

**STUDIO TECNICO**  
**Dr. Agronomo Emilio Brandolini**  
Via Giarabub n° 180 - 47522 Cesena - FC -  
Tel. 335.6367351 - Fax 0547\333904  
e-mail **giarabubemilio@libero.it**

**TRIBUNALE DI FORLI'**

**Esecuzione Immobiliare n° 149/2021**

**promossa da**

**SIENA NPL 2018 S.R.L.**

**contro**

**\*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\***

**\*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\***

**Immobile in \*\*\*\*\* \* – Castrocaro Terme e Terra**

**del Sole (FC)**

**\*\*\*\*\***

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT: FABIO SANTORO**

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

**con**

**ALLEGATI**

**\*\*\***

## SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO .....	pag. 4
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA.....	pag. 4
02.1) DATI CATASTALI DEL BENE .....	pag. 4
02.1.1) COMMENTI.....	pag. 5
02.2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	pag. 6
03) VERIFICA DEI PROPRIETARI.....	pag. 14
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE .....	pag. 15
05) SITUAZIONE CATASTALE DEL BENE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO.....	pag. 16
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI .....	pag. 16
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	pag. 16
08) VINCOLI PAESISTICI, DI PRG, CONDOMINIALI ECC.....	pag. 16
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 17
10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE .....	pag. 17
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU .....	pag. 17
12) PROVVEDERA' A INVIARE IL CDU .....	pag. 22
13) REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA.....	pag. 23
14) OPERE ABUSIVE .....	pag. 23
15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO .....	pag. 23
16) ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI .....	pag. 23
17) ESENZIONE OBBLIGO DELLA PRESTA ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....	pag. 23
18) IMMOBILI REGOLARMENTE ISCRITTI AL CATASTATO .....	pag. 24
19) VARIAZIONI COLTURALI.....	pag. 24
20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI.....	pag. 24
20.1) CRITERI ADOTTATI.....	pag. 24
20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE .....	pag. 25
20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE .....	pag. 25
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO .....	pag. 26
22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.....	pag. 27
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA.....	pag. 27
24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO.....	pag. 27
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO.....	pag. 28
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO.....	pag. 28
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE.....	pag. 28
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA .....	pag. 28
29) ISTANZE DI PROROGA.....	pag. 28

<b>30) INVIO PERIZIA – DEPOSITO .....</b>	<b>...pag. 29</b>
<b>31) COMUNICAZIONE DEL DEPOSITO .....</b>	<b>.....pag. 29</b>
<b>32) C.D.U.....</b>	<b>pag. 29</b>
<b>33) NOTE FINALI DELL'ESPERTO.....</b>	<b>pag. 29</b>
<b>34) ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>pag. 30</b>

Il Giudice delle Esecuzioni Dott. Fabio Santoro nominava, il sottoscritto dr. Agronomo Emilio Brandolini con studio tecnico in Cesena Via Giarabub n° 180, consulente tecnico per la stima dei beni pignorati situati nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), il quale si pregia di rispondere al quesito posto dal Giudice delle Esecuzioni dott. Fabio Santoro. dopo aver eseguito le relative visure nei vari uffici e il sopralluogo in loco in data 19/12/2022 descrivo quanto segue:

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

L'inizio delle operazioni peritali, sono state notificate all'esecutato mezzo raccomandata A/R in data 03 Dicembre 2022

il sopralluogo è avvenuto regolarmente in data 19/12/2022 alla presenza della Custode Dottoressa Chiara Casadei Turrone e dell'amministratrice di condomino Dottoressa sig.ra Arfelli Cinzia.

## **02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE;..."DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE....**

La proprietà corrisponde all'intero del fabbricato relativamente a un'unità immobiliare adibita a civile abitazione con cantina, sito nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), in Piazza Mazzini n. 8

- Appartamento per civile abitazione posto al piano primo con annessa cantina posta al piano quarto (Catasto fab. Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) F. 22, part 4 sub. 11);

### **02.1) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI**



trascrizione, tranne che per il sub 21 che è stato soppresso ed ha originato i sub 23, 24 e 25 sempre inerenti a beni comuni non censibili;

si segnala come particolarità che nell'atto di pignoramento sono state sottoposte a pignoramento come piena proprietà 1/1, per entrambi gli esecutati, sia i beni comuni non censibili del fabbricato, sia il sedime su cui sorge identificato al catasto terreni.

\*\*\*

## **02.2) DESCRIZIONE DEL' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**

Il fabbricato oggetto di pignoramento è sito nel comune "Castrocaro Terme e Terra del Sole", in Piazza Mazzini n. 8, nel centro città.

Trovandosi nel centro città sono presenti tutti i principali servizi.

Il comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole è una località famosa per il proprio turismo termale, grazie alle terme di origine Etrusche e che si rende ospite anche di eventi di interesse Nazionale, come ad esempio il festival musicale di Castrocaro.

Altro elemento caratteristico è il centro storico con l'imponente Fortezza, composta da tre distinte opere architettoniche e difensive: il Girone, la Rocca e le Cannoniere.

Considerata dagli esperti uno dei più interessanti esempi di architettura fortificata medievale, oggi è sede del Museo storico.

Oltre alla celebre Fortezza, sono visitabili il romanico Battistero di San Giovanni, la Torre Campanaria, il settecentesco Palazzo Piancastelli, la Chiesa dei Santi Nicolò e Francesco, che custodisce una preziosa opera del Palmezzano.

All'interno dell'incantevole Parco delle Terme è possibile ammirare il Padiglione delle Feste vero gioiello di Art Decò, progettato da Diego Corsani con la consulenza artistica di Tito Chini, frutto del periodo razionalista che a Castrocaro e nel territorio forlivese lasciò numerose testimonianze.

L'immobile in trattazione è ubicato in angolo su piazza Giuseppe Mazzini 8 ed è un palazzo costruito antecedentemente al 1967, con pianta rettangolare che si sviluppa su quattro piani di quota.

Questo ospita diversi appartamenti e al piano terra delle attività commerciali.



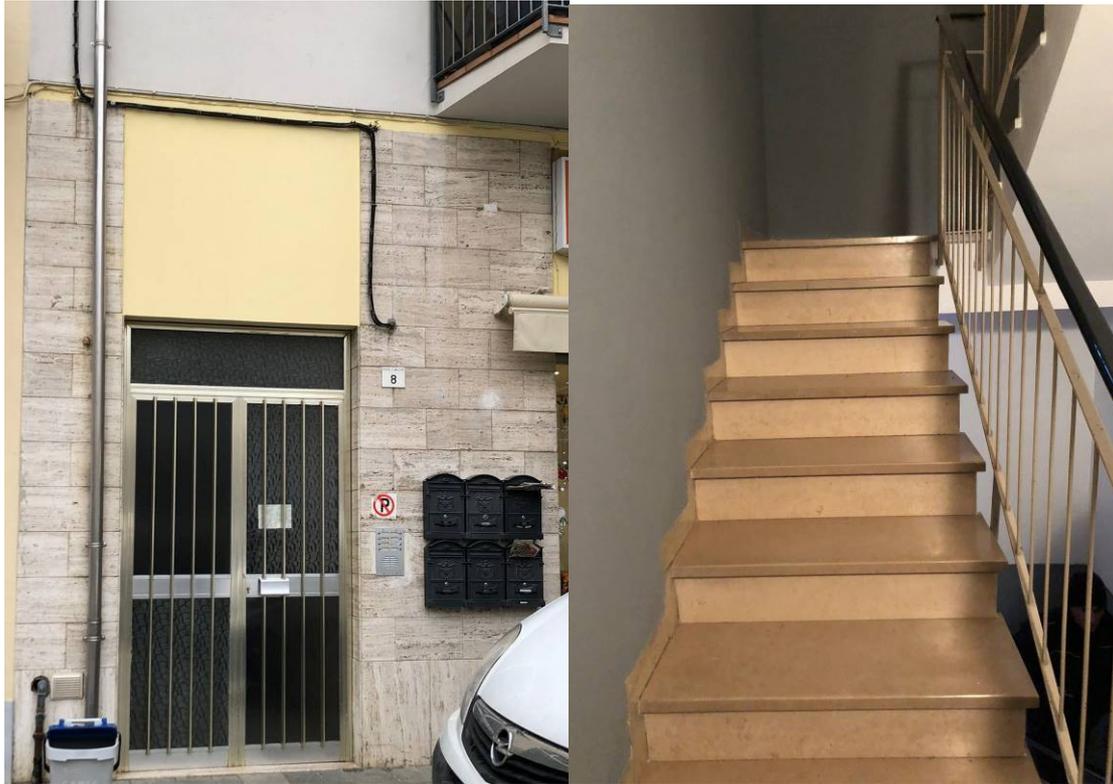
All'ultimo piano è presente un terrazzo, dove sono presenti le cantine.



L'edificio ha struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, intonacata a civile e tinteggiata con tempere grigia e gialla, mentre al piano terra è presente il rivestimento con piastrelle in gres per esterno. Alcuni appartamenti sono dotati di balconata, le finestre sono in vetro semplice con telaio e contro telaio in legno, mentre le tapparelle sono in legno. I pluviali sono in lamiera.

L'ingresso al palazzo è consentito mediante portone esterno in vetro e alluminio, il quale affaccia su un piccolo disimpegno, dove si trova la scala interna in cemento con rivestimento in marmo e

corrimano in ferro che permette di raggiungere i vari piani.

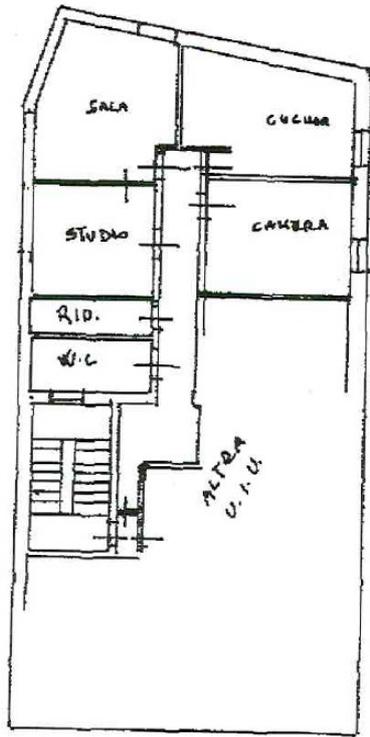


L'appartamento oggetto di pignoramento si trova al primo piano ed è accessibile dal pianerottolo attraverso portone esterno con telaio e contro telaio in legno.



All'interno è presente un corridoio centrale dal quale è possibile raggiungere tutte le sei stanze presenti, tra cui cucina, sala, camera da letto, bagno cieco, studio e ripostiglio ciechi. L'altezza

interna dei locali è di 3,15 m.



PIANO PRIMO H. 3.15



Vista dei vani interni:



(bagno cieco, con vasca da bagno, wc e mobile lavabo)



(ripostiglio cieco)



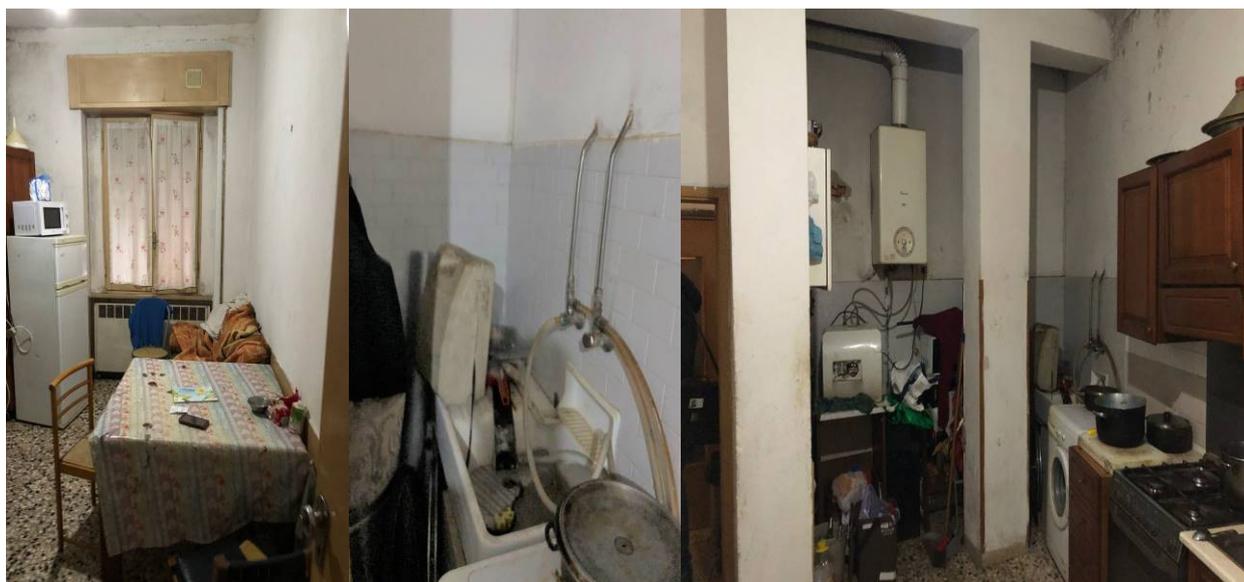
(camera/studio cieca)



(camera finestrata)



(camera finestrata)



(cucina finestrata e cantina al piano quarto)

#### Rifiniture:

le rifiniture di tipo economico sono datate e in cattive condizioni.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera bianca.

Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica azzurre fino a metà altezza.

I pavimenti sono in graniglia e i battiscopa in legno.

#### Infissi:

le finestre hanno telaio e contro telaio in legno con vetri semplici, esternamente sono presenti tapparelle in legno e le porte sono in legno.

Tutti questi elementi versano in avanzato stato di degrado

#### Impianti:

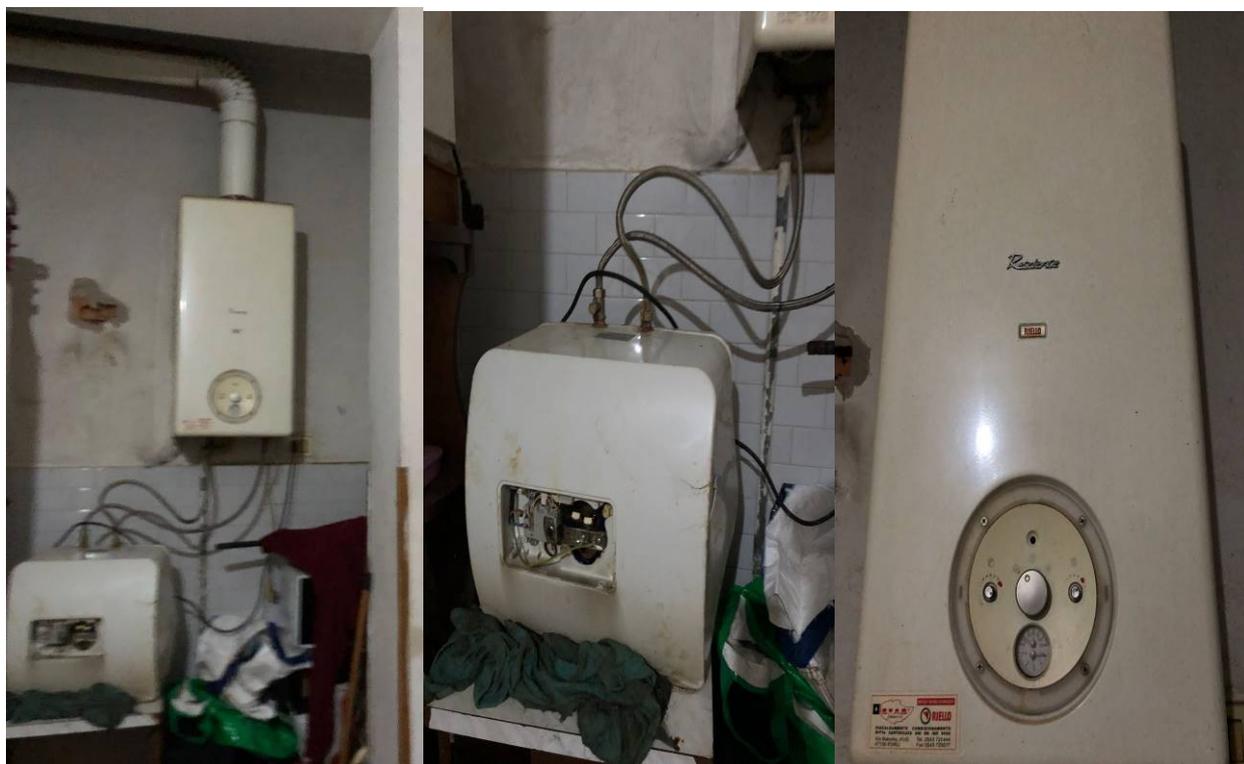
gli impianti sono obsoleti ed è necessario verificarne la messa a norma, sono rappresentati da impianto elettrico sottotraccia con prese e copripresse bianche e impianto idrico allacciato alla rete pubblica.

il riscaldamento dell'abitazione viene consentito mediante caloriferi in alluminio, alimentati con l'acqua riscaldata dalla caldaia a metano (marca Riello modello Residence) che si trova in cucina e allacciata alla rete pubblica del gas.

Nel bagno è presente il sistema di aspirazione meccanica forzata (impianto obsoleto).

Difformità – abusi edilizi:

Il locale adibito a bagno risulta cieco mentre nella planimetria catastale è rappresentata una finestra-sopraluce con affaccio diretto sul vano scala



Uscendo dall'appartamento e percorrendo le scale fino al quarto piano si può accedere al terrazzo esterno ad uso condominiale dov'è presente la cantina dell'abitazione che si trova allo stato

grezzo ed è accessibile mediante porta in ferro.



L'immobile, attualmente è abitato, si presenta in uno stato di conservazione molto scarso, con evidenti tracce di umidità e di muffe. Gli impianti sono obsoleti e probabilmente non a norma, le rifiniture sono economiche e rovinate. Si segnala, inoltre, che oltre al bagno e al ripostiglio, anche la camera /studio è priva di finestrate.

\*\*\*

### **03) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E LA LORO ESATTA PROVENIENZA.**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà per ½ ciascuno dei signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* sopra generalizzati, in regime di comunione legale dei beni, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) \*\*\*\*\* nato in Senegal (EE) il 10/02/19\*\*, codice fiscale: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata in Senegal (EE) il 05/06/19\*\*, codice fiscale: \*\*\*\*\* divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 29/03/2007 ricevuto dal Notaio De Simone Mario, in Forlì (FC), numero 35530/16893 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Forlì in data 06/04/2007 ai numeri 7085/4226, da \*\*\*\*\* nato a Foggia (FG) il 26/05/19\*\*+, codice fiscale: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a Bovino (FG) il 30/10/19\*\*, codice fiscale: \*\*\*\*\*;

b) \*\*\*\*\* nata a Bovino (FG) il 30/10/19\*\*, codice fiscale: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato a Foggia (FG) il 26/05/19\*\*, codice fiscale: \*\*\*\*\* divennero

proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 24/05/2005 ricevuto dal Notaio Favoni Miccoli Giancarlo, in Forlì (FC), numero 180153/19367 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Forlì in data 15/06/2005 ai numeri 12169/6936, da \*\*\*\* \*\*\*\*\* nata a Filottrano (AN) il 16/10/19\*\*, codice fiscale: \*\*\*\*\*;

c) \*\*\*\* \*\*\*\*\* nata a Filottrano (AN) il 16/10/19\*\*, codice fiscale: \*\*\*\*\* divenne proprietaria in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria registrato presso l'Ufficio del Registro di Forlì in data 27/10/1994 al numero 70 volume 545 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Forlì in data 16/12/1994 ai numeri 13395/9383 in morte di \*\*\*\*\* nato Castrocaro Terme e Terra del Sole (FO) il 21/09/19\*\* e deceduto in data 11/02/19\*\*.

#### **04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.**

##### **Iscrizioni – Trascrizioni**

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art.567 comma 2 c.p.c. e riportate nella relazione notarile.

##### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Forlì in data 06/04/2010 ai numeri 6232/1405 per Euro 18.531,48 di cui per capitale Euro 9.265,74 a favore di Corit - Riscossioni Locali Spa sede in Rimini (RN), domicilio ipotecario eletto Corso D'Augusto, codice fiscale 91101300407 e contro \*\*\*\* \*, nato in Senegal (EE) il 10/02/19\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*;

b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Forlì in data 06/04/2007 ai numeri 7086/1661 per Euro 270.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 135.000,00 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. sede in Siena (SI), domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni N. 3, codice fiscale 00884060526 e contro \*\*\*\* \*, nato in Senegal

(EE) il 10/02/19\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , nata in Senegal (EE) il 05/06/19\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*;

c) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Forlì in data 07/09/2021 ai numeri 17332/12131 a favore di Siena NPL 2018 S.r.l., sede Roma (RM), codice fiscale 14535321005 e contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* sopra generalizzati.

#### **05) SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO**

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto ad estrarre copie delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento e precisamente:

planimetrie catastali dell'immobile, visure catastali attuali, mappa catastale, elenco subalterni.

Nota: i dati catastali risultano conformi ai dati indicati nel pignoramento, si precisa che la particella 4 sub. 21 è stata soppressa con divisione del 08/07/2021 protocollo n. FO0041027 e che detta soppressione ha originato la particella 4 sub. 23, 24 e 25.

\*\*\*

#### **06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI EVENTUALI OMMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE ECC.**

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la certificazione ipotecaria e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all' E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

\*\*\*

#### **07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO AGLI ESECUTATI.**

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto l'immobile interessato.

Attualmente l'immobile è abitato dal signore \*\*\*\*\* in qualità di proprietario dell'immobile

\*\*\*

**08) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES., VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;**

Non risultano vincoli e formalità gravanti sull'immobile.

\*\*\*

**09) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI E CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

Non esistono vincoli.

\*\*\*

**10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE...**

Dall'analisi del Rendiconto Consuntivo 2021/2022 e del Bilancio Preventivo dal 01/07/2022 al 30/06/2023 l'Esecutato deve al Condominio :

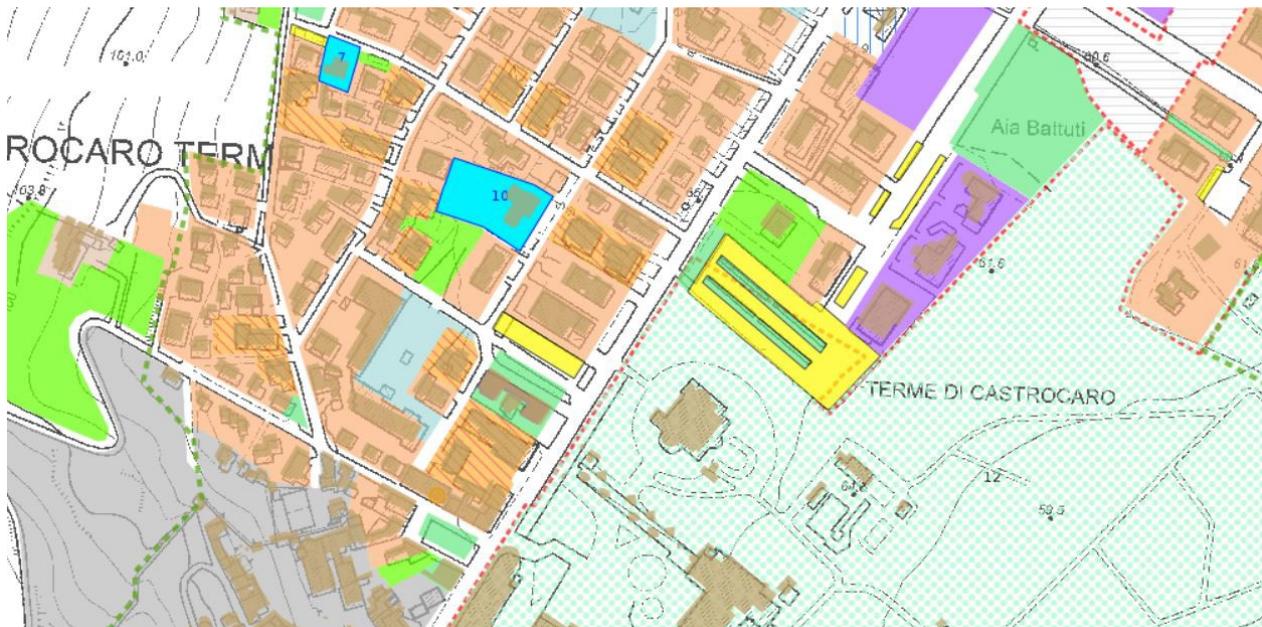
€. 6.859,33 saldo anni precedenti

€. 1.832,80 Quota Bilancio Preventivo fino al 30/06/2023

**Totale €. 8.692,13**

\*\*\*

**11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE**



L'immobile oggetto di esecuzione è disciplinato dai seguenti piani urbanistici:

RUE

Zonizzazione RUE - B - porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densita' edilizia

Titolo: Ambiti urbani consolidati (Articolo A-10 L.R.20/2000) - Articolazione - Destinazioni d'uso – Interventi ammessi

Art. 3.12 comma 11

CAPO 3.B – TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE Articolo 3.12 – Ambiti urbani consolidati (Articolo A-10 L.R.20/2000) - Articolazione - Destinazioni d'uso – Interventi ammessi

1. Sono definiti ambiti urbani consolidati A10 le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale in cui il R.U.E. individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbanizzato nell'assetto spaziale ed edilizio, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi. Tali ambiti, che comprendono parti con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, diffusamente presenti nel territorio, vengono classificati nei seguenti sub-ambiti: A Porzioni urbane con funzioni prevalentemente residenziali, terziarie e servizi, da

considerare sature e da non addensare o in quanto presentano una morfologia dell'impianto urbano storicizzata (pur non presentando una continuità di elementi di interesse storico - architettonico tale da farle considerare "centro storico") o al fine del mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico rispetto a limitazioni di natura ambientale o a limitazioni derivanti dalla capacità delle reti infrastrutturali e dei servizi. B Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, edificate a media densità edilizia con forte presenza di tipi edilizi plurifamiliari in linea e a schiera. C Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, edificate a bassa densità edilizia, con forte presenza di tipi edilizi a villa, villa bifamiliare, schiera isolate in pendenza. D Ambiti consolidati nelle frazioni e comunque non contigui all'area urbana centrale E Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, sulla base di comparti e/o soggette a piani urbanistici attuativi del previgente P.R.G. F Porzioni urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti.

2. Negli ambiti urbani consolidati sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso: -U 1 Residenza -U 2 Residenza collettiva -U 3 Attività terziarie specializzate. nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento - U 5 Esercizi commerciali di vicinato nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento - U 8.2 Mostre, magazzini, depositi nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento -U 9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione -U 10 Pubblici esercizi nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento -U 11 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali -U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento -U 14 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento -U 15 Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico significativi effetti di disturbo sul contesto urbano nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento -U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano -U 19 Attività sanitarie -U 20 Attività di parcheggio nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento -U 21 Attività di interesse comune di tipo civile -U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso -U 23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole R.U.E. - Norme 109 -U 24 Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo -U 40 Attività ricettive alberghiere e turismo rurale -U 41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù -U 47 Mobilità veicolare e ponti pubblici

o privati soggetti a pedaggio – U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale – U 49 Parcheggi pubblici in sede propria – U 52 Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale, sicurezza, ordine pubblico e protezione civile – U 55 Fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti Sono considerati, inoltre, compatibili i seguenti ulteriori usi solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel P.O.C.: – U 6 Medie strutture di vendita al dettaglio – U 8.1 Attività commerciali all'ingrosso – U 13 Artigianato dei servizi agli automezzi – U 17 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano – U 25 Istruzione superiore e universitaria

3. Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

4. Interventi ammessi in generale: in tutte le sottozone, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascuna sottozona e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: RI = Ricostruzione D = Demolizione MO = Manutenzione Ordinaria MS = Manutenzione Straordinaria RC = Restauro e Risanamento conservativo RE = Ristrutturazione Edilizia CD = Cambio di destinazione d'uso Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ove ammessi devono essere finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, riproponendo gli allineamenti edilizi e l'unitarietà del disegno urbano quando tuttora riconoscibili.

5. Negli edifici a destinazione residenziale, in tutti gli ambiti A10, è consentito, ai sensi della Legge Regionale n. 11/98, il recupero ai fini abitativi dei vani sottotetto di edifici esistenti ed ultimati entro la data di entrata in vigore della suddetta legge, anche nei casi in cui ciò determini un incremento di SUL. In particolare è richiesto il rispetto dei seguenti parametri: - altezza utile media di m. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione, e di m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa; - il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16. Gli interventi devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti sono classificati come ristrutturazione edilizia (con aumento di carico urbanistico) ai fini della determinazione degli oneri di costruzione e degli standard (riportare i parametri di legge per esteso). In luogo della cessione delle aree per opere di urbanizzazione è ammessa la monetizzazione della stessa.

6. Per gli allineamenti preesistenti si applica la norma di cui al successivo Articolo 4.5 -

Allineamenti.

7. Gli interventi di demolizione con ricostruzione, ove ammessi devono essere finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, riproponendo gli allineamenti edilizi e l'unitarietà del disegno urbano quando tuttora riconoscibili. Negli interventi di demolizione con Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole R.U.E. - Norme 110 ricostruzione è richiesto inoltre, il reperimento, ovvero la monetizzazione, di uno standard di parcheggio pubblico per ogni intervento non inferiore a 10 mq ogni 100 mq di SUL.

8. Barriere architettoniche: In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Ampliamento, Demolizione e Ricostruzione e negli interventi di Nuova Edificazione è obbligatorio l'inserimento dell'impianto ascensore in edifici con tre o più livelli abitabili di progetto (compreso l'eventuale piano seminterrato o interrato fruibile). L'installazione dell'ascensore all'interno del vano scala non deve compromettere la fruibilità delle rampe e dei ripiani orizzontali. A fronte di dimostrata impossibilità realizzativa, è possibile derogare all'obbligo di installare l'ascensore purché siano realizzate, o l'edificio ne sia già dotato, rampe di scala con larghezza tale da garantire l'installazione di un servoscala avente le caratteristiche indicate nel D.M. 14/06/1989 n. 236. In merito all'eliminazione delle barriere architettoniche trova applicazione la D.G.R. 3112/95 e s.m..

9- E' ammessa la realizzazione di piccoli depositi di ricovero degli attrezzi da giardino ed a servizio di unità immobiliari residenziali provviste di area esterna, in numero massimo di un deposito fino a quattro unità, due per numero di unità da 5 a 8, e così via per tutti i multipli di quattro, con le seguenti condizioni: - Superficie coperta massima = 12,00 mq. da realizzare ad un solo piano; - Numero massimo dei livelli fuori terra: 1 - Altezza massima di ciascun fronte: ml. 2,40 - Rapporto di illuminazione massimo = 1/20 compresa apertura su porta di ingresso - Tipologia: I servizi, realizzati come unità distinte da quelle residenziali, devono essere caratterizzati da tipologia compatibile con l'edilizia locale ed, a tal fine, essi devono avere forma prismatica con sovrastante copertura a falde semplici inclinate e area di sedime rettangolare o quadrata.; - Infissi solo interni con possibilità di protezione tramite inferriate - Chiusure perimetrali esterne in legno con tetto a falde e manto di copertura in coppi o tegole canadesi. - Nessuna partizione divisoria interna. Tali depositi dovranno essere a norma sia relativamente alla normativa sismica che catastale. E', inoltre, ammessa la collocazione di manufatti accessori alle attività di cui al tipo d'uso U10, connessi funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza in aderenza rispetto agli edifici principali, non stabilmente ancorate al suolo e non destinate a durare nel tempo, con le seguenti condizioni:: - Superficie coperta

massima = 30% della superficie dell'attività principale destinata alla sola ristorazione o superficie di vendita. da realizzare ad un solo piano; – Numero massimo dei livelli fuori terra: 1  
– Altezza massima di ciascun fronte: ml. 3,00 – Chiusure perimetrali esterne, copertura compresa, in materiale plastico e struttura in metallo Tali depositi dovranno essere a norma sia relativamente alla normativa sismica che catastale

11. Sub - ambiti A10-B Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere I sub-ambiti B comprendono aree totalmente o parzialmente urbanizzate a media densità edilizia adeguatamente infrastrutturate in cui si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente e l'eventuale reperimento di spazi verdi, parcheggi e servizi pubblici. Usi e categorie d'intervento ammessi Sono ammessi esclusivamente gli usi elencati ai commi 2 e 3 del presente articolo, anche negli interventi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente dagli usi preesistenti negli edifici da demolire. Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento: NC = Nuova costruzione AM = Ampliamento RI = Ricostruzione D = Demolizione MO = Manutenzione Ordinaria MS = Manutenzione Straordinaria RC = Restauro e Risanamento conservativo RE = Ristrutturazione Edilizia CD = Cambio di destinazione d'uso Indici e parametri edilizi Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione, Demolizione e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti: UF max 0,60 mq/mq. Q max 40% della SF o = Q preesistente se superiore H max 10,00 mt. o = H preesistente se superiore Numero massimo dei piani abitabili fuori terra 3 Distanza minima dai confini di proprietà m.5,00 Distanza minima tra gli edifici m. 10,00 Distanza minima dalle strade m. 5,00 dal filo stradale SP  $\geq$  40% Visuale libera (rispetto ai confini) non inferiore a 0,5 SM per i soli interventi NC 600 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di adozione del P.S.C. Condizioni e limiti agli interventi Nei casi di demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'intervento edilizio dovrà essere realizzato secondo le tipologie prevalenti nel sub-ambito come riportate nelle tavole "Analisi delle tipologie edilizie" del presente Piano. Gli ampliamenti ove ammissibili non dovranno alterare i caratteri distintivi della tipologia dell'edificio preesistente qualora riconoscibile; nei casi non riconducibili a tipi edilizi codificati, l'aumento di volume conseguente all'ampliamento e/o sopraelevazione è ammesso attraverso la ristrutturazione edilizia secondo le tipologie prevalenti nel sub-ambito come riportate nelle tavole "Analisi delle tipologie edilizie" del presente Piano.

\*\*\*

## **12) PROVVEDERA' AD INOLTARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE**

**URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Trattandosi di fabbricato il bene non è soggetto a certificato di destinazione urbanistica.

\*\*\*

**13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA. PER I TERRENI LA DESTINAZIONE URBANISTICA E PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'.**

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. agli uffici preposti del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, per richiedere i progetti riguardanti il fabbricato edificato negli anni sessanta.

\*\*\*

**14) OPERE ABUSIVE....**

Dal sopralluogo è emersa la mancanza del sopraluce nel bagno rispetto agli elaborati catastali e progettuali depositati presso il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole

\*\*\*

**15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO...**

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo.

\*\*\*

**16) ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

L'immobile oggetto di esecuzione risulta in essere il Certificato di Attestazione della Prestazione Energetica; (A.P.E.) n° 08506-392232-2023, classe energetica F, EP gl, nren 137,11 kwh2/mq annui, rilasciato il 04/01/2023.

\*\*\*

**17) ESENZIONE OBBLIGO DI A.P.E. 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;

L'immobile non ricade in causa di esenzione d'obbligo di A.P.E.

\*\*\*

### **18) Gli immobili pignorati risultano regolarmente censiti al N.C.E.U e N.C. T.**

Dalla visura Catastale, gli immobili alla data del 07/12/2022 sono distinti al Catasto Fabbricati del comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*:

Foglio 22, Particella 4, sub 11, piano primo e quarto, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, superficie catastale mq. 94, R.C. € 653,22;

\*\*\*

### **19) VARIAZIONI CULTURALI.**

Non sono state rilevate variazioni culturali o cambi d'uso.

\*\*\*

## **20) STIMA DEL BENE PIGNORATO:**

### **20.1) CRITERI ADOTTATI**

**Il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto confronto (Stima Comparativa Diretta) rilevato da più fonti: dati OMI rilevati dai parametri Agenzia delle Entrate, e notizie acquisite dalle Agenzie Immobiliari. Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e valori già noti, relativamente ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione civile, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto, e nonché dell'ubicazione.

Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'appartamento, anno di costruzione, delle eventuali migliorie eseguite. Il fabbricato è stato costruito negli anni sessanta e ad oggi risulta in uno stato di conservazione scarso.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona, si valuteranno le caratteristiche dell'immobile in oggetto, e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità degli immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima).

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà determinato in riferimento alla superficie commerciale lorda, che di seguito viene calcolata.

### **20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

L'esperto al fine di approfondire e determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto dai parametri OMI stabiliti dall'Agenzia delle Entrate per zone e tipologia abitazioni simili. (v. all. n. 12)

Fonti informative, per trattazione di immobili ad uso abitativo in zona, delle caratteristiche del presente immobile, ed informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (Agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere), informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportare per analogia al caso specifico di volta in volta oggetto di trattazioni.

Per abitazioni di tipo economico nel primo semestre del 2022 l'Agenzia delle Entrate stabilisce un valore di mercato fra i 1000€/mq e i 1300 €/mq

Congruamente si valuta pari a:

**per appartamento di civile abitazione di tipo economico con camere e bagno ciechi, impianti non a norma, con cantina in uno stato di conservazione scarso, si determina pari a Euro 800,00 al mq.**

***(in funzione degli interventi di manutenzione generalizzati da farsi all'interno della porzione immobiliare dovute alla presenza di muffa, condensa, crepe/cavillature, tinteggiatura sporca,***

*carta da parati rovinata ove presente, etc..)*

### **20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

Trattandosi di un immobile ad uso civile abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del valore di mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

Trattasi di unità a sé stante e ben definita;

per i vani abitabili con un'altezza dei solai a 3 m. è stata valutata la superficie al 100%,

Relativamente alle murature, quelle esterne vengono conteggiate al 100%.

Per la cantina si è applicato un coefficiente pari al 40%

Le misure risultano ricavate dalla planimetria del progetto con verifiche sul reale.

	Superficie commerciale immobile		
	Superficie lorda (mq)	Coeff. di valutazione	Superficie commerciale (mq)
Primo piano appartamento	90,6	100 %	90,6
Piano quarto cantina	4	30,00%	1,2
Superficie commerciale complessiva			Mq. 91,8

#### **Valore Commerciale**

**Superficie commerciale mq 91,80x Euro /mq. 800,00 = Euro 73.440,00**

**(settantramiaquattrocentoquaranta/00) arrotondato a Euro 73.000,00 (settantremila/00)**

#### **DEDUZIONI PER SANATORIE E SPESE DI RIPRISITNO**

Dal valore vanno detratti gli importi necessari per procedere a domande di sanatoria (spese tecniche, bolli, oblazioni ecc) ipotizzabili in **Euro 2.000,00**

#### **DEDUZIONE RELATIVE ALLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

Come già determinato in precedenza, (come da indicazioni dell'Amministratore di Condominio)

alla data del 11/01/2023 esistevano spese condominiali pregresse, per **Euro 8.692,13**

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>VALORE</b>
Valore dell'immobile	€ 73.000,00
Deduzioni per spese di sanatoria e ripristino	€ 2.000,00
Deduzione per spese condominiali insolute	€ 8.692,13
<b>VALORE FINALE</b>	<b>€ 62.307,87</b>
Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni emendabili e non, eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale	€ 6.230,79
<b>VALORE FINALE DI STIMA</b>	<b>€ 56.077,10</b>

**VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO € 56.000,00**

\*\*\*

**21) NELL' IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.....**

L'immobile è stato interamente pignorato, rispettivamente per le quote di proprietà di ½  
Della sig.ra \*\*\*\*\* C.F. D\*\*\*\*\* e di ½ del sig.re \*\*\*\*\* C.F.  
\*\*\*\*\*.

\*\*\*

**22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA:**

**proprietà dell'intero sull'immobile**

Questa abitazione si trova nel centro città di Castrocaro Terme e Terra del Sole, a meno di venti minuti da Forlì capoluogo di Provincia e servita da tutti i principali servizi necessari nella quotidianità.

L'immobile è accessibile dalla \*\*\*\*\* \*. L'unità immobiliare si trova al primo piano, mentre la cantina si trova nel terrazzo al quarto piano.

Trattasi di appartamento di mq 91 "commerciali" con bagno, cucina, ripostiglio e tre stanze, di cui solamente la cucina, sala e una stanza sono finestrate.

L'immobile si trova in stato conservativo scarso, difatti sono presenti diversi segni di umidità

sulle pareti. Gli impianti sono obsoleti e sono da verificare per la corretta messa a norma.

Le rifiniture sono di tipo economico, vetuste e rovinate.

Sono sicuramente necessari alcuni interventi per rendere l'appartamento godibile per la normale abitazione.

**Locazione:** Premesso che, relativamente alla locazione dell'abitazione, nel caso venissero fatti i giusti interventi per ripristinarne lo stato, può sicuramente avere buone possibilità di essere anche dato in locazione, viste le caratteristiche e la posizione in cui si trova.

#### **Valore locativo**

**L'immobile si presta per essere locato quale residenza permanente; lo stesso potrebbe essere locato, al canone mensile di € 400,00 equivalenti ad € 4.800,00 ca. annui.**

\*\*\*

### **23) VENDITA IN UNICO LOTTO O PIÙ LOTTI**

La vendita avverrà in unico lotto.

\*\*\*

### **24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO.**

I codici Fiscali dei debitori esecutati, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

\*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

\*\*\*

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

Per l'esecutato è stata effettuata la richiesta tramite pec all'ufficio anagrafe del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.

\*\*\*

### **26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano essere occupati da la sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* come da certificato di residenza e stato di famiglia forniti dal comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.

\*\*\*

**27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....**

**Non risultano** a carico delle persone esegutate, pendenti procedimenti civili aventi ad oggetto controversie relativi ai beni immobili in cui siano parte in causa.

\*\*\*

**28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....**

L'immobile oggetto di perizia è soggetto all'imposta sul valore aggiunto IVA.

\*\*\*

**29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA, IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITA' DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO.**

Per la redazione e consegna del presente Elaborato Peritale, non si è proceduto a richiedere la proroga del termine inizialmente concesso.

\*\*\*

**30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' 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....**

Il termine per l'udienza è prefissato al 13/09/2022, per tanto il presente Elaborato Peritale viene regolarmente depositato in via telematica entro il 08/01/2023 (30 giorni prima dall'udienza) compreso l'allegato "A" e tutti gli altri allegati.

**31) PROVVEDA INFINE A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C., PROVVEDENDO INVECE 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, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI.....**

Lo scrivente E.S. provvederà a comunicare l'avvenuto deposito a tutte le parti coinvolte.

**32) IL CDU VERRA' PREDISPOSTO SOLTANTO ALL'ESITO DELLA EVENTUALE AGGIUDICAZIONE.**

Trattandosi di fabbricato il bene non è soggetto a certificato di destinazione urbanistica.

## NOTE

---

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

---

Il sottoscritto Consulente tecnico ritiene, con la presente relazione che si compone di n° 32 pagine dattiloscritte, n° 14 allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori approfondimenti e/o chiarimenti.

---

Cesena li, 08/02/2023

Il Tecnico Estimatore  
Dott. Agronomo Brandolini Emilio

- 
1. **COMUNICAZIONE INVIATA AGLI ESECUTATI**
  2. **DOCUMENTAZIONE CATASTALE: VISURE, PLAN. ,TERRENI CONFINANTI ECC.**
  3. **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO**
  4. **ATTO PROVENIENZA IMMOBILE**
  5. **RELAZIONE NOTARILE**
  6. **ISPEZIONI IPOTECARIE**
  7. **STRALCIO DEL PIANO REGOLATORE “RUE”**
  8. **CONCESSIONI EDILIZIE**
  9. **ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**
  10. **CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA E ATTO DI MATRIMONIO**
  11. **CONTRATTO DI AFFITTO**
  12. **PARAMETRI DI VALUTAZIONE OMI**
  13. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
  14. **DOCUMENTAZIONE INSOLUTI E REGOLAMENTO CONDOMINIALI**
-