

**Ingegnere ANDREA TOMIDEI  
STUDIO TECNICO**

C.so A. Diaz n. 21 - 47121 FORLI' - Cell. 328 8828513 -  
C.F. TMD NDR 81H17 D704Y - Partita I.V.A. - C.F. 03853730400  
Ing.atomidei@gmail.com - [andrea.tomidei@ingpec.eu](mailto:andrea.tomidei@ingpec.eu)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'**

**Esecuzione Immobiliare n° 150/2020**

**promossa da**

**... OMISSIS ...**

**contro**

**... OMISSIS ...**

**\*\*\***

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. FABIO SANTORO**

**\*\*\***

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

**con**

**ALLEGATI**

**\*\*\***

**ESPERTO DESIGNATO: Ing. Andrea Tomidei**

## SOMMARIO

01	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO .....	pag. 3
02	IDENT., DATI CATAST., CONFINANTI, DATI PIGN. E NOTA, DESCRIZIONE IMMOBILE .....	pag. 3
02.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI e CONFINI .....	pag. 4
02.2	DATI CATASTALI ATTUALI .....	pag. 5
02.3	DATI CATASTALI NEL PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE .....	pag. 5
02.4	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	pag. 6
02.5	RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	pag. 8
03	PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO .....	pag. 14
03.1	PROPRIETA' .....	pag. 14
03.2	TITOLO PROVENIENZA DEI BENI .....	pag. 15
03.3	TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO .....	pag. 16
04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI .....	pag. 16
05	PLANIMETRIE CATASTALI .....	pag. 17
06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI .....	pag. 18
07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	pag. 18
08	FORMALITA', VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI .....	pag. 18
09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI .....	pag. 19
10	SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE .....	pag. 19
11	DESTINAZIONE URBANISTICA E C.D.U. ....	pag. 19
12	ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA .....	pag. 20
13	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA' .....	pag. 20
14	OPERE ABUSIVE .....	pag. 21
15	GRAVAMI SUI BENI PIGNORATI .....	pag. 21
16	ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	pag. 21
17	ESENZIONE OBBLIGO DOTAZIONE A.P.E. ....	pag. 22
18	NECESSITA' DI ACCATASTAMENTO .....	pag. 23
19	NECESSITA' VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO .....	pag. 23
20	STIMA DEGLI IMMOBILI - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICI COMMERCIALI, DETERMINAZIONE VALORI DI STIMA .....	pag. 23
20.1	CRITERI ADOTTATI .....	pag. 24
20.2	FONTI INFORMAZIONI .....	pag. 24
20.3	DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE .....	pag. 25
20.4	VALORE DI STIMA DEI BENI .....	pag. 26
21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO .....	pag. 27
21.1	ESISTENZA CREDITORI, ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	pag. 27
22	ELEMENTI UTILI ALLA VENDITA .....	pag. 27
23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA .....	pag. 29
24	CODICE FISCALE .....	pag. 29
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE.....	pag. 30
26	CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICA.....	pag. 30
27	CAUSE PENDENTI.....	pag. 30
28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA .....	pag. 30
29	ISTANZA DI PROROGA .....	pag. 31
32	NOTE FINALI DELL'ESPERTO .....	pag. 31
33	ELENCO ALLEGATI .....	pag. 32

Il sottoscritto **Ingegnere ANDREA TOMIDEI**, con **Studio Professionale in Forlì, C.so A.Diaz n° 21**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Forlì-Cesena al n° 68/B ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio per il Tribunale di Forlì al n° 271, ad evasione dell'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Fabio Santoro a mezzo Pec in data 30/06/2021 con Verbale di accettazione incarico e giuramento in data 01/07/2021, visionati i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso i vari uffici e fissato l'inizio del sopralluogo in data 04.11.2021 alle ore 9,30, descrive quanto segue:

\*\*\*

### ***SI PROCEDE PER N.2 LOTTI***

#### ***(LOTTO A E LOTTO B)***

***01) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta ... il debitore ... della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali ...***

Gli esecutati ... omissis ... sono stati avvisati con lettera Raccomandata N. 05264499888-4 in data 04/10/2021, con prova di consegna N. 05364499888-5, presso la residenza sita in Comune di Cesena (FC), località Calisese in via Calisese n.500.

La lettera consegnata presso l'abitazione sita in Comune di Cesena (FC), località Calisese, in via Calisese n.500 è stata ricevuta e regolarmente ritirata in data 06/10/2021.

Alla presenza del Custode giudiziario incaricato, Dott.ssa Emanuela Lupi, il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo, precisamente in data 04 novembre 2021 dalle ore 9,30 nel fabbricato posto in Comune di Cesena (FC), località Calisese, via Calisese angolo via Cava e nell'appezzamento di terreno agricolo limitrofo, in presenza dell'esecutato ... omissis ...

La Raccomandata inviata si *allega*, così come si *allega* il Verbale del Custode giudiziario.

\*\*\*

***02) Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli***

*immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale.*

***02.1-a) Identificazione dei beni e confini – LOTTO A***

Il bene oggetto di stima relativo al **Lotto A** è in piena proprietà agli esecutati ... omissis ..., ***per la quota di 1/2 ciascuno.***

Il bene relativo al **Lotto A** consiste in un chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori sito in Comune di Cesena (FC), località Calise, via Calise angolo via Cava, nonché l'area coperta e scoperta di pertinenza distinta al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 198 Particella 1167 di Mq. 712,00 (Ente Urbano).

Gli accessi al bene oggetto di pignoramento, sia pedonale, che carraio, sono ubicati in via Cava.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena il chiosco è distinto al Foglio 198 con la particella 1167. Il terreno su cui insiste il chiosco in oggetto confina con le particelle 1166, 1168, 1010, 1012, con via Cava e con via Calise, salvo altri.

\*\*\*

***02.1-b) Identificazione dei beni e confini – LOTTO B***

Il bene oggetto di stima relativo al **Lotto B** è in piena proprietà agli esecutati ... omissis ..., ***per la quota di 1/2 ciascuno.***

Il bene relativo al **Lotto B** consiste in un appezzamento di terreno agricolo di mq. 28.048, sito in Comune di Cesena, località Calise, via Calise angolo via Cava.

Gli accessi al bene oggetto di pignoramento sono ubicati in via Cava e in una strada vicinale accessibile da via Calise.

Al Catasto Terreni del Comune di Cesena l'appezzamento di terreno agricolo è distinto al Foglio 198 con le particelle 131, 304, 305, 1166, 1168. L'appezzamento di terreno agricolo di mq. 28.048 in oggetto confina con le particelle 140, 302, 303, 309, 1010, 1215, 1234, con via Cava e con via Calise, salvo altri.

\*\*\*

***0.2.2-a) Dati Catastali attuali LOTTO A***

Il bene oggetto di stima relativo al **Lotto A** è distinto al **Catasto Fabbricati e Catasto Terreni** del Comune di Cesena con i seguenti dati censuari:

### **Catasto Fabbricati**

*-Foglio 198 - particella 1167 - Categoria C/1 Classe 6<sup>a</sup> - Consistenza mq 24 - Rendita € 831,70 – Via Cava s.n.c. - Piano T.*

### **Catasto Terreni**

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato è distinta al *Catasto Terreni* del Comune di Cesena al **Foglio 198 Particella 1167 di mq. 712** - Ente Urbano.

*Si allega la documentazione catastale.*

\*\*\*

### **0.2.2-b) Dati Catastali attuali LOTTO B**

Il bene oggetto di stima relativo al *Lotto B* è distinto al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena con i seguenti dati censuari:

#### **Catasto Terreni**

*-Foglio 198 - particella 131 – Qualità Frutteto Classe 2<sup>a</sup> - Superficie mq. 2.303 – Redditi: domenicale € 64,23, agrario € 24,98.*

*-Foglio 198 - particella 304 – Qualità Frutteto Classe 2a - Superficie mq. 5.595 – Redditi: domenicale € 156,04, agrario € 60,68.*

*-Foglio 198 - particella 305 – Qualità Frutteto Classe 2a - Superficie mq. 3.000 – Redditi: domenicale € 83,67, agrario € 32,54.*

*-Foglio 198 - particella 1166 – Qualità Frutteto Classe 2a - Superficie mq. 16.580 – Redditi: domenicale € 462,39, agrario € 179,82.*

*-Foglio 198 - particella 1168 – Qualità Frutteto Classe 2a - Superficie mq. 570 – Redditi: domenicale € 15,90, agrario € 6,18.*

*Si allega la documentazione catastale.*

\*\*\*

### **02.3) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione del medesimo e corrispondenza fra gli stessi.**

#### **Atto di Pignoramento immobiliare Repertorio n. 1711 del 18/08/2020**

I dati catastali indicati nel Pignoramento relativi ai beni in oggetto corrispondono ai dati catastali attuali.

#### **Nota di trascrizione art. 8839 del 11/09/2020**

I dati catastali indicati nelle Nota di Trascrizione del Pignoramento, sono corrispondenti a quelli dell'Atto di Pignoramento.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare e la Nota di Trascrizione si *allegano*.

\*\*\*

#### **02.4-a) Descrizione degli immobili LOTTO A**

**Piena proprietà**, agli esecutati, per la quota di 1/2 ciascuno, del bene ubicato nel Comune di Cesena (FC), località Calisese, via Calisese angolo via Cava.

Il bene consiste in un chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori che si sviluppa esclusivamente al piano terra, con un'ampia corte esclusiva. Gli accessi al chiosco, sia pedonale, che carraio, sono ubicati in via Cava. Il chiosco per rivendita fiori si trova nei pressi del cimitero e della parrocchia di Calisese.

L'accesso carraio da via Cava è costituito da un ponticello in calcestruzzo armato pavimentato in asfalto delimitato da cancello in ferro zincato ad un'anta scorrevole; l'accesso pedonale, sempre da via Cava, è costituito da una piccola scala in calcestruzzo armato, con pavimentazione in parte asfaltata ed in parte in mattonelle di ghiaia lavata e delimitato da un cancello in ferro zincato ad un'anta.

A perimetrazione della corte del chiosco non è presente alcuna recinzione, ma è divisa da via Calisese e da via Cava da un fosso con altezze variabili, mentre in confine con il terreno agricolo a monte è stato realizzato un muretto con blocchi prefabbricati in calcestruzzo di altezza pari a circa cm 50.

Il **chiosco** con annesso ombraio per rivendita fiori è composto da un vano ad uso vendita, da un vano ad uso disimpegno e da un vano ad uso bagno; l'altezza dei vani è pari a circa ml 3,00 sotto assito. Sul fronte e sul retro del chiosco sono presenti due pergolati ad uso ombraio con altezza pari a circa ml 2,30 sotto trave.

Il chiosco e l'annesso ombraio hanno la struttura portante con pilastri e travi in legno lamellare e solaio di copertura sempre in legno, il manto di copertura ha finitura con guaina impermeabilizzante color rosso, i tamponamenti perimetrali esterni sono stati realizzati prevalentemente con ampie finestre fisse in legno e vetrocamera, ad eccezione della parte dove sono ubicati il vano ad uso disimpegno ed il vano ad uso bagno dove i tamponamenti perimetrali esterni sono stati realizzati in cartongesso; le gronde, le scossaline e i pluviali sono in lamiera verniciata.

La pavimentazione di tutti i vani e dei due pergolati ad uso ombraio è in gres porcellanato effetto cotto con mattonelle cm 30x30 montate in diagonale, il battiscopa non risulta montato; la pavimentazione di porzione di corte esterna è con

mattonelle in ghiaia lavata di dimensioni cm 50x50 montate in squadra in parte inerbite, la restante porzione di corte è destinata a verde.

Le pareti perimetrali e interne del chiosco sono rifinite a stucco e tinteggiate color rosa antico; il soffitto è rifinito con assito in legno a vista.

L'ingresso principale al chiosco è costituito da una porta-finestra in alluminio verniciato color bianco, con vetrocamera, a due ante, con un'anta di larghezza ml. 1,10 e un'anta di larghezza ml. 0,40; l'ingresso secondario è costituito da una porta ad un'anta in alluminio anodizzato verniciato color bianco; le ampie finestre fisse che fungono da tamponamento perimetrale del chiosco sono in legno tipo "abete" o similare e vetrocamera, la finestra del vano ad uso bagno è in alluminio verniciato color bianco e vetro satinato; non sono presenti soglie alle porte d'ingresso del chiosco.

L'impianto elettrico è esterno con canaline in pvc, il salvavita è posizionato nel vano ad uso vendita, l'impianto di riscaldamento e raffrescamento è costituito esclusivamente da un condizionatore marca EMMETI ubicato nel vano ad uso vendita, mentre nel vano ad uso bagno, per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico marca BRAUN da 80 lt. Si precisa che la proprietà ha comunicato che il chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori non è attualmente allacciato alle utenze luce, gas e acqua. Nella corte, interrato, è presente un serbatoio di gas metano. Il w.c. ed il lavandino del vano ad uso bagno sono in ceramica bianca.

La superficie calpestabile del vano ad uso vendita risulta pari a circa mq. 21,00; la superficie calpestabile del vano ad uso disimpegno risulta pari a circa mq. 1,60; la superficie calpestabile del vano ad uso bagno risulta pari a circa mq. 2,00; la superficie della corte pertinenziale del chiosco risulta pari a circa mq. 685,00.

Il chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori è stato realizzato nel 2010 e risulta in sufficiente stato di conservazione.

\*\*\*

#### ***02.4-b) Descrizione degli immobili LOTTO B***

**Piena proprietà**, agli esecutati, per la quota di 1/2 ciascuno, del bene ubicato nel Comune di Cesena (FC), località Calisese, via Calisese angolo via Cava.

Il bene consiste in un appezzamento di terreno agricolo costituito dalle particelle 131, 304, 305, 1166 e 1168 del fg. 198 di complessivi mq. 28.048 con accesso da via

Cava e via Calisese.

L'appezzamento di terreno agricolo è coltivato a frutteto, per accedervi sono presenti un passo carraio in via Cava e un passo carraio in una strada vicinale raggiungibile da via Calisese. Il passo carraio dalla strada vicinale è delimitato da un cancello in ferro zincato e doghe verticali in legno ad un'anta. Nell'appezzamento di terreno agricolo è presente anche un piccolo laghetto artificiale per la raccolta dell'acqua piovana per l'irrigazione del terreno.

Si precisa che la strada vicinale, di accesso all'appezzamento di terreno agricolo, insiste per metà sulla particella 1168 del fg. 198, oggetto di pignoramento immobiliare, e per metà sulle particelle 1215 e 1234 del fg. 198 di altra proprietà non oggetto di pignoramento immobiliare. Su tale stradello esistono servitù di passo a favore dei terreni agricoli limitrofi come da *Atto di costituzione di servitù Notaio Dott. Paolo Giunchi del 18/09/1986 Rep. n. 42454 registrato a Cesena in data 06/10/1986 al n. 2438 e trascritto a Forlì in data 08/10/1986 all'art. 6096* e come da *Atto di compravendita e costituzione di diritti reali a titolo oneroso Notaio Dott. Paolo Giunchi del 15/04/1993 Rep. n. 86053 registrato a Cesena in data 04/05/1993 al n. 897 e trascritto a Forlì in data 29/04/1993 all'art. 3039.*

\*\*\*

### **02.5) Rappresentazione fotografica LOTTI A-B**

E' stato eseguito un **rilievo fotografico** dei beni in oggetto relativi ai **Lotti A-B** ed **elaborati grafici** degli immobili, che si *allegano*. Di seguito, alcune foto significative.

## **LOTTO A**











*LOTTO B*







\*\*\*

**03)** *Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza, a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa, solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*

**03.1) Proprietà LOTTI A e B**

I beni pignorati relativi ai **Lotti A e B** risultano in piena proprietà agli esecutati ... omissis ..., per la quota di 1/2 ciascuno.

\*\*\*

**03.2) Titolo di provenienza dei beni, all'esecutata, relativi ai Lotti A e B**

Agli esecutati ... omissis ..., sopra generalizzati, gli immobili oggetto di

pignoramento sono pervenuti in virtù del seguente atto:

- **Atto Notaio Dott. Paolo Giunchi, Notaio in Cesena, del 18/06/1987 Repertorio 48688, trascritto a Forlì il 15/07/1987 all'art. 4546**, in cui ... omissis ... acquistavano la quota di 1/2 ciascuno, dei beni oggetto di pignoramento (all'epoca identificati al Foglio 198 part. 52, 131 e 229 di complessivi mq. 30.901), situati in Comune di Cesena (FC), località Calisese, via Calisese, ... omissis ...

*Le parti facevano espresso riferimento alla servitù di passaggio costituita al paragrafo II e al n. 1, lettera "A" dell'atto a rogito stesso notaio in data 18 settembre 1986, rep. 42454, trascritto a Forlì in data 08/10/1986, art. 6096, volendo la parte acquirente subentrare nella posizione giuridica dell'alienante per i diritti ed obblighi che ne derivano.*

Successivamente:

- con variazione d'ufficio n. 907536.1/1991 (in atti dal 22/08/1993), il mappale 52 di mq. 8.595 si frazionava originando i mappali 304 di mq. 5.595 e 305 di mq. 3.000. Il mappale 229 di mq. 18.018 si frazionava originando i mappali 306 di mq. 17.058 e 307 di mq. 960.

- con frazionamento del 16/09/1994 n. 3887.5/1994, il mappale 306 di mq. 17.058 si frazionava originando, fra l'altro, il mappale 1009 di mq. 16.918.

- con frazionamento del 16/09/1994 n. 3887.6/1994 il mappale 307 di mq. 960 si frazionava originando, fra l'altro, il mappale 1011 di mq. 944.

- con espropriazione per pubblica utilità Pubblico Ufficiale G. Teodorani venivano espropriate, agli esecutati, dal Comune di Cesena, le particelle 1010 e 1012 di mq. complessivi 156.

- con tipo mappale del 09/12/2010 n. 217602.1-2/2010, il mappale 1009 di mq. 16.918 si frazionava originando i mappali 1166 di mq. 16.580 e 1167 ente urbano di mq. 338. Il mappale 1011 di mq. 944 si frazionava originando i mappali 1168 di mq. 570 e 1169 ente urbano di mq. 374. Il mappale 1169 di mq. 374 veniva soppresso e fuso nel mappale 1167 di mq. 338 che si ricaricava come mappale 1167 ente urbano di mq. 712.

- con costituzione del 10/12/2010 n. 2390.1/2010, si costituiva il mappale 1167 e veniva censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena il chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori relativo al *Lotto A*.

Si *allega* Atto e Nota di Trascrizione relativa.

\*\*\*

**03.3) Titoli antecedenti fino a coprire il ventennio relativamente ai Lotti A e B**

- Gli esecutati sono proprietari dei beni pignorati in virtù dell'atto specificato al Punto 3.2, da oltre il ventennio preso in esame.

Nella documentazione in atti è presente Relazione Notarile redatta in data 06/10/2020 dal Dott. Luigi Gasparini, Notaio in Cesena, a cui si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

\*\*\*

**04) Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

**Iscrizioni - Trascrizioni**

Per i beni in oggetto, l'Esperto Stimatore ha provveduto a fare la verifica aggiornata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, ai nominativi degli esecutati, relativamente ai beni oggetto di perizia alla data del 07/02/2022, con un successivo ulteriore controllo telematico in data 25/02/2022, da cui si evince che in data successiva al Pignoramento immobiliare non risultano gravare sugli immobili ulteriori seguenti Iscrizioni e/o Trascrizioni.

A migliore chiarimento si elencano le formalità esistenti, relativamente ai beni oggetto di pignoramento immobiliare, in atti in capo agli esecutati ... omissis ...:

**1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/07/1987 - Registro Particolare 4546 - Registro Generale 6524 – Pubblico Ufficiale GIUNCHI PAOLO – Repertorio 48688 del 18/06/1987 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in CESENA (FC)  
SOGGETTO ACQUIRENTE**



2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 09/09/1987 - Registro Particolare 1760 Registro Generale 8172 – Pubblico Ufficiale GIUNCHI PAOLO – Repertorio 49479 del 07/09/1987 - IPOTECA VOLONTARIA – derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in CESENA (FC)

**SOGGETTO DEBITORE**

3. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 29/04/1993 - Registro Particolare 3039 - Registro Generale 4154 - Pubblico ufficiale GIUNCHI PAOLO Repertorio 86053 del 15/04/1993 – ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - Immobili siti in CESENA (FC)

4. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 29/03/1995 - Registro Particolare 2931 - Registro Generale 4038 - Pubblico ufficiale TEODORANI G. Repertorio 163 del 08/03/1995 – ATTO AMMINISTRATIVO – ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' - Immobili siti in CESENA (FC)

5. **ISCRIZIONE CONTRO** del 18/06/2010 - Registro Particolare 2554 Registro Generale 10962 – Pubblico Ufficiale ODIERNA ANTONELLA – Repertorio 1486/1077 del 01/06/2010 - IPOTECA VOLONTARIA – derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in CESENA (FC)

**SOGGETTO DEBITORE**

6. **ISCRIZIONE CONTRO** del 19/12/2018 - Registro Particolare 3702 Registro Generale 21185 – Pubblico Ufficiale PORFIRI MARCELLO – Repertorio 11764/5485 del 12/12/2018 - IPOTECA VOLONTARIA – derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in CESENA (FC)

**SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA**

7. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 11/09/2020 - Registro Particolare 8839 - Registro Generale 13204 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1711/2020 del 18/08/2020 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CESENA (FC)

Si allegano: Elenco sintetico e Note relative.

\*\*\*

**05) Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;**

L'Esperto Stimatore ha provveduto a visionare, e successivamente ad estrarre la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento relativamente al **Lotto A** e l'estratto di mappa, risultanti presso l'Agenzia delle Entrate.

La planimetria catastale e l'estratto di mappa, vengono *allegati*.

\*\*\*

**06) Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);**

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

\*\*\*

**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 (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.**

I beni oggetto di stima relativi al *Lotto A* e al *Lotto B* sono nella disponibilità degli esecutati.

\*\*\*

**08) Verifichi anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d. lgs. n. 42/04, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex testo unico "beni culturali", vincoli di p.r.g., diritti di prelazione legale, ecc.) che resteranno a carico dell'acquirente**

Il terreno su cui sorge il chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori relativo al *Lotto A* distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 198 particella 1167 e l'appezzamento di terreno relativo al *Lotto B* distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 198 Particelle 131, 304, 305, 1166, 1168, sono gravati dai seguenti vincoli e tutele:

- S- Ambito della collina (art. 69 Nda)
- Fascia di rispetto cimiteriale (Art. 55 Nda)

- L'area è gravata dal vincolo di cui all'art. 142, lettera "c" del D.Lgs. 42/2004 in quanto situata entro la fascia di mt. 150 dal Torrente Pisciatello.

\*\*\*

**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;***

Non risultano vincoli od oneri gravanti sul bene in oggetto.

\*\*\*

**10) *Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.***

Non risultano spese condominiali, in quanto trattasi di chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori (*Lotto A*) e appezzamento di terreno agricolo (*Lotto B*).

\*\*\*

**11) *Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;***

La destinazione urbanistica del terreno su cui sorge il chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori relativo al *Lotto A* distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 198 particella 1167 e l'appezzamento di terreno relativo al *Lotto B* distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 198 Particelle 131, 304, 305, 1166, 1168, risulta essere:

- **Zona E – agricola (terreno rurale).**
- **Territorio rurale di collina (art. 7.2.3)**

Si *allega* Certificato di Destinazione Urbanistica n. 51, Prot. n. 16142/2022, rilasciato in data 17/02/2022 dal Comune di Cesena.

\*\*\*

**12) *Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di***

*vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità.*

Verrà richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica da allegare al decreto di trasferimento qualora il professionista delegato alle operazioni di vendita li richieda, per l'intervenuta vendita dei beni immobili pignorati, relativamente ai **Lotti A e B**.

\*\*\*

**13) Verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni, la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.**

#### **LOTTO A**

E' stata eseguita una ricerca telematica all'ufficio tecnico del Comune di Cesena, per reperire gli atti abilitativi relativi al chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori e si riferisce quanto segue.

Il chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di costruire n.15 del 19/03/2009 P.G. 15678/2006 per installazione di chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori con successivo rilascio di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 50 del 08/03/2011 P.G. 71181/2010;**

Rispetto all'elaborato grafico allegato agli atti abilitativi vi sono alcune lievi difformità in alcune quote interne, tali difformità a parere dell'E.S. sono riconducibili a tolleranze costruttive ai sensi del comma 1-bis dell'art. 19-bis della Legge Regionale 23 del 2004.

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Cesena, per verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria dell'unità in oggetto.

\*\*\*

**14) Proceda, in caso di opere abusive, al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/01, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6°, della l.n. 47/85 ovvero dall'art. 46, co. 5° del d.P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

**LOTTO A**

Come già illustrato al Punto 13, si ritiene che le riscontrate lievi differenze rispetto all'elaborato grafico allegato agli atti abilitativi siano riconducibili a tolleranze costruttive ai sensi del comma 1-bis dell'art. 19-bis della Legge Regionale 23 del 2004.

\*\*\*

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

I beni pignorati oggetto di perizia relativamente ai **Lotti A e B** non sono gravati da censo, livello o uso civico.

\*\*\*

**16) Verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno**

*2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell’APE sarà riconosciuto all’esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;*

Dalle verifiche effettuate il chiosco descritto nel **Lotto A** oggetto di perizia distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 198 particella 1167, risultava sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il sottoscritto ha provveduto all’ottenimento degli APE del chiosco rilasciato in data 25/02/2022 con il n. 05234-295176-2022.

Si allega l’APE in copia alla presente perizia e si depositano due esemplari originali in Cancelleria.

\*\*\*

**17) Ove l’immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall’obbligo di dotazione dell’A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall’art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta , e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati “al grezzo” (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell’esperto che si limiterà a darne atto in perizia;**

Non vi sono ulteriori beni pignorati oltre al chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori per cui sia necessario redigere Attestato di Prestazione Energetica.

\*\*\*

**18) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all’accatastamento, salvo**

*richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);*

Il bene in oggetto relativamente al *Lotto A* risulta accatastato.

\*\*\*

**19)** *Verifichi, qualora accerti variazioni colturali o cambi d'uso, se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento, quale incaricato ed ausiliario del giudice, 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 d.m. 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00).*

La planimetria catastale del chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori relativo al *Lotto A* è conforme allo stato dei luoghi.

\*\*\*

**20)** *Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale).*

\*\*\*

### **20.1) Criteri adottati**

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

valore di mercato” eseguito per comparazione diretta.

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili aventi destinazione d’uso a chiosco per rivendita fiori e terreno agricolo delle medesime caratteristiche di quelli in oggetto. Occorre tenere conto sia della data di costruzione, sia dello stato attuale di conservazione dell’immobile oggetto di stima relativo al *Lotto A*, già precedentemente descritto, la posizione dell’immobile nel Comune di Cesena (FC), in via Calisese angolo via Cava, nei pressi del cimitero e della parrocchia della località Calisese.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile in oggetto e dell’attuale situazione del mercato immobiliare, rapportata ad immobili aventi medesime caratteristiche e tenuto conto di quant’altro possa influire ai fini di una corretta valutazione degli immobili. Il valore di stima, nel caso in oggetto, verrà determinato in riferimento alle superfici commercialmente vendibili, che di seguito verranno calcolate.

Per quanto riguarda l’appezzamento di terreno agricolo si terrà conto del più “probabile valore di mercato”, definito con comparazione di terreni agricoli con le medesime colture e caratteristiche.

\*\*\*

## ***20.2) Fonti delle informazioni utilizzate***

L’Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dei beni relativi al *Lotto A* e al *Lotto B* in oggetto, ha attinto a fonti informative già note allo stesso, per immobili ad uso chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori e ad uso terreno agricolo in zona ed in zone limitrofe, direttamente o per analogia, e ha tenuto conto delle caratteristiche degli immobili stessi, dello stato di manutenzione, della situazione di mercato attuale, oltre ad informazioni assunte dall’Esperto medesimo presso operatori del settore. L’Esperto ha tenuto inoltre conto dei valori OMI del primo semestre 2021 relativamente alla zona in oggetto. Ciò premesso, l’Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato, considerando la superficie ragguagliata con gli opportuni coefficienti, commercialmente vendibile, per il bene relativo al *Lotto A* in oggetto ubicato in Comune di Cesena (FC), località Calisese, via Calisese angolo via Cava, sia da ritenersi congruamente pari a **€ 1.000,00 (euro mille/00) al metro quadrato.**

Per i beni relativi al *Lotto B* in oggetto ubicati in Comune di Cesena (FC), località



Calise, via Calise angolo via Cava, sia da ritenersi congruamente pari a € 4,00 (euro quattro/00) al metro quadrato.

\*\*\*

### 20.3) Determinazione superficie commerciale

Trattandosi di immobile ad uso chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato sarà la superficie, computata al lordo delle murature, “superficie commerciale”, superficie ragguagliata da apposito coefficiente in riferimento alla destinazione dei vani.

#### LOTTO A

DESCRIZIONE	ML.	ML.	SUP. IN MQ.	COEFF.	TOT.MQ.
<b>Chiosco per rivendita fiori P.T.</b>					
Area vendita	6,68 4,93	1,42 2,68	22,69	1,00	<b>22,69</b>
Anti-bagno	1,75	1,28	2,24	1,00	<b>2,24</b>
Bagno	1,75	1,40	2,45	1,00	<b>2,45</b>
Ombraio	6,68	2,58	17,23	0,40	<b>6,89</b>
Ombraio	6,68	2,58	17,23	0,40	<b>6,89</b>
Corte esclusiva			650	0,01	<b>6,50</b>
<b>Totale parziale</b>					<b>47,66</b>
<b>arrotondamento</b>					<b>-0,66</b>
<b>Totale Superficie Commerciale:</b>					<b>MQ. 47,00</b>

\*\*\*

#### LOTTO B

DESCRIZIONE	ML.	ML.	SUP. IN MQ.	COEFF.	TOT.MQ.
<b>Terreno agricolo</b>					
Particella 131. FRUTTETO			2.303	1,00	<b>2.303</b>
Particella 304. FRUTTETO			5.595	1,00	<b>5.595</b>
Particella 305. FRUTTETO			3.000	1,00	<b>3.000</b>
Particella 1166. FRUTTETO			16.580	1,00	<b>16.580</b>
Particella 1168. FRUTTETO			570	1,00	<b>570</b>
<b>Totale parziale</b>					<b>28.048</b>
<b>Totale Superficie Commerciale:</b>					<b>MQ. 28.048,00</b>

\*\*\*

#### **20.4) Valore di stima dell'immobile**

##### **LOTTO A – CHIOSCO CON ANNESSO OMBRAIO PER RIVENDITA FIORI**

**Il valore di stima di mercato che si ricava per il Lotto A sarà il seguente:**

**Superficie commerciale chiosco per rivendita fiori (Lotto A) = mq. 47,00 x €/mq. 1.000,00 = € 47.000,00 (euro quarantasettemila/00).**

Al suddetto valore finale viene operata una riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, pari ad € 4.700,00 (euro quattromilasettecento/00).

Pertanto, stante quanto sopra,

##### **IL VALORE DI STIMA DEL BENE PIGNORATO LOTTO A**

**risulta pari a € 42.300,00 (quarantaduemilatrecento/00 euro).**

\*\*\*

##### **LOTTO B – TERRENO AGRICOLO**

**Il valore di stima di mercato che si ricava per il Lotto B sarà il seguente:**

**Superficie terreno agricolo (Lotto B) = mq. 28.048,00 x €/mq. 4,00 = €**

**112.192,00 (euro centododicimilacentonovantadue/00).**

Al suddetto valore finale viene operata una riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, pari ad € 11.219,20 (euro undicimiladuecentodiciannove/20).

Pertanto, stante quanto sopra,

***IL VALORE DI STIMA DEL BENE PIGNORATO LOTTO B  
risulta pari a € 100.900,00 (centomilanovecento/00 euro) arrotondato  
per difetto.***

\*\*\*

***21) Accerti, nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; 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 risultano pignorate tutte le quote di proprietà in capo agli esecutati.

\*\*\*

***21.1) Esistenza di creditori, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;***

Si è verificato che in atti non sono presenti creditori intervenuti nei confronti degli esecutati ... omissis ...

Non risultano altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e le domande trascritte e iscritte sono quelle evidenziate al Punto 4.

\*\*\*

***22) Evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in***

*cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani), indicando anche il valore locativo dell'immobile.*

#### LOTTO A

**Piena proprietà**, agli esecutati, per la quota di 1/2 ciascuno, del bene ubicato nel Comune di Cesena (FC), località Calisese, via Calisese angolo via Cava.

Il bene consiste in un chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori che si sviluppa esclusivamente al piano terra, con un'ampia corte esclusiva. Gli accessi al chiosco, sia pedonale, che carraio, sono ubicati in via Cava. Il chiosco per rivendita fiori si trova nei pressi del cimitero e della parrocchia di Calisese.

L'accesso carraio da via Cava è costituito da un ponticello in calcestruzzo armato pavimentato in asfalto delimitato da cancello in ferro zincato ad un'anta scorrevole; l'accesso pedonale, sempre da via Cava, è costituito da una piccola scala in calcestruzzo armato, con pavimentazione in parte asfaltata ed in parte in mattonelle di ghiaia lavata e delimitato da un cancello in ferro zincato ad un'anta.

A perimetrazione della corte del chiosco non è presente alcuna recinzione, ma è divisa da via Calisese e da via Cava da un fosso con altezze variabili, mentre in confine con il terreno agricolo a monte è stato realizzato un muretto con blocchi prefabbricati in calcestruzzo di altezza pari a circa cm 50.

Il **chiosco** con annesso ombraio per rivendita fiori è composto da un vano ad uso vendita, da un vano ad uso disimpegno e da un vano ad uso bagno; l'altezza dei vani è pari a circa ml 3,00 sotto assito. Sul fronte e sul retro del chiosco sono presenti due pergolati ad uso ombraio con altezza pari a circa ml 2,30 sotto trave.

L'impianto elettrico è esterno con canaline in pvc, il salvavita è posizionato nel vano ad uso vendita, l'impianto di riscaldamento e raffrescamento è costituito esclusivamente da un condizionatore marca EMMETI ubicato nel vano ad uso vendita, mentre nel vano ad uso bagno, per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico marca BRAUN da 80 lt. Si precisa che la proprietà ha comunicato che il chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori non è attualmente allacciato alle utenze luce, gas e acqua. Nella corte, interrato, è presente un serbatoio di gas metano. Il w.c. ed il lavandino del vano ad uso bagno sono in ceramica bianca.

Il chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori è stato realizzato nel 2010 e risulta in sufficiente stato di conservazione.

La **superficie commerciale complessiva del bene** in oggetto è pari a circa **mq. 47,00** comprensiva della corte esclusiva.

Il canone di locazione mensile dell'immobile si stima in € **200,00** (euro duecento/00).

\*\*\*

### **LOTTO B**

**Piena proprietà**, agli esecutati, per la quota di 1/2 ciascuno, del bene ubicato nel Comune di Cesena (FC), località Calisese, via Calisese angolo via Cava.

Il bene consiste in un appezzamento di terreno agricolo costituito dalle particelle 131, 304, 305, 1166 e 1168 del fg. 198 di complessivi mq. 28.048 con accesso da via Cava e via Calisese.

L'appezzamento di terreno agricolo è coltivato a frutteto, per accedervi sono presenti un passo carraio in via Cava e un passo carraio in una strada vicinale raggiungibile da via Calisese. Il passo carraio dalla strada vicinale è delimitato da un cancello in ferro zincato e doghe verticali in legno ad un'anta. Nell'appezzamento di terreno agricolo è presente anche un piccolo laghetto artificiale per la raccolta dell'acqua piovana per l'irrigazione del terreno.

La **superficie complessiva del bene** in oggetto è pari a circa **mq. 28.048,00**.

Il canone di locazione mensile degli immobili si stima pari ad € **50,00** (euro cinquanta/00).

\*\*\*

**23) Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.**

I beni oggetto di stima costituiscono n.2 Lotti distinti, in quanto a giudizio dell'Esperto Stimatore in tal modo gli immobili risultano meglio vendibili.

\*\*\*

**24) Acquisisca il numero di codice fiscale degli esecutati.**

Il Codice fiscale degli esecutati è:

... omissis ...

\*\*\*

**25) *Acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;***

Sono stati acquisiti i certificati anagrafici degli esecutati e l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Si *allegano* i Certificati.

\*\*\*

**26) *Acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;***

I beni oggetto di stima relativi al *Lotto A* e al *Lotto B* sono nella disponibilità degli esecutati.

\*\*\*

**27) *Verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);***

Non si segnalano cause pendenti.

\*\*\*

**28) *Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.) ...***

Essendo la proprietà degli immobili in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

\*\*\*

**29) *Formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito***

*della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso.*

Non è stata richiesta proroga dei termini.

\*\*\*

**30) *Provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569, c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.***

Il presente elaborato peritale sarà inviato, entro il termine richiesto per via telematica, comprensivo di ogni allegato e dell'Allegato "A" per i *Lotti A e B* in versione completa ed in versione depurata per il rispetto della privacy.

\*\*\*

**31) *Provveda ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati, nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo Giudice ed eventuali originali di a.p.e. e c.d.u.***

Il sottoscritto E.S. provvederà infine ad inviare la presente perizia alle parti e ad allegarne le relative attestazioni. Invierà inoltre Nota Professionale e depositerà in Cancelleria l'Attestato di Prestazione Energetica.

\*\*\*

**32) *Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.***

\*\*\*

#### **Note**

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso i beni in questione;

- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

\*\*\*

### ***Allegati***

- *ALLEGATO "A" per i Lotti A e B*
- *COMUNICAZIONE AGLI ESECUTATI*
- *VERBALE CUSTODE GIUDIZIARIO*
- *DOCUMENTAZIONE CATASTALE Lotti A e B*
- *ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE*
- *ELABORATI GRAFICI DEI BENI REDATTI DALL'ESPERTO per i Lotti A e B*
- *RILIEVI FOTOGRAFICI*
- *ATTI ABILITATIVI*
- *VISURE CONSERVATORIA E NOTE DELLE TRASCIZIONI E ISCRIZIONI*
- *STRALCIO DI P.S.C.*
- *CERTIFICATI DI MATRIMONIO E ANAGRAFICO DEGLI ESECUTATI*
- *ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA*

Firmato: *l'Esperto Stimatore (Ing. Andrea Tomidei)*

*Forlì, 25/02/2022*