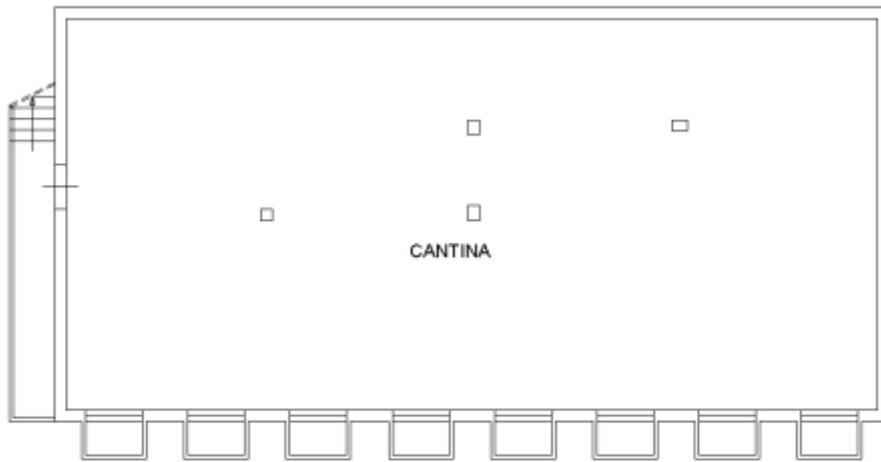
Foglio 72, particella 605, Ente Urbano di mq 1.546

Planimetrie catastali dell'immobile pignorato - fuori scala

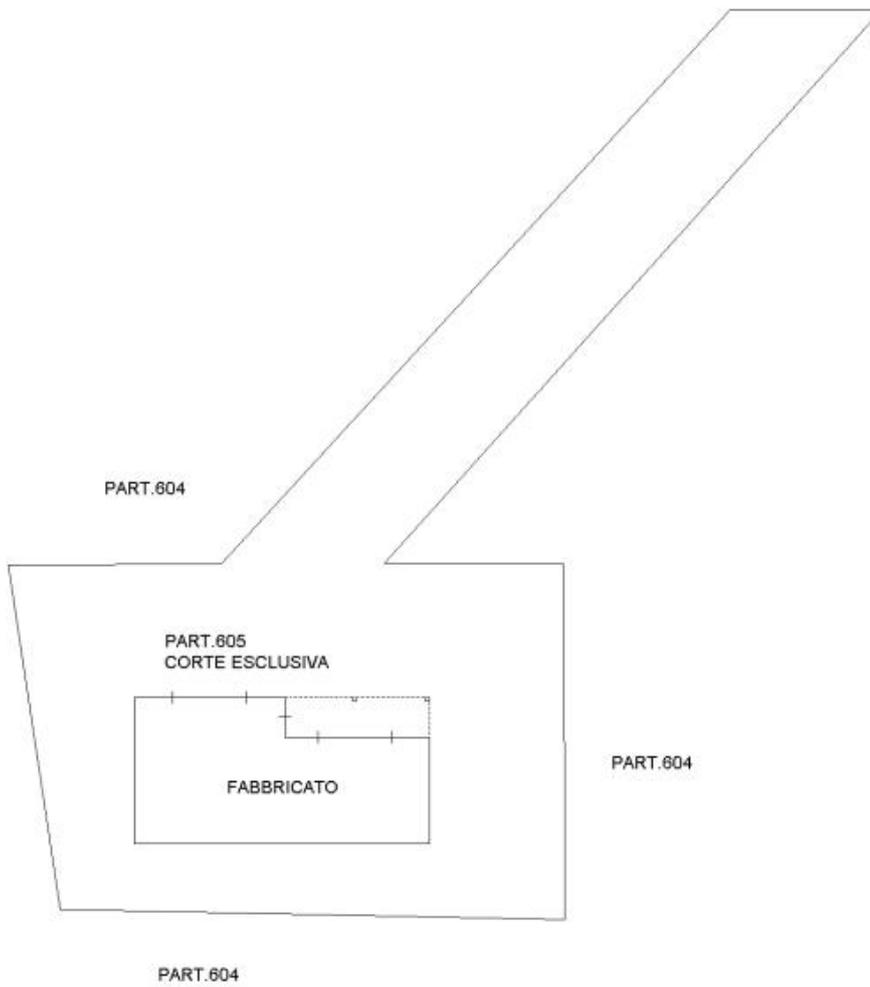


PIANTA PIANO TERRA
Hm=6.05





PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (INTERRATO)
H=2.80



L2.02.2.1) COMMENTI

La **planimetria catastale** dell'immobile (fabbricato rurale di servizio, piano interrato e terra pc 605), **risulta aggiornata rispetto allo stato dei luoghi e pertanto non si ravvisa la necessità di aggiornamento della stessa** che risulta depositata presso l'A.d.E. di Forlì, per la quale **si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52** precisato che eventuali lievi modifiche riscontrabili fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, **non incidono sulla modifica della rendita catastale.**

Per il piano interrato, visto l'allagamento in corso e la non accessibilità alla data del sopralluogo, **la verifica è stata fatta a vista dalla scala esterna in corrispondenza della porta di accesso.**

L'immobile (fabbricato rurale di servizio pc 605) **confina** con ragione su tre lati (est, sud e ovest - pc 604), mentre l'accesso dalla via vicinale Monticino è sul lato nord; 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. L2.02, i seguenti documenti:**

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Planimetria dell'immobile (fabbricato rurale uso servizi **v. doc. L2.02-A**);
mappa catastale recante l'indicazione dell'immobile (**v. doc. L2.02-B**);
Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni e confinanti (**v. doc. L2.02-C**).

**L2.02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E
NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E
CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 1737 del 16.06.2018

I dati catastali indicati nel **pignoramento** (si farà riferimento unicamente a quelli relativi all'immobile che qui ci interessa, Lotto 2), **sono corrispondenti** a quelli **catastali, ovvero** *Comune di Cesena, Catasto Fabbricati, Foglio 72,*

particella 605 [cat. D\10 – fabbricato rurale di servizio].

Risultano altresì correttamente indicati i **diritti** sull'immobile **oggetto di pignoramento** “*proprietà*”

Non risultano riportati i dati catastali del **Catasto Terreni** su cui è eretto l'intero fabbricato; **Foglio 72, particella 605**, Ente Urbano di mq **1.546**

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 7355 del 04.07.2018

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 sopra indicati** che qui non si ripetono.

Non risultano nella Nota riportati nemmeno nel quadro “*D*” *Ulteriori Informazioni*, i dati catastali del terreno su cui è eretto il fabbricato pignorato, Foglio 72, particella 605 ente urbano di mq 1.546

Nella Nota viene **erroneamente indicata la sede del Tribunale in Cesena** anziché **correttamente in Forlì**

L2.02.3.1) COMMENTI

La **mancata puntuale indicazione**, sia nel Pignoramento Immobiliare che nella Nota di Trascrizione del medesimo, dei **dati catastali** relativi alla **particella su cui sorge l'intero fabbricato** (foglio 72, particella 605, E.U. di mq 1.546), a parere dello scrivente, **non comporta** una insufficiente o parziale o equivoca individuazione degli immobili in questione, in quanto i soli **dati catastali del Catasto Fabbricati**, **identificano correttamente l'intero immobile** poiché il terreno su cui il fabbricato è eretto (area coperta e scoperta) è da intendersi **quale pertinenza dell'immobile principale pignorato**.

Fra l'altro, l'eventuale omissione nel pignoramento dell'indicazione di eventuali beni comuni o come nel nostro caso della corte su cui è eretto il fabbricato, che sono da intendersi **quale pertinenza dell'immobile principale pignorato** ai sensi dell'art. 2912 c.c. "*Il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata*", sono pignorati anch'essi, in quanto il pignoramento della cosa principale si estende anche alle pertinenze.

Si ritiene comunque opportuno, nel caso di specie, **indicare nel Decreto di Trasferimento Immobiliare**, oltre ai **dati catastali del fabbricato** anche quelli **del terreno** nel quale lo stesso è eretto (**dati catastali tutti sopra riportati**).

ULTERIORMENTE si precisa, che i beni di cui sopra (Lotto 2), insieme ad altri, sono stati oggetto dell'atto che segue, per il quale, mediante Domande Giudiziali è stata richiesta la REVOCATORIA, come anche descritto nel Certificato Notarile in atti al quale si rimanda.

A) ATTO DI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE e ATTO DI DESTINAZIONE ex art. 2645 ter cod. civ. a rogito notaio GIUSEPPE ROMEO del 23 maggio 2013 Rep. 18.793\13.192 registrato a Ravenna il 06.06.2013 al n° 3385 Serie 1T e trascritto a Forlì il 7 giugno 2013 art. 5799 (fondo patrimoniale) e art. 5800 (destinazione per fini meritevoli di tutela ex art. 2645 ter cod. civ).

Nell'atto di cui sopra, fra gli altri, si indica l'immobile pignorato, con i seguenti dati catastali:

Comune di Cesena - Catasto Fabbricati

Foglio 72 , particella 605 (Cat. D\10)

ed al **Catasto Terreni** del detto Comune, Sezione di Cesena

Foglio 72, particella 605 Ente Urbano di mq 1.546

Dalla lettura della **Relazione Notarile**, si rileva che nella **Nota di Trascrizione** del detto Atto, **è stata omessa la descrizione dell'ente urbano ai terreni**, ovvero

Catasto Terreni del Comune di Cesena, Sezione di Cesena

Foglio 72, particella 605 Ente Urbano di mq 1.546

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

Certificato Notarile redatto *ex art. 567 c. 2 c.p.c.* risulta in atti. L'atto notarile sopra citato sarà allegato, v. succ. doc. L2.05-C *Punto L2.03.2.2*

L2.02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Fabbricato rurale di servizio internamente allo stato grezzo, costituito da piano interrato e piano terra, con **corte esclusiva**, avente **ingresso autonomo** direttamente dalla pubblica via, sito in **Cesena**, località **Diegaro, via vicinale Monticino senza numero civico**.

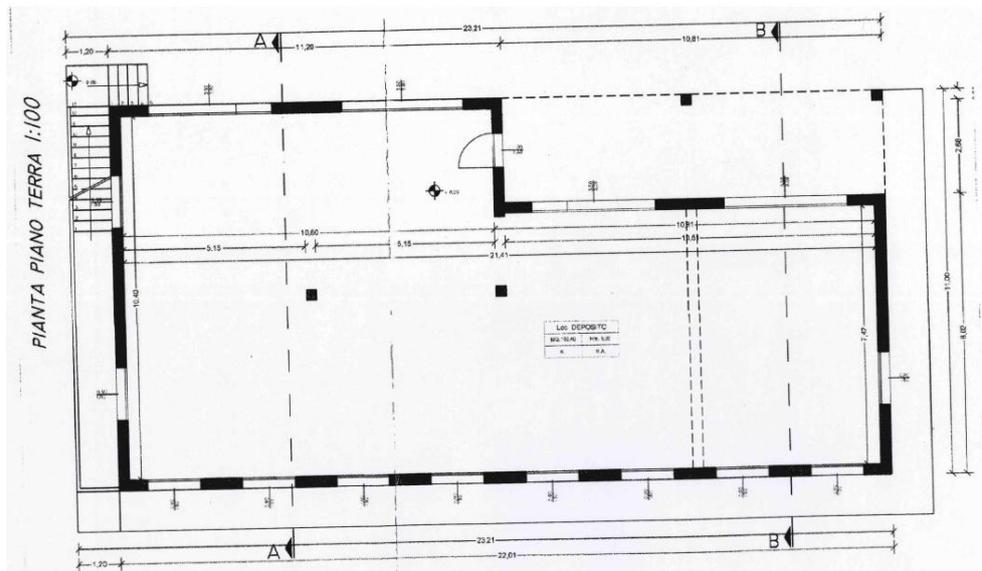
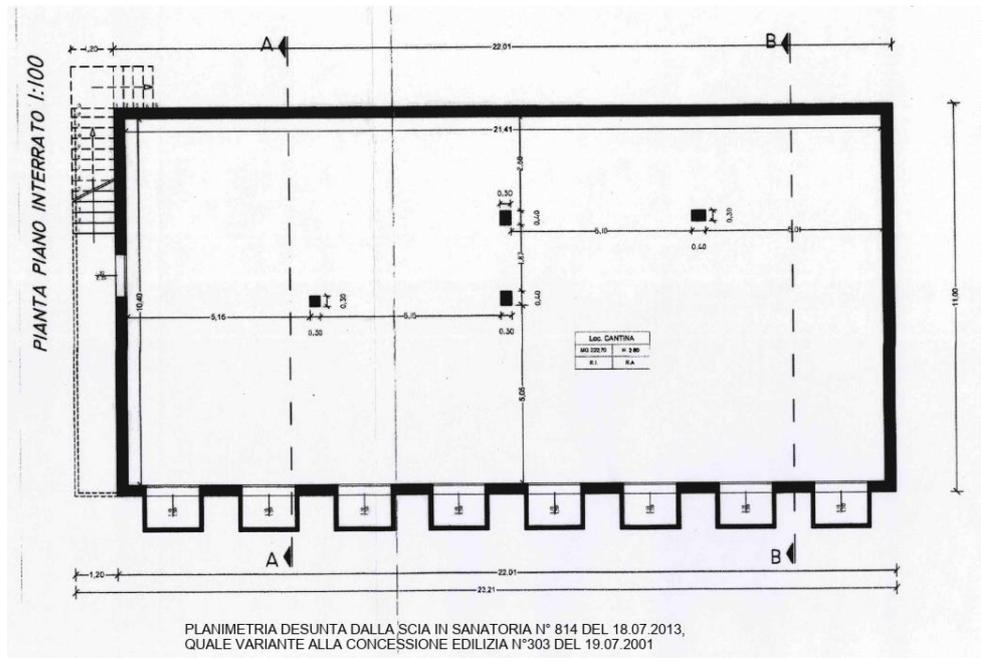
L'immobile è situato in edificio singolo ed isolato e si sviluppa su 1 livello fuori terra oltre all'interrato; **il fabbricato è isolato ed è eretto su terreno pertinenziale** che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta) avente la superficie di **mq 1.546** catastali (**confini in loco non materializzati da recinzioni**).

La corte non è materializzata in loco, pertanto si renderà **necessario l'intervento di un topografo, per picchettare i confini di proprietà** sulla base della planimetria catastale (**particella 605 di mq 1.546**).

All'immobile si accede direttamente dalla pubblica via vicinale Monticino.

Alla data del sopralluogo (21.04.2021) l'immobile si presentava **ben identificato ed identificabile per quanto attiene al fabbricato pignorato** e **non ben identificabile in riferimento alla corte pertinenziale** che potrà essere **determinata previa verifica topografica**.

Di seguito, la planimetria fuori scala dell'immobile pignorato.



All'immobile si accede dalla pubblica via vicinale Monticino e da questa, attraverso la corte esclusiva si arriva al fabbricato rurale.

L'immobile ha destinazione rurale di servizio (agricolo).

Stante le attuali normative edilizie e la cartografia del PRG vigente e del PUG adottato, **non sono fattibili cambi di destinazione d'uso** a residenziale e nemmeno a produttivo (capannone artigianale e simili).

L'unità immobiliare ad **uso rurale di servizio (agricolo)** si compone di:

piano interrato avente **altezza utile** di **ml 2,78** (altezza rilevata dall'ultimo progetto approvato e **da intendersi al rustico**; l'interrato non era agibile alla data del sopralluogo, causa allagamento) ed accessibile da scala esterna è costituito da un unico ampio vano.

piano terra, avente **altezza utile interna variabile** (misurata dal solaio grezzo del piano terra fino alla copertura inclinata) **all'imposta da ml 4,30 ca. a ml 4,70 ca. ed al colmo di ml 5,82 ca.** la porzione di fabbricato comprensiva del portico e **ml 6,28 ca.** l'altra porzione, il tutto costituito da unico ampio vano, oltre al portico.

La **superficie lorda del fabbricato rurale** al

piano terra è di **mq 207,17 ca. oltre al portico di mq 32,48** mentre il **piano interrato** ha una **superficie lorda di mq 240,17 ca.**

Le superfici di cui sopra risultano dedotte dalle planimetrie dell'ultimo progetto presentato in Comune, la S.C.I.A. IN SANATORIA n° 814 del 18.07.2013 prot. n. 55608\72 quale Variante all'originaria Concessione Edilizia n° 303 del 19.07.2001, **mediante software CAD applicato alle planimetrie in scala dell'immobile OLTRE a misure eseguite in loco** dall'esperto in sede di sopralluogo, mediante **rilievo dell'intero immobile pignorato fatta eccezione** per l'interrato, che allagato non risultava accessibile.

Le superfici lorde di cui sopra, **potrebbero variare in più o in meno rispetto a quelle reali** ma in percentuale da ritenersi non significativa (v. succ. doc. L2.03-B) **trattandosi** nel caso di specie **di vendita a corpo e non a misura.**

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Nell'immobile pignorato sono state **riscontrate lievi difformità edilizie** sulle quali si riferirà al *Punto L2.13.3* (le stesse sono **in parte** assimilabili a quelle rientranti nelle cd. *tolleranze* di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 ed **in parte non assimilabili**), mentre per quanto attiene alla necessità o meno della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda al *Punto L2.14*.

L'immobile del presente **Lotto 2 è dotato del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità rilasciato in data 11.02.2014 n° 69\CEAT\2014** (v. succ. *Punto L2.13.1*).

La struttura portante del fabbricato **entro terra** è interamente in cemento armato (murature perimetrali interrato) con solaio al piano terra in laterocemento, mentre la parte **fuori terra** è costituita da pilastri e travi in cemento armato e l'intero solaio inclinato di copertura ha struttura portante in legno, **il tutto realizzato in vigenza di normativa sismica.**

Il fabbricato risulta internamente allo stato grezzo; lo stesso è intonacato sull'esterno ed è dotato di infissi (per il piano terra), mentre l'interrato, dalla vista esterna effettuata, visto l'allagamento, in corrispondenza dell'apertura di accesso all'interrato è completamente al grezzo, privo di infissi.

In sintesi, le finiture, databili alla data di costruzione dell'immobile (anno 2001-2004) **NON** sono in generale da intendersi **idonee** per un immediato utilizzo dell'immobile pignorato quale deposito agricolo o assimilato, in quanto privo di impianto elettrico; esiste un punto presa interno, con quadro, apparentemente collegato ad una linea elettrica di cui non si conoscono le origini; all'esterno si nota un quadro elettrico, posto nell'area esterna, che non è dato sapere se all'interno della corte pertinenziale del fabbricato pignorato o esterno ad essa, in quanto la corte pertinenziale non è fisicamente delimitata. Il fabbricato **potrebbe essere utilizzato nelle ore diurne** ad uso deposito.

Le finiture esistenti, in **sufficiente stato di conservazione** e sono le seguenti:

- ✚ Murature perimetrali in forati di laterizio, intonacato sul lato esterno ed al grezzo all'interno;
- ✚ Infissi esterni in alluminio con vetro termico (alcuni) ed altri in alluminio dotati di vetro normale;
- ✚ Il solaio inclinato di copertura è in legno e dalla griglia posta di lato alla gronda si intende essere ventilato;
- ✚ Impianto elettrico non realizzato; vi sono le scatole con talune tubazioni sotto traccia, si notano alcuni fili elettrici, ma il tutto da verificare, completare e dotare di Dichiarazione di Conformità;

✚L'area cortilizia è lasciata all'abbandono; i marciapiedi esterni sono allo stato grezzo, privi di pavimentazione.

✚L'ingresso dalla via pubblica è dotato di cancello, apparentemente collocato in corrispondenza della corte (vialetto) dell'immobile pignorato.

Il fabbricato esternamente NON è tinteggiato.

CANNE FUMARIE

Non ve ne sono.

UTENZE

Pare esservi una utenza elettrica, con quadro posto nell'area esterna (non è dato sapere se insiste nella corte pertinenziale del bene pignorato o nel terreno limitrofo, visto che la corte non è recintata).

IMPIANTI

Si è potuta notare una parvenza di impianto elettrico, da completare e collaudare alla fine.

Visto lo stato dell'impianto elettrico da completare e collaudare, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per lo stesso la CONFORMITA'**.

L'acquirente, dovrà fare completare, verificare e collaudare a sua cura e spese l'impianto elettrico (oltre ad altri impianti che lo stesso vorrà realizzare ex novo), al fine di poter **ottenere la "Dichiarazione di Conformità"** degli stessi.

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Dal Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità rilasciato dal Comune, si rileva che per l'immobile era stata rilasciata Autorizzazione allo Scarico per acque bianche.

MILLESIMI

Il fabbricato, completamente autonomo, non fa parte di complesso immobiliare e quindi per lo stesso non vi sono millesimi condominiali di riferimento.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e stato degli interni, al rilievo fotografico, successivo citato doc. L2.04

L2.02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione delle **planimetrie e sezione dello stesso, dedotta dall'ultimo progetto presentato in Comune ed allegato alla S.C.I.A. IN SANATORIA n° 814 del 18.07.2013** prot. n. 55608\72 quale Variante all'originaria Concessione Edilizia n° 303 del 19.07.2001, **in parte quotata** e rappresentata graficamente nell'allegato in **scala indicativa 1:100**

Le planimetrie e sezione dell'immobile si allegano (**v. doc. L2.03-A**).

Le planimetrie rappresentative delle superfici della varie porzioni dell'immobile si allegano (**v. doc. L2.03-B**).

RILIEVO FOTOGRAFICO

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni e parti comuni ed interni che **con relativa didascalia** si allega rispettivamente (**v. doc. L2.04**)

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



PROSPETTO PRINCIPALE DEL FABBRICATO RURALE DI SERVIZIO a nord



PROSPETTI SUD- EST



PROSPETTO OVEST



VIALETTO DI ACCESSO COMPRESO NELLA CORTE PERTINENZIALE DEL FABBRICATO (particella 605 di mq 1.546)



SCALA ESTERNA DI ACCESSO ALL'INTERRATO, ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO ALLAGATO



PARTICOLARE COPERTURA ZONA PORTICO



INTERNO, PARTICOLARE DELLA COPERTURA IN LEGNO E DEI DUE LUCERNAI IN COPERTURA (non regolari)



INTERNO, PARTICOLARE MURATURE NON INTONACATE E SOLETTA IN CLS PRIVA DI PAVIMENTAZIONE



INTERNO



INTERNO



INTERNO



INGRESSO

L2.03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

L2.03.1) PROPRIETA'

I beni pignorati risultano in piena proprietà all'esecutato ed allo stesso catastalmente correttamente intestati.

L2.03.2) 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 **DECIO FRANCESCO SABATTINI del 18 dicembre 1987 Rep. 20.372\7.474** registrato a Cesena il 05.01.1988 a n. 32 Mod. 1V e **trascritto a Forlì il 7 gennaio 1988 all'art. 203**

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

Comune di Cesena - Catasto Terreni - Foglio 72

particella 164 di ettari 1.05.81

particella 166 di are 7 e centiare 36

e così complessivamente per la superficie di mq 11.317

Successivamente, la **particella 164 è stata frazionata ed ha originato**, la **particella 605 di mq 1.546** oggetto di pignoramento al catasto fabbricati, in quanto sulla stessa risulta eretto il fabbricato rurale di servizio, e la **particella 604 di mq 9.035** così a tornare la originaria superficie di **mq 10.581** della particella 164.

L2.03.2.1) COMMENTI

Nell'atto di cui sopra non si sono rilevate particolarità meritevoli di segnalazione che possano limitare il godimento degli immobili in favore dell'acquirente.

Successivamente all'atto di cui sopra ed **in riferimento alla costruzione rurale eretta**, risulta **in favore del Comune di Cesena**, una **Scrittura privata a firme autenticate** dal notaio **Paolo Giunchi** in **data 13.03.2001** Rep. 126.403 avente ad oggetto **Atto Unilaterale d'Obbligo**.

L2.03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nel su citato atto **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente, **salvo** per il rispetto di quanto indicato nella **Scrittura privata a firme autenticate** dal notaio **Paolo Giunchi** in **data 13.03.2001** Rep. 126.403 avente ad oggetto **Atto Unilaterale d'Obbligo** in favore del Comune di Cesena, relativamente all'intervento edilizio a suo tempo eseguito (costruzione fabbricato rurale di servizio); **di seguito si allega la relativa Nota di Trascrizione del su citato Atto d'Obbligo contenente le obbligazioni dell'esecutato nei confronti del Comune di Cesena.**

ATTO NOTARILE SUCCESSIVO (oggetto di revocatoria
trascritta nei Pubblici Registri) **CHE HA INTERESSATO I BENI
PIGNORATI**

**Si rimanda integralmente alle descrizioni, in tal senso,
riportate nel Certificato Notarile in atti.**

L'Atto notarile che ha interessato i beni pignorati è il seguente:

**A) ATTO DI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE e
ATTO DI DESTINAZIONE ex art. 2645 ter cod. civ.** a rogito notaio
GIUSEPPE ROMEO del 23 maggio 2013 Rep. 18.793\13.192 registrato a
Ravenna il 06.06.2013 al n° 3385 Serie 1T e **trascritto a Forlì il 7 giugno
2013 art. 5799** (fondo patrimoniale) e **art. 5800** (destinazione per fini
meritevoli di tutela ex art. 2645 ter cod. civ).

Nell'atto di cui sopra, fra gli altri, si indica l'immobile pignorato, con i
seguenti dati catastali:

Comune di Cesena - Catasto Fabbricati

Foglio 72 , particella 605 (Cat. D\10)

ed al **Catasto Terreni** del detto Comune, Sezione di Cesena

Foglio 72, particella 605 Ente Urbano di **mq 1.546**

Dalla lettura della **Relazione Notarile**, si **rileva** che nella **Nota di
Trascrizione** del detto Atto, **è stata omessa la descrizione dell'ente
urbano ai terreni**, ovvero

Catasto Terreni del Comune di Cesena, Sezione di Cesena

Foglio 72, particella 605 Ente Urbano di **mq 1.546**

Dalla lettura della Relazione Notarile, si rileva che ulteriormente è stato oggetto di revocatoria giudiziale, l'Atto che segue, **che all'esame, non interessa i beni pignorati nella presente procedura esecutiva.**

L'Atto notarile in questione è il seguente:

B) ATTO DI COMPRAVENDITA e DONAZIONE a rogito notaio **GIUSEPPE ROMEO del 23 maggio 2013 Rep. 18.792\13.191** registrato a Ravenna il 06.06.2013 al n° 3384 Serie 1T e **trascritto a Forlì il 7 giugno 2013 art. 5797** (compravendita) e **art. 5798** (donazione).

Nell'atto di cui sopra, non risultano gli immobili pignorati relativi alla presente procedura esecutiva (Lotto 1 Lotto 2); ad ogni buon conto, anche per le verifiche che dovrà eseguire il Delegato alla Vendita, **l'atto è stato richiesto e di seguito allegato.**

L2.03.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

L'atto di provenienza del bene (terreno nudo) è di datazione ultraventennale; con regolare titolo edilizio, di cui si dirà in seguito al *Punto L2.13.1*, l'esecutato ha costruito il fabbricato rurale oggetto di pignoramento.

I titoli di cui sopra si allegano e precisamente quello di cui al **punto 1) del 18.12.1987 (v. doc. L2.05-A)** mentre in riferimento all'**Atto Unilaterale d'Obbligo**, si allega la **Nota di Trascrizione (v. doc. L2.05-B) oltre** agli **atti di cui alla lettera A) e B) entrambi del 23.05.2013** rispettivamente allegati (v. **doc.L1.05-D e doc. L1.05-E**)

L2.04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.

Iscrizioni - Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto è stato prodotto il **Certificato Notarile** ex art. 567, comma 2 c.p.c. a cui **si rimanda integralmente, vista la corposità del medesimo.**

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica, al nominativo dell'esecutato, in aggiornamento alla Relazione Notarile datata 27.09.2018, fino alla data del 14.10.2022, **provvedendo** alla richiesta della **documentazione relativa alle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, che gravano l'immobile pignorato qui trattato**, qualora successive alle citate Relazioni già in atti.

Successivamente alla Relazione notarile, risulta una Iscrizione pregiudizievole che grava l'immobile pignorato, **OLTRE a quelle già indicate nella relazione notarile contenente anche tutte le trascrizioni relative alla revocatoria dell'atto a rogito notaio Giuseppe Romeo del 23.05.2013 Rep. 18.793\13.192 avente ad oggetto Costituzione di Fondo Patrimoniale e Atto di Destinazione ex art. 2645 ter c.c.**

Ulteriormente risultano **due annotazioni alle trascrizioni dell'atto di cui sopra, in quanto di datazione successiva (01.10.2018) a quella della Relazione Notarile (27.09.2018).**

L'iscrizione successiva alla Relazione notarile e le **due annotazioni**, di seguito si riportano.

ISCRIZIONE n° 2677 del 15.10.2020

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

per complessivi €

a favore

omissis

contro

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

Catasto Fabbricati

Foglio 72 particella 605

OLTRE a colpire **altri immobili** di cui al precedente **Lotto 1** ed ulteriormente **altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva.**

ANNOTAZIONE n° 2720 del 01.10.2018

Annotazione a Trascrizione per

avvenuta Trascrizione di Domanda Giudiziale

Formalità di riferimento **art. 5799 del 07.06.2013**

a favore come nella formalità originaria

omissis

omissis

contro

omissis

ANNOTAZIONE n° 2721 del 01.10.2018

Annotazione a Trascrizione per
avvenuta Trascrizione di Domanda Giudiziale
Formalità di riferimento **art. 5800 del 07.06.2013**
contro come nella formalità originaria

omissis

I dati catastali indicati nel Pignoramento sono corretti e **corrispondono** a quelli indicati nella relativa Nota di Trascrizione del medesimo (v. punto L2.02.3).

Le visure eseguite in via telematica dall'Esperto Stimatore presso la **Conservatoria** di Forlì, unitamente alla **Nota di Iscrizione** ed alle **due Annotazioni** successive alla data di stesura della Relazione Notarile, **oltre** alla **Trascrizione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo** ed alle **due Note di Trascrizione della Domanda Giudiziale da parte del precedente** (queste citate nella Relazione Notarile), si allegano (**v. doc. L2.06**).

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

L2.05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;

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

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegato, vedi citato doc. L2.02-A e successivi.

L2.06) 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 omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

L2.07) 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 pignorato risulta libero e nella disponibilità del custode giudiziario (Istituto Vendite Giudiziarie Forlì s.r.l.) che consegnerà le chiavi all'acquirente.

L2.08) 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;

L2.08.1) 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 possono intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati fatto salvo per il rispetto di quanto indicato nella **Scrittura privata a firme autenticate** dal notaio **Paolo Giunchi** in **data 13.03.2001** Rep. 126.403 avente ad oggetto **Atto Unilaterale d'Obbligo** in favore del Comune di Cesena, relativamente all'intervento edilizio a suo tempo eseguito (costruzione fabbricato rurale di servizio) precisato ulteriormente che il vincolo (ad oggi decaduto) era della durata di anni 10 (dieci) dalla fine dei lavori avvenuta in data 30.12.2004 e qualora lo si volesse\potesse intendere dalla data di rilascio (11.02.2014) della Conformità Edilizia (cd. Agibilità) il termine decennale scadrebbe il 10.02.2024 (si rimanda all'allegato L2.05-B).

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).

**L2.08.2) 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 ha potuto verificare in sede di sopralluogo ed ulteriormente per quanto indicato nell'Atto Unilaterale d'Obbligo sopra citato.

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 rispetto al piano della via pubblica di riferimento.**

**L2.08.3) VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI e
ADOTTATI**

P.R.G. 2000 VIGENTE

Dal vigente Piano Regolatore Generale **il terreno** su cui insiste il fabbricato pignorato, risulta posto:

-Nel *Territorio Rurale* qualificato quale *Ambito della pianura bonificata* art. 67 Norme di Attuazione e **ricompreso interamente in area di rispetto stradale** (Via Emilia SS n° 9).

P.U.G. ADOTTATO

Con **Delibera di Consiglio Comunale n° 23 del 07.04.2022** il **Comune di Cesena ha adottato il Piano Urbanistico Generale** (per altro già entrato in salvaguardia fin dalla sua “assunzione” avvenuta in data 23.09.2021 con Delibera di Consiglio Comunale n° 76).

Dall’esame della Cartografia del PUG, il terreno su cui è eretto il fabbricato pignorato, risulta quanto segue:

-Cartografia Trasformabilità Centro Tavola T1.2, l’immobile risulta nel *Territorio Rurale* in *Zona di Collina* (art. 7.2.3 delle norme);

-Cartografia Tutela e Valorizzazione Paesistica Tavola V1, l’immobile risulta nella *Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale* (art. 19 del **Piano Territoriale Paesistico Regionale “P.T.P.R.”** e art. 19 del **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale “P.T.C.P.”**);

-Cartografia del Dissesto e della Vulnerabilità Territoriale Tavola V3, l’immobile risulta nelle *Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche* (art. 28B del **Piano Territoriale Paesistico Regionale “P.T.P.R.”** e art. 28B **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale “P.T.C.P.”**).

Restano fermi i vincoli di rispetto stradale come sopra stabiliti dal PRG Vigente.

Non risultano altri vincoli particolari da PRG e PUG 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 e del PUG del Comune di Cesena, per futuri interventi edilizi.

Si precisa che ad **avvenuta approvazione del PUG, il PRG con le relative Norme di Attuazione cesseranno di esistere,**

L2.09) 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 L2.04, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente **fatto eccezione** per l'Atto Unilaterale d'Obbligo sopra descritto (v. doc. L2.05-B) e per **i gravami rinvenuti in capo agli immobili pignorati dall'Atto a rogito notaio Giuseppe Romeo del 23.05.2013 Rep. 18.793\13.192 avente ad oggetto Costituzione di Fondo Patrimoniale e Atto di Destinazione ex art. 2645 ter c.c. qualora non revocato o dichiarato nullo o simulato, mediante Sentenza dell'Autorità Giudiziaria che fino alla data del 14.10.2022 non si riscontra trascritta nei pubblici registri** (v. citato doc. L2.06)

L'intero fabbricato è isolato e non fa parte di complesso condominiale, quindi allo stesso NON si applicano gli articoli del Codice Civile e le leggi in materia.

L2.10) 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 ;

L'intero fabbricato è isolato e non fa parte di complesso condominiale; non risultano spese pregresse da doversi attribuire all'immobile.

Risultano procedimenti giudiziari in corso, relativi all'immobile pignorato, dati dalle **revocatorie richieste da diversi soggetti**, relativamente all'**atto notaio Romeo del 13.05.2013 Rep. 18.793\13.192** sopra più volte richiamato e meglio descritto.

L'esito di questi procedimenti giudiziari pendenti, non risulta alla data del 14.10.2022 trascritto nei pubblici registri.

MILLESIMI

L'intero fabbricato è isolato e non fa parte di complesso condominiale, pertanto non vi sono tabelle millesimali di riferimento da segnalare.

L2.11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....

L'immobile pignorato ha **destinazione d'uso rurale di servizio.**

Per le zonizzazioni ed i vincoli insistenti sul terreno ove sorge l'intero fabbricato, si rimanda al *Punto L2.08.2 e L2.08.3*

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

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

L2.13) 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.

L2.13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Presso il Comune di Cesena, si è proceduto mediante pec del 10.05.2021 a richiedere i fascicoli delle pratiche edilizie dei precedenti autorizzativi, relativi al fabbricato in oggetto, come desunti dell'Ente sulla base dei dati forniti dall'esperto.

Si deve qui precisare, che le ricerche dei precedenti edilizi, vengono effettuate dall'Ente sulla base delle informazioni delle proprietà dell'immobile fornite dall'esperto (nome e cognome dei proprietari dell'immobile, andando a ritroso nel tempo, fino all'impianto meccanografico che risulta dalle visure storiche catastali) fornendo anche all'Ente i dati catastali degli immobili pignorati.

L'esito della ricerca viene comunicato telefonicamente all'esperto, il quale procede, sulla base dei titoli rintracciati ad inviare l'istanza di accesso agli atti a mezzo pec e successivamente, previo appuntamento, alla verifica della relativa documentazione.

La ricerca dei detti precedenti edilizi, con le modalità sopra indicate, a parere dello scrivente, non da certezze sul buon esito finale.

Non vi è certezza che tutti i progetti relativi ad un determinato immobile si possano rintracciare così da essere esaminati dall'esperto, il quale, comparandone i vari stati, a volte può riuscire a comprendere se cronologicamente i progetti allegati alle varie pratiche edilizie si "concatenino" bene l'uno con l'altro, ovvero se possa mancare qualcosa, ma con incertezza e difficoltà.

In riferimento a quanto sopra, **l'esito della conformità edilizia di seguito attestata o meno, si basa unicamente sul progetto allegato all'ultimo titolo edilizio presentato presso il competente Comune** di seguito ben identificato e descritto, tenuto ulteriormente in conto che **l'immobile pignorato è dotato del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità.**

Il fabbricato risulta essere stato costruito ex novo mediante il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

➤ **CONCESSIONE EDILIZIA n° 303\2001 del 19.07.2001**

prot. === relativa a *COSTRUZIONE DI FABBRICATO RURALE DI SERVIZIO ALL'ATTIVITA' FLOROVIVAISTICA IN VIA VICINALE MONTICINO, LOCALITA' DIEGARO*

➤ **S.C.I.A. IN SANATORIA n° 814\SCIA\2013 del 18.07.2013**

prot. 0055608\72 del 19.07.2013 relativa a Sanatoria per opere difformi rispetto alla originaria Concessione Edilizia n° 303\2001

Per la Concessione Edilizia n° 303\2001 del 19.07.2001 e relativa S.C.I.A. IN SANATORIA n° 814\SCIA\2013 del 18.07.2013 prot. 0055608\72 del 19.07.2013 **è stato rilasciato il CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA e AGIBILITA' in data 11.02.2014 al n° 69\CEAT\2014**

P.G.N. 12883\72 del 11.02.2014 \874\EAT\2013\mm al quale sono allegati l'ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' strutturale del 25.11.2013 depositata in pari data pratica n° 899\sism\01 ed il relativo COLLAUDO STATICO depositato in data 25.11.2013 pratica n° 899\sism\01 OLTRE all'Autorizzazione allo Scarico di acque bianche non in pubblica fognatura n° 13096 del 02.12.2013 P.G.N. 93852\mm\lc.

I titoli edilizi sopra citati con il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità con gli allegati sopra descritti, si allegano (v. doc. L2.07)

In corrispondenza del vialetto (facente parte dell'immobile pignorato) che conduce al fabbricato, risulta eretto un cancello, del quale **non è stato rintracciato** presso il Comune di Cesena il **titolo edilizio relativo alla sua realizzazione**. Dalla Relazione Tecnica allegata alla S.C.I.A. in Sanatoria 814\2013 si rileva che si sarebbe dovuto procedere alla regolarizzazione del detto cancello con altra pratica edilizia, non rintracciata dall'esperto presso il Comune di Cesena, presumibilmente in quanto mai presentata, con la conseguenza che **il detto cancello non risulta regolare sotto il profilo edilizio**.

L2.13.1.1) COMMENTI

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, sarà fatto sulla base del **progetto allegato all'ultimo titolo edilizio approvato dal Comune**, la **S.C.I.A. IN SANATORIA n° 814\SCIA\2013 del 18.07.2013** prot. 0055608\72 del 19.07.2013 relativa a Sanatoria per opere difformi rispetto alla originaria Concessione Edilizia n° 303\2001, **in parte quotato** e rappresentato graficamente nell'allegato in **scala indicativa 1:100, il tutto rispetto allo stato attuale dei luoghi**, come visionato direttamente dall'Esperto (v. citato doc. L2.03-A).

L2.13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G., del P.U.G. ADOTTATO e NORME TECNICHE APPLICABILI

Nel **vigente P.R.G. il terreno** su cui insiste il fabbricato pignorato, risulta posto:

-Nel *Territorio Rurale* qualificato quale *Ambito della pianura bonificata* art. 67 Norme di Attuazione e **ricompreso interamente in area di rispetto stradale** (Via Emilia SS n° 9).

Nel **P.U.G. adottato** (in salvaguardia), **il terreno** su cui è eretto il fabbricato pignorato, risulta quanto segue:

-Cartografia Trasformabilità Centro Tavola T1.2, l'immobile risulta nel *Territorio Rurale* in *Zona di Collina* (art. 7.2.3 delle norme);

Per **i vincoli** da P.R.G., P.T.C.P. e P.U.G., **che insistono sul terreno** su cui è eretto l'intero fabbricato uso rurale di servizio e le ulteriori zonizzazioni date dalle diverse cartografie degli strumenti di cui sopra, si rimanda al *Punto L2.08.2 e L2.08.3* nonché, se da ritenersi nei termini di validità, all'**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO del 13.03.2001**

Lo stralcio del P.R.G., P.T.C.P. e P.U.G., con indicato il fabbricato unitamente a quello della cartografia per il Rischio Idrogeologico, si allegano (**v. doc. L2.08**)

L2.13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia di cui al **progetto allegato all'ultimo titolo edilizio depositato in Comune**, la **S.C.I.A. IN SANATORIA n° 814\SCIA\2013 del 18.07.2013** prot. 0055608\72 del 19.07.2013 relativa a Sanatoria per opere difformi rispetto alla originaria Concessione Edilizia n° 303\2001, **il tutto rispetto allo stato attuale dei luoghi, sono state riscontrate difformità edilizie** che in intesi si elencano:

✚ Trattasi di **lievi differenze** nelle misure interne rilevate ivi comprese le altezze, che **rientrano nelle tolleranze** del 2% di cui all'art. 19 bis della **L.R. del 21 ottobre 2004, n. 23** pertanto **non necessitano di alcuna pratica di Sanatoria Edilizia.** L'acquirente, in base alla legislazione vigente, potrà, contestualmente alla presentazione della prima pratica edilizia presso il Comune, **rappresentare le dette lievi difformità,** che non necessitano di Sanatoria, **nei modi e termini indicati dall'articolo della legge regionale** di cui sopra.

✚ Nella falda di copertura lato sud, si è **riscontrata la presenza di due lucernai.** **Trattasi di difformità non sanabile** (vista la destinazione rurale del fabbricato) e pertanto **si prevede la messa in pristino dei luoghi** (sarà sufficiente tamponare i due fori nel solaio inclinato e ripristinare il soprastante manto di copertura).

✚ **Il cancello** posto in corrispondenza del vialetto di accesso al fabbricato è stato installato **privo del titolo autorizzatorio,** pertanto da ritenersi **non regolare. Trattasi di difformità sanabile.**

✚ **Fatto salvo se altro** possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.**

L'immobile pignorato è dotato dell'agibilità (v. *Punto L2.13.1*).

L'elenco delle opere difformi di cui sopra è da intendersi indicativo e non esaustivo in quanto in questa sede risulta difficile potere indicare minuziosamente anche eventuali ed altre difformità, dovute soprattutto a discrasie fra il progetto di cui alla S.C.I.A. IN SANATORIA n° 814\SCIA\2013 del 18.07.2013 e lo stato di fatto.

Stante le difformità sopra elencate, l'esperto non ha ritenuto necessario redigere una planimetria rappresentativa dell'intero immobile, in quanto le stesse, sono ben comprensibili dalla visione del progetto allegato all'ultimo titolo edilizio depositato ed allegato (v. citato doc. L2.03-A).

Tali **difformità in parte** non necessitano di sanatoria in quanto rientranti nelle *cd. tolleranze* (art. 19 bis L.R. n. 23\2004) ed **in parte** devono **essere messe in pristino** (due lucernai in copertura) ed **in parte** devono essere **oggetto di Sanatoria** (cancello).

Non sono state eseguite misure dall'esterno relative all'altezza del cornicione da terra.

Per le **difformità sanabili** (cancello) si relazionerà al successivo *Punto L2.14*, mentre per le **difformità non sanabili** (due lucernai), **si porrà in deduzione dal valore di stima dell'immobile, il solo costo della messa in pristino dei luoghi.**

In ordine alla **quantificazione dei costi** per la **messa in pristino dei luoghi**, relativamente alle **opere difformi non sanabili** come sopra meglio descritte in via indicativa e non esaustiva, gli stessi vengono qui quantificati dall'esperto, in **€ 1.000,00** ca. comprensivi dei costi relativi al trasporto in

discarica autorizzata dei materiali di risulta e costi per la sicurezza; gli stessi saranno detratti dal valore dell'immobile al *Punto L2.20.4 e L2.20.5*

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere **nel suo stato attuale, ai sensi della Legge 28.02.1985, n. 47 e s.m.i. conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche i titoli edilizi sopra citati fatta eccezione** per quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle **opere difformi NON sanabili** per le quali si è prevista la **messa in pristino dei luoghi.**

Non risultano all'Esperto che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

L2.14) 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 alle lievi difformità sopra descritte, si è precisato che le stesse rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 19 bis della L.R. 23/2004 di seguito riportato per intero, affinché l'acquirente possa prendere cognizione della normativa che regola le dette lievi difformità.

SANATORIA

Nel caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili** (cancello e salvo se altro) 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**, le cui **opere da sanare, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato di progetto approvato, **renderà conto delle opere difformi da sanare, operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente, i cui costi**, qui quantificati dall'Esperto in **euro 2.500,00** complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune, **saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto L2.20.4 e L2.20.5*

Va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra **comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.**

DIFFORMITA' DA INTENDERSI NON ASSOGGETTABILI A SANATORIA IN QUANTO RIENTRANTI NELLA cd. TOLLERANZA

AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 21 ottobre 2004, n. 23

Si riporta di seguito l'articolo 19 bis della legge regionale n. 23\2004 che testualmente recita:

Art. 19 bis - Tolleranza

(prima aggiunto da art. 59 L.R. 6 luglio 2009 n. 6, poi modificato comma 1 e aggiunti commi 1 bis, 1 ter e 1 quater da art. 37 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, infine modificati commi 1 bis e 1 ter da art. 73 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24)

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro ... delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1 bis. Fuori dai casi di cui al comma 1, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;*
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;*
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;*
- d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.*
- e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

1 ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o

ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.

*1 quater. **Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, secondo le modalità definite dall'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, comma 4, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013.***

L'articolo 19 bis appare chiaro e le lievi difformità sopra descritte vi rientrano appieno e pertanto devono, le stesse, intendersi rientrare nelle tolleranze sopra richiamate.

Sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'immobile e sue pertinenze, ma non si è ritenuto necessario redigere apposita planimetria (stato di fatto e stato comparato rispetto lo stato dei luoghi) **ritenendo che con l'allegazione delle planimetrie e sezione della porzione di fabbricato qui in esame** (ivi compreso l'allegato L2.03-B

contenente la specifica delle superfici dei beni pignorati), **l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile, e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia presso il Comune di competenza e sia presso altri soggetti, se necessario; tenuto ulteriormente in conto, che lo stesso è dotato dell'Agibilità.**

Essendo **l'immobile** oggetto di perizia, per quanto sopra descritto, in ordine alle **difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica pro tempore vigente** (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), **deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente** presso il Comune competente (ufficio preposto), **se quanto sopra riportato sia effettivamente alla data dell'acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative, o se queste siano in corso, che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione del Comune di Cesena** potrebbe anche essere parzialmente o totalmente diversa, rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo **a carico** dello stesso **[acquirente] tutti gli eventuali oneri e costi e situazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti,** stante **il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intera questione qui trattata** (lievi difformità da intendersi ricomprese nelle tolleranze di cui al comma 1 dell'art 19 bis della L.R. n. 23\2004, cancello da assoggettare a sanatoria e salvo se anche per altro e due lucernai da mettere in pristino in quanto non sanabili).

Quanto fin qui descritto è da ritenersi **informativa prudentiale** per l'acquirente, in quanto le ipotesi di cui sopra, nel momento in cui verranno discusse con il Comune, saranno analizzate minuziosamente dai tecnici comunali, quindi **è possibile che quanto sopra relazionato e prospettato, possa in futuro anche non essere condiviso, quindi non approvato dai Funzionari preposti.**

L'informativa prudentiale, si richiama anche per le difformità edilizie di cui sopra, che per l'esperto possono intendersi nelle tolleranze dell'art. 19 bis di cui sopra, in quanto **ampio potere discrezionale** nel merito **è lasciato all'Amministrazione Comunale e per essa ai funzionari di volta in volta preposti all'esame di ogni singola pratica edilizia.**

Per tutti questi motivi, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità al riguardo, in ordine ai possibili sviluppi, positivi o negativi, ed al buon esito e conferma circa le ipotesi sopra descritte, ivi compreso il non ritenersi le difformità di cui sopra ricomprese nelle tolleranze dell'articolo di legge sopra riportato.

OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O QUANTIFICATO NEI COSTI (e quindi non detratto dal valore dell'immobile al successivo *Punto L2.20.4 e L2.20.5*), **DEVE INTENDERSI ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in riferimento a tutto quanto sopra descritto.**

ISTANZE DI SANATORIA IN CORSO

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

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

Le ragioni di credito del precedente sono di datazione successiva all'entrata in vigore della Legge 24 novembre 2003, n. 326 (*cd. terzo condono edilizio*) e quindi l'articolato del titolo **non risulta applicabile al caso di specie** ma **le difformità riscontrate sono risultate in parte da ricomprendersi nelle tolleranze dell'art. 19 bis L.R. n. 23\2004 ed in parte sanabili con la sola eccezione dei due lucernai (non sanabili) per i quali si è prevista e quantificata la messa in pristino dei luoghi.**

L2.15) 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 intera e piena proprietà.**

L2.16) 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...

L'immobile **non risulta dotato** dell'Attestazione di Prestazione Energetica in quanto, **vista l'assenza di impianto termico e di riscaldamento e vista la sua destinazione d'uso non risulta necessario** come meglio descritto al successivo *Punto L2.17*

L2.17) 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

Per quanto attiene **all'immobile** qui trattato (**fabbricato ad uso rurale di servizio** privo di impianto di riscaldamento e simili, **assimilabile ad un locale di deposito**), **accatastato autonomamente (foglio 72, particella 605 Categoria D\10), è esente dall'obbligo di redazione dell'Attestato** ai sensi dell'art. 3 comma 3 lettera c) del d. lgs. 192\2005 (edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione) ed in riferimento all'Allegato "A" art. 1 comma 5, lettera c) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1275 del 7 settembre 2015 (gli edifici agricoli o rurali non residenziali, sprovvisti di impianto termico di climatizzazione).

Il fabbricato rurale in questione, **risulta esente** dall'obbligo anche ai sensi delle **Linee Guida nazionali** approvate con d.m. 26.06.2009 e successivamente modificate ed **integrate dal Decreto Interministeriale 26 giugno 2015** *“Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE”*, sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi [...]

c) *gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione* (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo 192\2005).

L2.18) 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 correttamente censito al Catasto Fabbricati.

In merito alla conformità delle planimetrie catastali si rimanda al *Punto L2.02.2.1*

La planimetria catastale dell'immobile, depositata presso il *Catasto* di Forlì, è stata richiesta dall'esperto ed allegata (v. citato doc. L2.02-A).

L2.19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA' PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI...

Nulla è stato rilevato in tal senso (variazioni colturali) trattandosi di fabbricato.

L2.20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, INDICANDO I CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI DATI ACQUISITI.

L2.20.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto **" più probabile valore di mercato "** **eseguito per costo di ricostruzione deprezzato.**

La metodologia di stima per *costo di ricostruzione deprezzato* riguarda, in genere, la valutazione di immobili edificati a destinazione speciale (come quello in esame), con un ridotto mercato o senza mercato.

Per il caso di specie si rende necessario adottare questa metodologia estimativa, in quanto non vi sono, in zona (e nemmeno in altre zone analoghe o da ritenersi assimilabili del Comune di Cesena) immobili simili che compravenduti di recente si possano prendere in esame per operare una stima con diversa metodologia, quale la *comparativa diretta* ovvero attraverso l'utilizzo di *comparabili di mercato (market approach)*, avvalorati da rogiti notarili di immobili simili; nemmeno si sono

riscontrati nel mercato immobiliare di Cesena, comparabili dati da immobili simili posti in vendita attraverso agenzie immobiliari, cd. asking price.

Il valore dato dal *costo di ricostruzione deprezzato*, sarà da ricondurre allo stato in cui si trova il nostro immobile, ovvero fabbricato finito fuori con intonaco non tinteggiato, munito di infissi esterni per il solo piano terra ed internamente assimilabile ad un grezzo, privo di impianti di sorta e privo pure di un impianto elettrico (lo stato dell'impianto elettrico esistente in loco è alquanto *primordiale*, dato da alcune scatole incassate, con tubazioni flessibili per il passaggio dei fili elettrici lasciate libere ed alcuni fili posti in opera, ma completamente da verificare ai fini della Conformità dell'Impianto).

Trattandosi di dati che l'esperto attingerà sia da conoscenza personale e sia dal Listino della locale Camera di Commercio, e **che questi ultimi si riferiscono all'opera finita**, i valori dei costi come determinati dal detto Listino, saranno da ridurre di circa il 50% per rapportarli allo stato dell'immobile sopra descritto, tenuto ulteriormente in conto che si dovranno eseguire anche le opere relative alle recinzioni della corte pertinenziale e la sistemazione cortiliva, per rendere l'immobile ben raggiungibile dalla via pubblica ed in generale fruibile.

La riduzione del **costo di ricostruzione** come di seguito ricavato desunto dal Listino della locale CCIAA **del 50%** è da intendersi comprensiva della percentuale di deprezzamento dell'immobile, tenuto conto che lo stesso è appunto poco più che al grezzo (quindi sulle finiture interne, non esistenti non vi sono deprezzamenti da considerare), esternamente non è tinteggiato (quindi non vi sono deprezzamenti da considerare sull'inesistenza della

tinteggiatura) e la struttura portante è di datazione recente (lavori terminati nel 2004).

Il *costo di ricostruzione deprezzato* si dovrà riferire ad immobili, **aventi destinazione d'uso rurale di servizio** (assimilabili a quelli di una struttura produttiva sempre di destinazione speciale), con similari o analoghe caratteristiche di quello in oggetto.

Si terrà infine in conto per la determinazione del *costo di ricostruzione deprezzato* delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto (le caratteristiche estrinseche possono influenzare i costi per quanto riguarda l'accessibilità al cantiere, che per il caso in esame si ritengono normali).

Considerato che per l'immobile oggetto di stima, si può ipotizzare ai fini della sua **appetibilità di mercato**, un **utilizzo di deposito**, tenuto conto della situazione attuale del mercato immobiliare, si ritiene di poter **qualificare il grado di commerciabilità dell'immobile "basso" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo**).

Il valore di stima determinato mediante il metodo del *costo di ricostruzione deprezzato*, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro da riferire alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

L2.20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

FONTI DIRETTE DELL'ESPERTO

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario del *costo di ricostruzione* per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione relativa alla costruzione di altri immobili

similari e per informazioni assunte direttamente presso imprese edili qualificate (sono state interpellate due imprese edili qualificate).

Stante quanto sopra, il valore unitario di riferimento e di conoscenza dell'Esperto, mediato con i valori unitari dati dalle informazioni assunte, tutti relativi al *costo di ricostruzione* di un immobile simile a quello oggetto di stima, e per lo stato in cui lo stesso ora si trova, sopra ampiamente descritto, è di **€ 375,00 al mq** (media fra il valore €/mq 350,00 ed il valore di €/mq 400,00)

Il valore unitario di cui sopra, tiene già conto dello stato di conservazione attuale dell'immobile e sua vetustà e quindi da intendersi già *deprezzato*.

Al valore del *costo di ricostruzione* di cui sopra, si deve **aggiungere l'incidenza del valore del terreno**, che per il caso di specie (vista la riduzione operata per lo stato attuale simile ad un *grezzo avanzato* del fabbricato) si ritiene congrua in una **percentuale del 10%** (media fra la percentuale del 7,5% e quella del 12,5%).

Ulteriormente **si devono aggiungere i costi per spese tecniche** ed oneri comunali (questi molto bassi, vista la destinazione rurale), che si quantificheranno in **percentuale del 10%** rispetto al *costo di ricostruzione* di seguito determinato.

FONTE CAMERA DI COMMERCIO DI FORLI'-CESENA

Si deve precisare che il Listino della locale CCIAA anche per le opere compiute relative ad immobili che per analogia si possono intendere similari a quello qui oggetto di stima, si riferiscono all'anno 2017, confermati senza variazione (ad eccezione del costo della sola mano d'opera) anche per gli

anni 2018 e 2019 e successivamente non sono usciti listini in aggiornamento.

Il valore unitario che per immobili similari si desume dal detto Listino è pari ad €\mq 545,85 per l'opera finita.

Per rapportare tale valore all'annualità in corso, visti gli aumenti dei prezzi dal 2019 ad oggi, soprattutto per le materie prime, necessita conguagliare in aumento il valore di cui sopra di una percentuale di almeno il 30%

Da ciò ne deriva che il valore unitario diviene il seguente:

€\mq 545,85 x 1,30 = €\mq 709,61 che si arrotonda ad **€\mq 710,00**

Il costo di cui sopra si riferisce ad un fabbricato ultimato; per portare il costo al finito al *costo di ricostruzione deprezzato* relativo allo stato in cui si trova l'immobile oggetto di stima, già comprensivo del deprezzamento, si deve **ridurre il valore** sopra determinato **del 50%** per tutte le motivazioni fin qui ampiamente descritte.

Il **valore unitario** del *costo di ricostruzione deprezzato* dato dalle informazioni attinte presso la **locale Camera di Commercio**, con ragguaglio dei valori per le motivazioni fin qui ampiamente descritte, diviene il seguente:

€\mq 710,00 x 0,50 = **€\mq 355,00**

VALORI OMI

Per la tipologia dell'immobile oggetto di stima, non vi sono Valori OMI di riferimento.

VALORE FINALE UNITARIO A METRO QUADRATO DI RIFERIMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile relativa al solo fabbricato, che sarà dato dalla media dei due valori sopra determinati, l'uno dato dalla conoscenza diretta dell'esperto mediato a seguito delle informazioni assunte presso imprese edili qualificate che ammonta ad €\mq 375,00 e l'altro dato dal listino della locale Camera di Commercio, opportunamente ragguagliato come sopra meglio descritto, che ammonta ad €\mq 355,00

Il valore medio del costo di ricostruzione deprezzato diviene il seguente:

$$(\text{€}\backslash\text{mq } 375,00 + \text{€}\backslash\text{mq } 355,00) : 2 = \text{€}\backslash\text{mq } 365,00$$

Per determinare il **costo complessivo finale di ricostruzione deprezzato**, si **dovranno aggiungere al valore di cui sopra, l'incidenza del valore del terreno e quella dei costi tecnici ed oneri comunali, come sopra già determinati.**

L2.20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI

A livello nazionale, **criteri di misurazione univoca** sono richiamati nella norma UNI 11612\2015

Per **superficie commerciale** si intende una superficie convenzionale formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.

La *determinazione delle consistenze* è data da un rapporto che deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (tramite misurazione diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

I *rapporti mercantili superficiali* sono i rapporti fra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

Il rapporto mercantile, può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. **I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche del mercato.**

I rapporti mercantili, detti anche di *ragguaglio delle superfici*, **di seguito espressi, tengono primariamente in conto**, ove puntualmente previsti, **di quelli indicati dal Sistema Italiano di Misurazioni –SIM-**, trattandosi di **metodologia di determinazione delle consistenze**, prevista nella **NORMA UNI 11612\2015**, al **punto 5.6 Redazione del rapporto di valutazione sottopunto VI Determinazione delle consistenze.**

Le superfici principali, saranno **dedotte mediante l'applicazione del Sistema Italiano di Misurazioni – SIM;** lo stesso dicasi **per quelle secondarie o accessorie**, oggetto di ragguaglio, **laddove puntualmente indicate dal SIM**, mentre **ove non puntualmente indicate**, il **coefficiente di ragguaglio** sarà **dedotto per analogia** o in **riferimento alle consuetudini del mercato immobiliare locale.**

Il criterio adottato dal Sistema Italiano di Misurazioni (SIM) comporta la determinazione delle **superfici costituite dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e di 1\2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.**

Le superfici delle singole porzioni saranno di seguito calcolate **al lordo delle murature** come previsto per gli immobili dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e dalle normative valutative europee (European, Valuation, Standards –EVS). Nel caso di specie, la superficie come di seguito calcolata, dagli EVS viene definita *Superficie Esterna Lorda –SEL-* che rappresenta *l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt 1,50 dal piano pavimento.*

La superficie commerciale dell'immobile, sarà di seguito **calcolata in modo analitico** e con l'applicazione dei relativi coefficienti dei rapporti mercantili o anche detti di “ragguaglio”, in riferimento alle singole destinazioni d'uso delle varie porzioni del medesimo.

La superficie commerciale, come sopra descritta e di seguito analiticamente calcolata, **è da ritenersi congrua per l'applicazione del valore unitario del costo di ricostruzione deprezzato** sopra determinato.

TIPOLOGIA DELLE MISURAZIONI ESEGUITE e

PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO

Trattandosi di **immobile ad uso rurale di servizio** (fabbricato uso rurale al piano interrato e terra, composto da unico vano all'interrato ed unico vano al piano terra con un portico, oltre alla corte pertinenziale), **il parametro** che si userà per la determinazione del Valore di Mercato attraverso il metodo del *costo di ricostruzione deprezzato*, sarà la **superficie dello stesso, computata al lordo delle murature**, cd. "**superficie commerciale**" desunta da misurazioni effettuate sia in loco e sia sulla planimetria in parte quotata, del progetto allegato all'ultimo titolo edilizio depositato presso il Comune, la S.C.I.A. IN SANATORIA n° 814\SCIA\2013 del 18.07.2013 prot. 0055608\72 del 19.07.2013 relativa a Sanatoria per opere difformi rispetto alla originaria Concessione Edilizia n° 303\2001

Le superfici come in seguito dettagliate, possono essere suscettibili di variazioni, pertanto **alla verifica** delle stesse, **visti gli allegati di cui sopra, si rimanda anche l'acquirente.**

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile, già indicate al precedente *punto L2.02.4 -descrizione dell'immobile-* e meglio anche desumibili nelle planimetrie citato doc. L2.03-B, saranno *ragguagliate* nella Tabella che segue, in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
FABBRICATO RURALE PIANO TERRA H Variabili; imposta da ML 4,30 a ML 4,70 ca. e al COLMO da ML 5,82 a ML 6,28 ca	SUPERFICIE LORDA MQ 207,17		MQ 207,17	1,00	207,17
PORTICO PIANO TERRA	SUPERFICIE LORDA MQ 32,48		MQ 32,48	0,35	11,37
FABBRICATO RURALE PIANO INTERRATO H = ML 2,78 ca.	SUPERFICIE LORDA MQ 240,17		MQ 240,17	0,60 Vista l'altezza interna ma tenuto conto dei costi di costruzione degli interrati	144,10
TOTALE PARZIALE					362,64
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					0,36
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					363,00

L2.20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

**DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL COSTO DI COSTRUZIONE
DEPREZZATO (PUNTO L2.20.2)**

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:

Superficie commerciale mq 363,00 x €\mq 365,00 = € **132.495,00**

Incidenza costo terreno 10 % su € 132.495,00 = € **13.249,50**

Incidenza spese tecniche 10 % su € 132.495,00 = € **13.249,50**

TOTALE VALORE DI MERCATO IMMOBILE € 158.994,00

DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA

Sono stati quantificati dall'esperto in complessivi € 2.500,00; si rimanda al *Punto L2.13.3 e Punto L2.14*

DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Sono stati quantificati dall'esperto in complessivi € 1.000,00; si rimanda al *Punto L2.13.3*

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

Per l'immobile in oggetto, non necessita la redazione di nuove planimetrie catastali e pertanto nulla deve essere detratto dal valore dell'immobile.

DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario come espresso al precedente *punto L2.20.2* ha già tenuto conto del deprezzamento dovuto alla vetustà e dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti, quindi nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO

I locali pignorati, sono detenuti dall'esecutato che li dovrà lasciare liberi all'acquirente e quindi nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

+DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Per la vendita degli immobili, il vincolo sui beni pignorati rinveniente dall'atto di costituzione di fondo patrimoniale e destinazione dei beni, si ipotizza cancellato prima della vendita stessa, viste le revocatorie in corso; v. Punto L2.03.2.2 e citato doc. L1.05-D.

+DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

NON vi sono spese condominiali insolute in quanto l'immobile non fa parte di un complesso condominiale. Trattasi di fabbricato singolo e completamente autonomo. Nulla si deve dedurre in tal senso.

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

Tale **deduzione forfetaria del 10% 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.

L2.20.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, *il più probabile valore di mercato* dell'immobile oggetto di stima, **già dedotto il 10%** per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta ad **€ 140.000,00** diconsi euro centoquarantamila/00 come da Tabella che segue.

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile (appartamento al piano primo)	+ 158.994,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia e oblazione al Comune. NECESSITA SANATORIA.	-2.500,00	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi.	-1.000,00	
4	Deduzione costi per la redazione delle planimetrie catastali. <u>NON NECESSARIO</u>	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. Immobile autonomo. NON VE NE SONO	0	
9	VALORE FINALE	+ 155.494,00	
10	Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale (€ 155.494,00 x 0,10 = € 15.549,40)	- 15.549,40	
11	VALORE FINALE DI STIMA DEL FABBRICATO	+ 139.944,60	
12	ARROTONDAMENTO in PIU'	+ 55,40	
13	VALORE FINALE DI STIMA INTERO IMMOBILE	<u>140.000,00</u>	

**L2.21) 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 **non** è comodamente divisibile.

**L2.22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI
VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;
INTERA E PIENA PROPRIETA' su:**

Fabbricato rurale di servizio internamente allo stato grezzo, costituito da piano interrato e piano terra, con **corte esclusiva**, avente **ingresso autonomo** direttamente dalla pubblica via, il tutto **eretto sul terreno pertinenziale** (area coperta e scoperta) avente la superficie di **mq 1.546** catastali (**confini in loco non materializzati da recinzioni**), sito in **Cesena**, località **Diegaro**, via vicinale **Monticino senza numero civico**.

L'immobile è situato in edificio singolo ed isolato e si sviluppa su 1 livello fuori terra oltre all'interrato.

La corte non è materializzata in loco, pertanto si renderà **necessario l'intervento di un topografo, per picchettare i confini di proprietà** sulla base della planimetria catastale (**particella 605 di mq 1.546**).

All'immobile si accede direttamente dalla pubblica via vicinale Monticino.

Alla data del sopralluogo (21.04.2021) l'immobile si presentava **ben identificato ed identificabile per quanto attiene al fabbricato pignorato** e **non ben identificabile in riferimento alla corte pertinenziale** che potrà essere **determinata previa verifica topografica.**

L'immobile ha destinazione rurale di servizio (agricolo).

Stante le attuali normative edilizie e la cartografia del PRG vigente e del PUG adottato, **non sono fattibili cambi di destinazione d'uso** a residenziale e nemmeno a produttivo (capannone artigianale e simili).

L'unità immobiliare ad **uso rurale di servizio (agricolo)** si compone di:

piano interrato avente **altezza utile** di **ml 2,78** (altezza rilevata dall'ultimo progetto approvato e **da intendersi al rustico**; l'interrato non era agibile alla data del sopralluogo, causa allagamento) ed accessibile da scala esterna è costituito da un unico ampio vano.

piano terra, avente **altezza utile interna variabile** (misurata dal solaio grezzo del piano terra fino alla copertura inclinata) **all'imposta da ml 4,30 ca. a ml 4,70 ca. ed al colmo di ml 5,82 ca.** la porzione di fabbricato comprensiva del portico e **ml 6,28 ca.** l'altra porzione, il tutto costituito da unico ampio vano, oltre al portico.

La **superficie lorda del fabbricato rurale** al

piano terra è di **mq 207,17 ca. oltre al portico di mq 32,48** mentre il **piano interrato** ha una **superficie lorda di mq 240,17 ca.**

Le superfici di cui sopra risultano dedotte dalle planimetrie dell'ultimo progetto presentato in Comune, la S.C.I.A. IN SANATORIA n° 814 del 18.07.2013 prot. n. 55608\72 quale Variante all'originaria Concessione Edilizia n° 303 del 19.07.2001, mediante software CAD applicato alle planimetrie in scala dell'immobile OLTRE a misure eseguite in loco dall'esperto in sede di sopralluogo, mediante rilievo dell'intero immobile pignorato fatta eccezione per l'interrato, che allagato non risultava accessibile.

Le superfici lorde di cui sopra, potrebbero variare in più o in meno rispetto a quelle reali ma in percentuale da ritenersi non significativa (v. doc. L2.03-B) trattandosi nel caso di specie di vendita a corpo e non a misura.

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Nell'immobile pignorato sono state riscontrate lievi difformità edilizie sulle quali si è riferito al *Punto L2.13.3* (le stesse sono in parte assimilabili a quelle rientranti nelle cd. *tolleranze* di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 ed in parte non assimilabili), mentre per quanto attiene alla necessità o meno della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda al *Punto L2.14*.

L'immobile del presente **Lotto 2 è dotato del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità rilasciato in data 11.02.2014 n° 69\CEAT\2014** (v. *Punto L2.13.1*).

Il fabbricato risulta internamente allo stato grezzo.

IMPIANTI

Si è potuta notare una parvenza di impianto elettrico, da completare e collaudare alla fine.

Visto lo stato dell'impianto elettrico da completare e collaudare, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per lo stesso la CONFORMITA'**.

L'acquirente, dovrà fare completare, verificare e collaudare a sua cura e spese l'impianto elettrico (oltre ad altri impianti che l'acquirente vorrà realizzare ex novo), al fine di poter **ottenere la "Dichiarazione di Conformità"** degli stessi.

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Si rimanda al *Punto L2.02.4*

MILLESIMI

Il fabbricato, completamente autonomo, non fa parte di complesso immobiliare e quindi per lo stesso non vi sono millesimi condominiali di riferimento.

VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

L'immobile potrebbe essere locato, qualora dotato delle finiture mancanti, del completamento dell'impianto elettrico con relativo ottenimento della Dichiarazione di Conformità dell'impianto, al **canone mensile di € 500,00** equivalenti ad **€ 6.000,00 annui**.

L2.23) 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**.

L2.24) 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

L2.25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO ESTRATTO DI MATRIMONIO....

omissis

La Certificazione di cui sopra, si allega (v. doc. L1.13)

L2.26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....

L'immobile risulta detenuto dall'esecutato; vista la sua destinazione d'uso (rurale) non risultano persone residenti presso il medesimo.

L2.27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCRITTE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO..... ACQUISENDONE COPIA.

Risultano domande giudiziali relative alla revoca\annullamento dell'ATTO DI **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE** e **ATTO DI DESTINAZIONE ex art. 2645 ter cod. civ.** a rogito notaio GIUSEPPE ROMEO del 23 maggio 2013 Rep. 18.793\13.192 registrato a Ravenna il 06.06.2013 al n° 3385 Serie 1T e trascritto a Forlì il 7 giugno 2013 art. 5799 (fondo patrimoniale) e art. 5800 (destinazione per fini meritevoli di tutela ex art. 2645 ter cod. civ).

Nell'atto di cui sopra, fra gli altri, si indica l'immobile pignorato, con i seguenti dati catastali:

Comune di Cesena - Catasto Fabbricati

Foglio 72 , particella 605 (Cat. D\10)

ed al **Catasto Terreni** del detto Comune, Sezione di Cesena

Foglio 72, particella 605 Ente Urbano di mq **1.546**

Dalla lettura della **Relazione Notarile**, si **rileva** che nella **Nota di Trascrizione** del detto Atto, **è stata omessa la descrizione dell'ente urbano ai terreni**, ovvero

Catasto Terreni del Comune di Cesena, Sezione di Cesena

Foglio 72, particella 605 Ente Urbano di mq **1.546**

Le Trascrizioni presso la Conservatoria di Forlì, relative all'atto di cui sopra, sono le seguenti:

•**Trascrizione del 25.01.2017 art. 842**

(Domanda Giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione)

in favore di

tesa fra le altre, ad *“accertare i presupposti dell'azione cautelare e conservativa di cui all'art. 2901 c.c. , disporre la revocatoria degli atti di donazione del diritto di nuda proprietà (rep. 18792\13191) [n.d.r.: atto che non interessa i beni pignorati, v. citato doc. L2.05-D] e di costituzione di fondo patrimoniale (rep. 18793\13192) e stipulati dal convenuto [...] dichiarandoli inefficaci nei confronti dell'attore.”* con **Annotazione a Trascrizione del 10.02.2017 art. 579** citata anche nella Relazione Notarile.

• **Trascrizione del 27.01.2017 art. 1005**

(Domanda Giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione)

in favore di

omissis

Si chiede di “*dichiarare nulli, simulati ed in ogni caso revocare gli atti trascritti a Forlì rispettivamente in data 07.06.2013 artt. 5799 – 5800 – 5798 – 5797*” (gli ultimi due riferimenti artt. 5798 e 5797 si riferiscono all’atto di compravendita e donazione, i cui riferimenti sono stati sopra indicati alla *lettera B) Punto L2.03.2.2* ma che non riguarda i beni pignorati (v. citato doc. L2.05-D) con **Annotazioni a Trascrizione del 02.02.2017 artt. 445 e 446** citate anche nella Relazione Notarile.

• **Trascrizione del 18.07.2018 art. 7956**

(Domanda Giudiziale di revoca fondo patrimoniale)

• **Trascrizione del 18.07.2018 art. 7957**

(Domanda Giudiziale di revoca vincolo di destinazione)

entrambe in favore del precedente con **Annotazioni nelle trascrizioni originarie**, successive alla data della Relazione Notarile e pertanto citate al *Punto L2.04*

Per tutto quanto sopra, si rimanda anche alla attenta lettura della Relazione Notarile, documento in atti.

L2.28) 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 fisica, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

L2.29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, si è proceduto a richiedere proroga del termine al Giudice, che concesso all'esperto, ha stabilito il deposito dell'elaborato peritale entro il 13.11.2022 (trenta giorni prima dell'Udienza fissata per il 13.12.2022) che essendo domenica posticipa la consegna al giorno successivo il 14.11.2022

L2.30) 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 14.11.2022,) 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.

L2.31) 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 ed ai **debitori se costituiti**, mentre ai **debitori non costituiti** risulta inviata copia della perizia e relativi allegati in **formato digitalizzato** (invio di CD, come da autorizzazione in tal senso rilasciata all'esperto dall'esecutato) **ovvero in formato cartaceo, qualora l'esecutato non abbia dato l'assenso per l'invio informatizzato.**

L2.32) NOTE DELL'ESPERTO

- La versione dei fatti e dei contenuti riportati 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.

L2.33) ALLEGATI - LOTTO 2

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

DOC. L2.02) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE (fabbricato rurale ad uso servizi, al piano interrato e terra); MAPPA CATASTALE; VISURE CATASTALI STORICHE FABBRICATI e TERRENI e CONFINANTI;

DOC. L2.03) PLANIMETRIA e SEZIONE DELL'IMMOBILE, dedotta dal progetto allegato all'ultimo titolo depositato, la S.C.I.A. in SANATORIA n° 814 del 18.07.2013 prot. 55608\72 del 19.07.2013;

DOC. L2.04) RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ed INTERNI CON DIDASCALIA;

DOC. L2.05) ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE ALL'ESECUTATO del 18.12.1987; ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO (nota trascrizione) del 13.03.2001; ATTO del 23.05.2013 (Fondo Patrimoniale e Destinazione ex art. 2645 ter c.c.); ATTO del 23.05.2013 (Compravendita e Donazione);

DOC. L2.06) VISURE ALLA CONSERVATORIA RELATIVE ALL'ESECUTATO IN AGGIORNAMENTO ALLA RELAZIONE NOTARILE OLTRE ALLE NOTE SUCCESSIVE ALLA DATAZIONE DELLA RELAZIONE NOTARILE, IVI COMPRESSE QUELLE DI ANNOTAZIONE DEL PROCEDENTE RELATIVE ALLA DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA \ ANNULLAMENTO ATTO DEL 23.05.2013 (Fondo Patrimoniale e Destinazione ex art. 2645 ter c.c.);

DOC. L2.07) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA';

DOC. L2.08) STRALCI DEL P.R.G. – P.T.C.P. – P.U.G. OLTRE AGLI STRALCI DELLE TAVOLE RISCHIO IDROGEOLOGICO e TIRANTE IDRICO RELATIVI AL TERRENO SU CUI E' ERETTO IL CONDOMINIO.

Cesenatico lì 11 novembre 2022

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore
Geom. Massimo Magnani