

**RG. ES N° 221/2017**

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott. FABIO SANTORO**

Esecuzione immobiliare promossa da:

Contro

**RELAZIONE EPURATA LOTTO “QUINTO”**

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA*  
*Studio in Cesena Viale Abruzzi,27*  
*Mail: geom.zanella@libero.it*  
*Tel./fax 0547/301344*

## **- Indice**

*Da pagina 3 a pagina 11: Premessa e inquadramento dell'immobile da stimare;*

*Da pagina 11 a pagina 12: Descrizione dell'immobile;*

*Da pagina 12 a pagina 15: Trascrizioni e iscrizioni;*

*Da pagina 15 a pagina 16: Verifiche sulla titolarità, regolarità e possesso  
dell'immobile;*

*Da pagina 16 a pagina 17: Verifiche sulla destinazione urbanistica, certificazione  
energetica, regolarità delle denunce catastali;*

*Da pagina 17 a pagina 19: Determinazione del valore, formazione dei lotti e  
sintesi della descrizione;*

*Da pagina 19 a pagina 20: codice fiscale esecutati e certificazioni degli esecutati;*

*Da Pagina 20 a pagina 21: Conclusioni.*

**- PREMESSA**

**Operazioni peritali eseguite:**

- visure catastali presso l'Agencia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agencia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agencia delle Entrate di Cesena;
- ricerche presso il Comune di Cesena del Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno.
- sopralluogo con rilievo fotografico.

**- QUESITI**

*1) provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'Esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*

*2) 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;*

*3) 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;*

*4) 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.***

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

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

*7) 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.

8) provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. 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;

9) 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;

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;

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;**

12) provvederà inoltre ad acquisire 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 validità;

13) per i fabbricati, 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.*

*14) in caso di opere abusive, proceda, l'esperto 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;*

*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;*

*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'art. 4, co.1°, d.l. n. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al D.P.R. n.59/09, 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’a.p.e. sarà riconosciuto all'esperto, salvo 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;*

*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 superfice 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 impianto 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 o allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un confort abitativo, i ruderi e i fabbricati al grezzo (v. par. 2 delle linee guida nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6/200), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;*

*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 ad €. 3.000,00);*

*19) qualora rilevi 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 ad €. 3.000,00);*

*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 forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale**);*

*21) **nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote**, accerti 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;***



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;

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..;

24) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

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;

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;

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);

28) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a

suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

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;

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;**

31) provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c. una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo di 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 GE ed eventuali originali di APE e CDU;

**- RISPOSTA AI QUESITI**

**- 1.0) "provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, .....omissis...";**

Presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziale Dott.ssa ..., si stabiliva la data e l'ora del sopralluogo che veniva comunicata ai soggetti esecutati.

In data 07/10/2019 alla presenza del Custode Giudiziale, Dott.ssa ... e del sopralluogo, si è proceduto con il sopralluogo del terreno, documentando con fotografie lo stato dei luoghi.

- 2.0) “*Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento ..omissis...*”).

DATI RISULTANTI DAL VERBALE DI PIGNORAMENTO

\*Verbale di pignoramento immobili del 09/06/2017 Rep. n° 1998 a favore del ..... contro l'esecutato gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 73 Particella 312 di mq. 4.827.

Trascritto a Forlì il 13/07/2017 Art. 7.061.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure eseguite dallo scrivente a seguito delle variazioni di aggiornamento catastale eseguite per rendere gli immobili conformi con lo stato dei luoghi.

**Intera proprietà** di un appezzamento di terreno agricolo di mq. 4827 catastali, sito in Comune di Cesena, loc. Diegaro, via Emilia Ponente, identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena,

al **Foglio 73**,

**Particella 312**, seminativo arboreo di classe 2 di mq. 4.827, Reddito Dominicale €. 45,22, Reddito Agrario €. 31,16;

in capo alla ditta catastale eseguita , proprietario per 1/1.



**-Confini.**

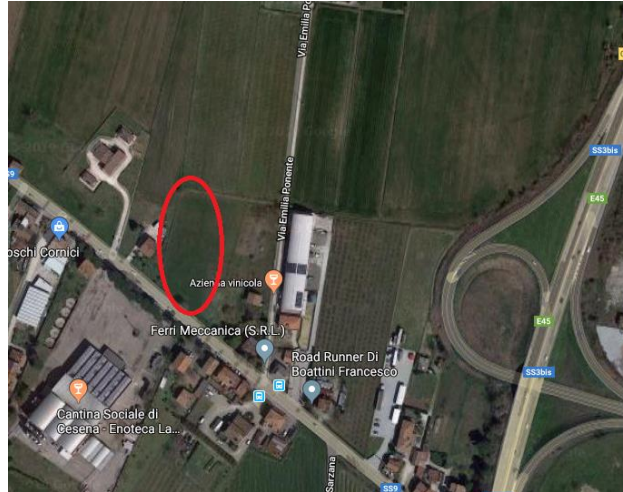
Il terreno confina con la via Emilia Ponente, con la proprietà della sig.ra .... (part.

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*  
Studio in Cesena Viale Abruzzi,27  
Mail: [geom.zanella@libero.it](mailto:geom.zanella@libero.it)  
Tel./fax 0547/301344

75), con la proprietà dei sig.ri .... (part. 647), con la proprietà dei sig.ri .... (Part. 74 e 678); salvo altri.

**-Descrizione della zona.**

Il terreno si trova nell'immediata periferia, lungo la strada (via Emilia) che da Cesena porta a Forlì, inserito in una zona facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati, dotata dei servizi di primaria e secondaria necessità.



Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo di complessivi mq. 4.827, raggiungibile percorrendo la via Emilia Ponente (in corrispondenza del civico 1715 circa).

Alla data del sopralluogo il terreno era incolto. Sul lato fronte strada e lato Forlì, era presente una recinzione metallica. Sull'area era inoltre presente un palo in cemento dell'Enel con cavi volanti paralleli alla via Emilia



NB: si invita chiunque fosse interessato al terreno ad eseguire un sopralluogo e verificarne lo stato, in quanto la descrizione sopra eseguita è riferita alla data del sopralluogo (07/10/2019).

- 3.0) ***“Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l’esatta loro provenienza .. omissis..”.***

#### **ATTO DI PROVENIENZA**

\*Con atto di divisione amichevole del Dott. Notaio ... di Cesena del 31/12/1992 Rep. n° 84.969 Raccolta n° 25.535 fra i signori ... si dividevano la proprietà in comune, ed in dettaglio all’esecutato veniva assegnato l’appezzamento di terreno agricolo, senza costruzione, sito in Comune di Cesena al Foglio 73 Particella 312 di mq. 4.827.

Trascritto a Forlì il 28/01/1993 Art. 922.

#### **STORIA VENTENNALE**

\*Con Denuncia di Successione del 18/03/1991 Rep. n° 8/Vol 567 della defunta ... deceduta il 17/12/1989, fra gli altri beni, l’intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 73 Particella 75 di mq. 10.260, in virtù di testamento olografo, diveniva di proprietà dei figli .... per la quota di 1/3 ciascuno.

Trascritta a Forlì il 22/03/1991 Art. 3.143.

NB: con frazionamento del 05/12/1990 in atti dal 11/01/1991 n° 74606.1/1990 la particella 75 veniva frazionata originando, fra le altre, la particella 312 di mq. 4827. Si intende segnalare che non risulta trascritta l’accettazione tacita di eredità della sig.ra ... da parte dei signori .....

- 4.0) ***“Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami....omissis...”.***

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dell’esecutato ... e per

immobile accertando le seguenti formalità:

#### Trascrizioni

\* Verbale di pignoramento immobili del 09/05/2017 Rep. n° 1603/2017 a favore della .... riguardante, fra gli altri, l'intera proprietà, in capo al sig. ... sul terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 73 Particella 312.

Trascritto a Forlì il 13/07/2017 Art. 7.061.

#### Iscrizioni

\*Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 01/03/2015 Rep. n° 734/2015 dell'importo totale di €. 737.372,88 a favore .... contro, fra gli altri, il sig. ... gravante l'intera proprietà del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 73 Particella 312.

Iscritta a Forlì il 08/04/2005 Art. 759.

\*Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 28/07/2015 Rep. n° 1649/2015 dell'importo totale di €. 800.000,00 a favore della ... contro, fra gli altri, il sig. ... gravante l'intera proprietà del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 73 Particella 312.

Iscritta a Forlì il 07/08/2015 Art. 1990.

\*Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 28/07/2015 Rep. n° 1649/2015 dell'importo totale di €. 800.000,00 a favore della .... contro, fra gli altri, il sig. ....gravante l'intera proprietà del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 73 Particella 312.

Iscritta a Forlì il 07/08/2015 Art. 1991.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CONTRO I PRECEDENTI PROPRIETARI

#### NEL VENTENNIO

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria a nome dei precedenti comproprietari del bene nel ventennio, ed in dettaglio a nome della sig.ra ... della

sig.ra .... non accertando formalità pregiudizievoli attive riguardanti i beni immobili rientranti nel presente Lotto.

***-5.0) “Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all’atto di pignoramento”.***

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì -Sezione Catasto Terreni è stato richiesto ed estrapolato l’estratto di mappa del terreno.

***-6.0) Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).***

Non sono state accertate omissioni fiscalmente rilevanti per i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

***- 7.0) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all’esecutato, ..omissis..”***

Presso l’Agenzia delle Entrate di Cesena è stata eseguita richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti il terreno rientrante nel presente Lotto, con esito negativo.

#### Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo il terreno era in stato di abbandono, ricoperto da sterpaglie e nella disponibilità dell’esecutato

#### Valore locativo

Considerate le dimensioni del terreno (mq. 4.827 catastali), l’ubicazione, l’accessibilità, l’attuale stato manutentivo si ipotizza un canone di affitto annuo pari a circa €. 60,00 (€. 5,00 mensili).

***- 8.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, ...omissis... ”.***

Sul terreno vigono i vincoli di PRG, PSC e RUE previsti dal Comune di Cesena, di destinazione nonché i vincoli e le limitazioni previste per la fascia di rispetto stradale e i vincoli indicati in CDU.

***-9.0) Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ...omissis."***

Sul terreno non vi sono vincoli del tipo indicato.

***-10.0) Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese, ...omissis."***

Le spese fisse di gestione del terreno agricolo riguardanti la pulizia dello stesso e/o le lavorazioni agrarie possono quantificare in €. 300,00 annue al netto di imposte comunali.

***-11.0) "Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, ... omissis...";***

Il terreno in base al CDU rilasciato dal Comune di Cesena risulta avere una destinazione "agricola".

***-12.0) "Provvederà inoltre ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica .....omissis....;***

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cesena si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno.

***- 13.0) "per i fabbricati, verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia .....omissis...."***

Per il terreno rientrante nel presente Lotto essendo libero da costruzioni e/o manufatti di qualsiasi genere pertanto presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cesena è stato richiesto il solo Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 18/11/2019 PG n° 128780, dal quale risulta che il terreno rientra in zona denominata "Ambito della pianura bonificata" regolata dall'art. 67 Nda ed in parte rientra in fascia di rispetto stradale regolata dall'art. 58 Nda.

***-14.0) "in caso di opere abusive, proceda, ..omissis.."***

Alla data del sopralluogo il terreno si presentava libero da costruzioni e/o manufatti di qualsiasi genere.



**-15.0) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello ..omissis..;**

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La proprietà immobiliare deriva da atto di divisione amichevole del Dott. .... di Cesena del 31/12/1992 Rep. n° 84.969 Raccolta n° 25.535 trascritto a Forlì il 28/01/1993 Art. 922.

**- 16.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della prestazione energetica, ..omissis.;**

**-17.0) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.;**

Trattandosi di un appezzamento di terreno agricolo non è soggetto a Certificazione APE

**- 18.0) “Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU provveda ...omissis...”;**

Il terreno rientrante nel presente Lotto, libero da costruzioni e/o manufatti, è censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena, pertanto non si rende necessaria alcuna pratica di accatastamento.

**-19.0) “Qualora rilevi variazioni colturali ..omissis..”;**

Non sono state accertate variazioni colturali e/o d'uso, tali da rendere necessaria la presentazione di pratiche di aggiornamento catastale.

**-20.0) “Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omissis..”**

**- Consistenza commerciale.**

La superficie del terreno è stata desunta dalle visure catastali.

Particella 312                      Mq. 4827 catastali

**- Criterio di Stima.**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con terreni agricoli, situati nella zona in oggetto o nel medesimo segmento immobiliare.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

**-Fonti delle informazioni utilizzate.**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Terreno agricolo in vendita a Cesena	13000	€ 45.000,00	€ 3,46
Terreno agricolo in vendita a Cesena	12000	€ 50.000,00	€ 4,17
Terreno agricolo in vendita a Diegaro di Cesena	65000	€ 300.000,00	€ 4,62
		<b>valore medio</b>	€ 4,08

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Cesena il valore di terreni agricoli di medio-piccole dimensioni variano da un minimo di €/mq 3,00 ad un massimo di €/mq 5,00.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato del terreno, considerata la sua ubicazione con affaccio sulla via Emilia, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori minimi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, pari a € 3,54  $[(€4,08+€3,00):2]$  per cui avremo:

V. terreno= Mq. 4.827 \* €/mq. 3,54 = **€ 17.087.58.**

***- 21.0) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari.***

Non si pone il problema di una divisione in quanto il terreno rientrante nel presente Lotto è stato pignorato per l'intera proprietà in capo all'esecutato.

***-22.0) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ..omissis..”.***

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno agricolo della superficie complessiva di mq. 4827 catastali, sito in Comune di Cesena, loc. Diegaro, fronte via Emilia Ponente. Trattasi di un terreno pianeggiante, privo di delimitazione ad eccezione del fronte strada. Sul terreno è presente un palo Enel in cemento con cavi volanti paralleli alla via Emilia. Terreno nella disponibilità della parte eseguita.

Valore locativo €. 60,00 annui pari a €. 5,00 mensili.

***- 23.0) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto ..omissis..”***

La vendita dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva viene proposta in Cinque Lotti, come prospettato dallo scrivente nei paragrafi precedenti.

***- 24.0) Omissis.....***

***-25.0) “Acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato”.***

Presso l'Ufficio Matrimoni del Comune di Cesena è stato richiesto:

- l'estratto di matrimonio n°4 P.II del 1971 dal quale risulta che il sig. ... ha contratto matrimonio con la sig.ra ... in data 03/01/1971. Nell'estratto di matrimonio viene indicato come annotazioni “con atto del 13/01/1978 n° 229 II C dell'Ufficio di Stato Civile di Cesena ... lo sposo ... ha scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi del primo comma dell'art. 228 della Legge 19/05/1975 n° 151 e del D.L. 9/9/1977 n° 688”.

***- 26.0) “Acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato .....*”**

Il terreno alla data del sopralluogo era in stato di abbandono e nella disponibilità dell'esecutato Benini Dante.

***-27.0) “Verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali .....*”**

Dall'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, non sono emerse pendenze di cause trascritte.

**-28.0) “Provveda a verificare il regime fiscale ...omissis..;**

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro.

**- 29.0) “Formuli tempestivamente ...omissis..;**

Non è stata richiesta istanza di proroga in quanto la relazione è stata consegnata nei termini concessi.

**-30.0) “Provveda a depositare per via telematica, ..omissis... ”**

Si è provveduto ad inviare telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Forlì, la relazione peritale completa di tutti gli allegati; relazione depurata priva di nomi e/o dati sensibili; Allegato “A”, documentazione fotografica, ecc..

**-31.0) “provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore ..omissis..”**

In data 03/01/2020 è stata inviata a mezzo raccomandata copia della relazione peritale comprensiva di allegati e fotografie all'esecutato presso la propria residenza in via Santa Croce n. 576 a Bertinoro. In pari data è stato comunicato l'avvenuto deposito della relazione peritale al Custode Giudiziale a mezzo pec: ... alle parti precedenti ...

**- 32.0) Conclusioni riepilogative.**

**Intera proprietà** di un appezzamento di terreno agricolo di mq. 4.827 catastali, sito in Comune di Cesena, loc. Diegaro, via Emilia Ponente, identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 73, Particella 312, seminativo arboreo di classe 2 di mq. 4.827, Reddito Dominicale €. 45,22, Reddito Agrario €. 31,16; in capo alla ditta catastale esecutata, proprietario per 1/1.

Valore venale alla data della relazione	<b>€. 17.087,58</b>
<b>arrotondato per effetto commerciale in</b>	<b>€. 17.000,00.</b>

**\*\* Note.**

- \* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- \* L'esperto non ha nessun interesse verso il bene in questione.
- \* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- \* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- \* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- \* L'esperto segnala agli interessati all'acquisto di verificare, preventivamente a propria cura, il bene sotto ogni profilo.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 02/01/2020.

Il Perito Stimatore  
geometra Roberto Zanella