

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
G. E. Dr. Fabio SANTORO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. n° 173/2021

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE PERITALE

- Perito Estimatore **Canali p.a. Fabrizia** iscritta al Collegio dei Periti Agrari della Romagna al n. 412, con studio in Cesena, via Giordano Bruno n° 160.
e-mail: fabriziacanali66@gmail.com - pec: fabrizia.canali@peritiagrari.pro
- **Incarico del 16/07/2022**
- **Custode: Avv.to Stefania Sangiorgi**

-Indice

Premessa e Quesiti	Pag. 3 – 10
Quesito 1) Comunicazione agli esecutati dell'incarico ricevuto	Pag. 11
Quesito 2) Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale	Pag. 11 - 16
Quesito 3) Provenienza del bene e storia ventennale	Pag. 17 - 18
Quesito 4) Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico degli esecutati e dei proprietari nel ventennio	Pag. 19 - 20
Quesito 5) Planimetria catastale	Pag. 20
Quesito 6) Verifica omissioni fiscali	Pag. 20
Quesito 7) Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate	Pag. 20
Quesito 8) Vincoli amministrativi e/o di PRG	Pag. 20
Quesito 9) Vincoli condominiali e/o altro genere	Pag. 21
Quesito 10) Spese annue di gestione dell'immobile	Pag. 21
Quesito 11) e 12) Destinazione Urbanistica del bene	Pag. 21
Quesito 13) Titoli autorizzativi dell'immobile	Pag. 21 - 22
Quesito 14) Conformità edilizia dell'immobile	Pag. 22
Quesito 15) Verifica gravami di censo, livello, etc..	Pag. 23
Quesito 16) e 17) Certificazione Energetica dell'immobile	Pag. 23
Quesito 18) Verifica catastale dell'immobile	Pag. 23
Quesito 19) Variazione colturale	Pag. 23
Quesito 20) Valutazione del bene immobile	Pag. 23 - 26
Quesito 21) Verifica divisione immobile e nominativo proprietari	Pag. 26
Quesito 22) Elementi utili per la vendita	Pag. 26
Quesito 23) Formazione dei Lotti	Pag. 26
Quesito 24) Codice fiscale degli esecutati	Pag. 27
Quesito 25) Acquisisca certificato di stato civile	Pag. 27
Quesito 26) Acquisisca certificato storico di residenza	Pag. 27
Quesito 27) Cause pendenti a carico	Pag. 27
Quesito 28) Regime fiscale del bene	Pag. 27
Quesito 29) Istanza di proroga	Pag. 27
Quesito 30) Deposito della relazione e allegati in Cancelleria	Pag. 27
Quesito 31) Invio relazione agli eredi degli esecutati e intervenuti	Pag. 28
Quesito 32) CDU	Pag. 28
Quesito 33) Conclusioni	Pag. 28 - 30

- 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 o 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. 42/2004, 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 T.U. 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 di validità;
 13. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona 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'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, 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'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;

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;

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);

19.qualora rilevi variazioni colturali o cambi d’uso, accerti 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 DM 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);

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 e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di 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., 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 nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.
32. Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

Premessa:

Per espletare all'incarico sono state effettuate: le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto; le ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare; le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena per verificare eventuali Contratti di Locazione e/o Atti; le ricerche di atti amministrativi presso il Comune di Cesena per verificare la conformità degli immobili ai sensi delle Legge 47/85 e successive modificazioni.

Si è provveduto a far redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE.)

RISPOSTA AI QUESITI

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

Preliminarmente sono stati presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziario, nella persona dell'Avv.to, per accordarsi sulla data del sopralluogo.

In data 11/10/2022 con lettere AR inviate all'esecutato si comunicava che il giorno 09/11/2022 si sarebbe eseguito il sopralluogo presso il bene pignorato (abitazione) assieme al Custode Giudiziario.

Il sopralluogo previsto per il 09/11/2022, non ha avuto esito positivo in quanto presso l'immobile nessuno era presente. Si è provveduto a lasciare un biglietto da parte del custode giudiziale per contatti.

In data 23/11/2022 assieme al Custode Giudiziale e alla presenza della sig.ra, veniva ispezionato e documentato con fotografie l'immobile sito in Cesena, via Ex Tiro a Segno n. 531 int. 1.

- 2.0) “Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confiniomissis... ”.

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

* Verbale di Pignoramento Immobili del 13/09/2021 Rep. n° 2401 a favore di con sede legale in Conegliano (TV), C.F.: 04954010262, contro nata a Cesena il 05/11/1961, veniva pignorata:

- quota di 1/1 in piena proprietà identificata al NCEU di Cesena:

* Foglio 123 Particella 3044 sub. 21 (cat. A/2), vani 3,5 – Via Ex Tiro a Segno n. 513 int. 1, p. 1°.

Trascritto a Forlì il 20/10/2021 Art. 13.9813.

** Nel Verbale di Pignoramento -Sezione D – Ulteriori informazioni si riporta:*

Con riferimento all'immobile di cui sopra, si precisa che per il presente pignoramento si intende esteso a tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessori.

LOTTO UNICO

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure eseguite in data 10/08/2022,

quota di 1/1 di piena proprietà di un appartamento sito in Cesena, via Ex Tiro a Segno n. 513 int. 1, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena, al **Foglio 123, Particella 3044 sub. 21**, categoria A/2, di classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale € 370,56;

in capo alla ditta catastale:

.....

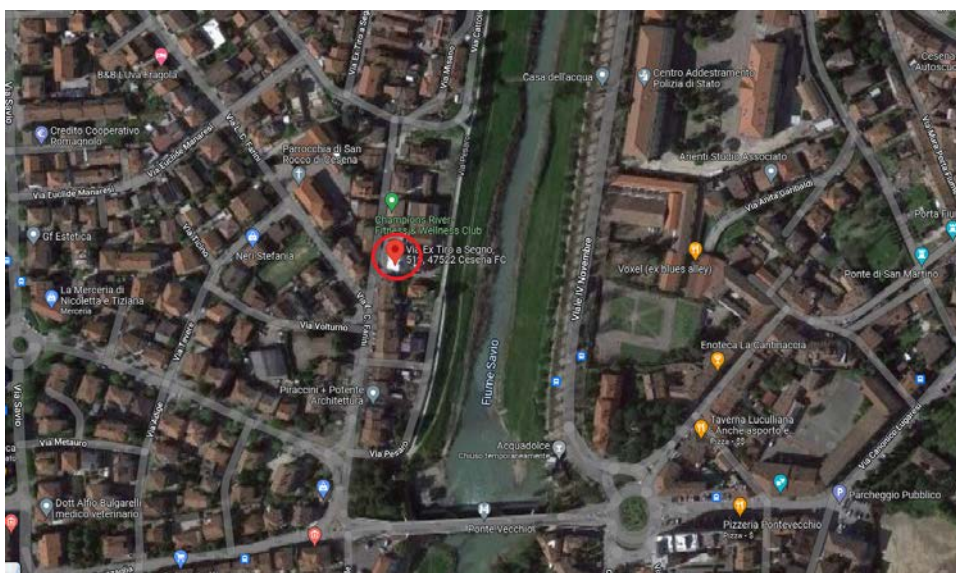
Oltre i proporzionali diritti condominiali pari a 69,31/millesimi sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., fra cui l'area di sedime e la corte di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 123 Particella 3004, Ente Urbano di mq. 794.

- Confini

L'immobile confina con l'alloggio (sub. 22) di proprietà della sig.ra con l'alloggio (sub. 24) di proprietà del sig., con le parti comuni, salvo altri.

- Descrizione della zona

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è ubicato in un fabbricato condominiale sito in Cesena, quartiere San Rocco, zona urbana a prevalenza residenziale, a ridosso del centro storico della città.



Il tessuto urbanistico circostante è costituito da complessi condominiali di medie-piccole dimensioni. E' facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati ed è servito di tutti i servizi di prima necessità.

- Descrizione generale del fabbricato condominiale

L'alloggio oggetto di procedura è posto al primo piano di in un fabbricato condominiale denominato "Villa Schelda" edificato nell'anno 2005, posto sulla via Ex Tiro a Segno, quartiere San Rocco.

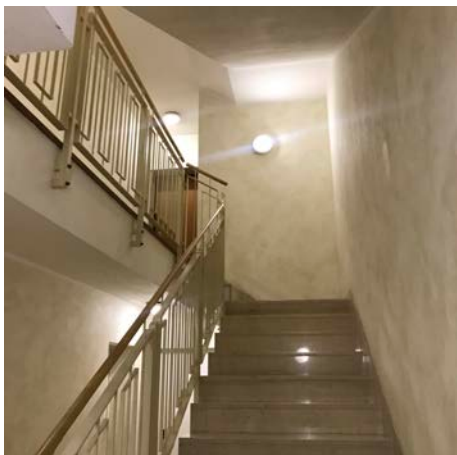


Il fabbricato condominiale è edificato su una area di corte completamente pavimentata con betonella e materiale ceramicato per il marciapiede. L'area è delimitata su tutti i lati. Su via Ex Tiro a Segno il confine dell'area è costituito da un muro in c.c.a. tinteggiato, sono presenti n.° 2 passi carrai e n.° 1 passo pedonale. Gli accessi esterni hanno una struttura in ferro e sono e telecomandati.

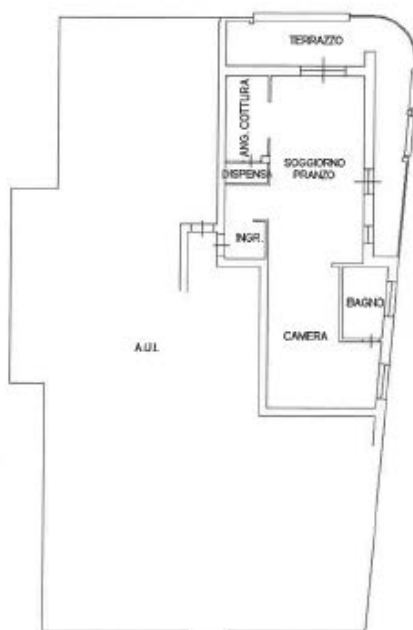
La struttura del fabbricato è in cemento armato con tamponature in laterizio e copertura a volta, e si sviluppa su cinque piani fuori terra e le facciate hanno in prevalenza un rivestimento in mattoni a vista.

- Descrizione dell'immobile da stimare

Trattasi di un monocale posto al piano primo del fabbricato condominiale raggiungibile per mezzo delle scale e dall'ascensore comuni condominiali. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite un portoncino blindato.

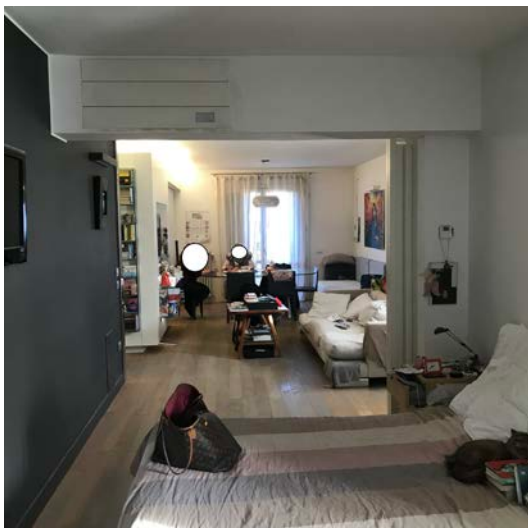


Internamente si compone di un unico vano della superficie di mq. 54,29 con angolo cottura completo di una dispensa di mq. 1,44 e un bagno di mq. 4.96. L'alloggio è diviso fra zona giorno e zona notte da una parete scorrevole in legno. Dalla zona giorno si accede ad un ampio terrazzo di mq 21,80 che si sviluppa su due lati del monocale, e si trova in angolo del fabbricato condominiale.



PIANTA PIANO PRIMO
H 2.30 m

Il monocale ha pareti intonacate e tinteggiate e pavimento in legno.



Gli infissi sono in legno verniciato completi di vetri doppi e scuri con chiusura a pacchetto.

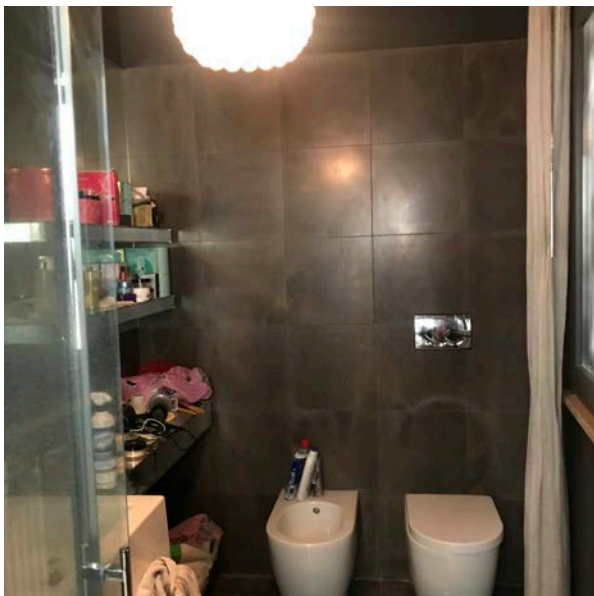
L'angolo cottura ed il bagno hanno pareti intonacate rivestite in materiale ceramicato; quest'ultimo è completo di vasi, lavabo e box doccia.

Sono presenti split per l'aria condizionata sia nella zona notte che nella zona giorno, collegati alla macchina esterna posizionata sul balcone.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato da una caldaia a gas metano collocata sul balcone, collegata a termosifoni in acciaio.



Il celino del balcone superiore necessita di interventi di ripristino dell'intonaco per la presenza di infiltrazioni.



E' presente l'impianto di allarme. L'immobile si presenta in condizioni di usura media, con la necessità di opere di manutenzione.

N.B: si invita chiunque fosse interessato ai beni ad eseguire preliminarmente un sopralluogo presso i luoghi poiché la descrizione fatta è riferita alla data del sopralluogo.

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

PROVENIENZA e STORIA VENTENNALE (vedi anche relazione notarile in atti)

*Con atto di Compravendita del del 27/05/2009 Rep. 209959/45908 la sig.ra acquisiva dalla Società con sede in Gambettola, la piena proprietà di un appartamento al Piano Primo di un fabbricato sito in Comune di Cesena, via Ex Tiro a Segno n. 513, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune Cesena al Foglio 123 Particella 3044 Sub. 21 cat. A/2 di classe 3, consistenza 3,5 vani.

Trascritto a Forlì il 16/06/2009 Art. 6641.

*Con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio del 11/10/2006 Rep. 198762/39529 la società diviene con trasferimento della sede da Cesena a Gambettola.

Trascritto a Forlì il 14/11/2006 Art. 13848.

*Con atto di compravendita del Notaio del 29/01/2004 Rep. 142169/46719 la Società acquisiva dai sigg.ri,, e la piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte di un fabbricato urbano in pessime condizioni sito a Cesena in Via Ex Tiro a Segno n. 1 censito all’NCEU di suddetto comune al foglio 123 particelle 63 e 1148 (il tutto ora censito al foglio 123 particella 3044).

Trascritto a Forlì il 14/02/2004 Art. 1695.

*Atto di accettazione espressa di eredità del Notaio del 12/04/2006 Rep. 196911/38639 in favore dei sig.ri,, contro il sig.

Trascritto a Forlì il 09/05/2006 Art. 5544.

*Ai signori,, e
quanto alienato era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- Quanto ai diritti di pertinenza del sig., per giusti e legittimi
titoli ultraventennali;

- Quanto ai diritti di pertinenza dei sig.ri, e
..... per successione testamentaria in morte del sig. nato a
Cesena il 29/08/1912 e deceduto il 02/10/1999, presentata presso l'ufficio del
registro di Cesena il 21/02/2002 al numero 70 volume 675.

Trascritta a Forlì il 19/03/2002 Art. 3270.

- Quanto ai diritti di pertinenza del sig., per giusti e legittimi
titoli ultraventennali.

Storia Catastale

- Gli immobili censiti al foglio 123 particella 63 subalterni 2,3,5,6,7,8,9 derivano da
impianto meccanografico del 30/06/1987;
 - Con variazione del 27/04/2006 n. FO0054084 (demolizione totale), vengono
soppressi gli immobili censiti al foglio 123 particella 63 subalterni 2,3,5,6,7,8,9 e
costituita la particella 3044 come area urbana F/1 di 964 mq;
 - Con variazione del 20/02/2007 n. FO0032456 (unità afferenti edificate su area
urbana) a seguito di edificazione viene costituito, fra gli altri, il subalterno 21;
 - Con variazione del 21/09/2009 n. FO0183930 (diversa distribuzione degli spazi
interni) viene modificato internamente il subalterno 21;
 - Con pratica del 28/07/2010 n. FO0140295 vengono validati classamento e rendita
dell'immobile censito al foglio 123 particella 3044 subalterno 21.
- **4.0) “Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché
altro tipo di gravami...omissis...”.**

Formalità pregiudizievoli a nome dell'esecutato:

La scrivente in data 10/01/2023 ha provveduto ad eseguire presso l’Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare le ricerche a nome dell’esecutata e per immobile.

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento Immobili del 13/09/2021 Rep. n° 2401/2021 a favore di con sede legale in Conegliano CF 04954010262, contro nata a Cesena il 05/11/1961 residente in via Ex Tiro a Segno n. 513 int. 1, riguardante:

- quota di 1/1 in piena proprietà identificata al N.C.E.U. di Cesena:

* Foglio 123 Particella 3044 sub. 21 (cat. A/2), vani 3,5 – Via Ex Tiro a Segno n. 513 p. 1;

Trascritto a Forlì il 20/10/2021 Art. 13981.

Iscrizioni

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio di Forlì del 10/04/2012 Rep. 22333/10510 dell’importo totale di € 180.000,00 a fronte di un capitale di € 100.000,00 € a favore di con sede in Modena contro per la quota di 1/1 della piena proprietà dell’immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al foglio 123 particella 3044 subalterno 21.

Iscritta a Forlì il 12/04/2012 Art. 921.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RIGUARDANTI I PRECEDENTI

PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Presso l’Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio:

....., per
..... nonché per precedente identificativo catastale particella 63 sub.ni 2,3,5,6,7,8,9 e particella 1148.

A seguito della ricerca non sono emerse formalità pregiudizievoli.

- 5.0) “Prenda visione ed estrapola copie.....omissis..”.

La scrivente ha provveduto a richiedere presso l’Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto Fabbricati le planimetrie della unità immobiliare oggetto di procedura; inoltre è stato richiesto l’Estratto di Mappa del terreno di pertinenza e di sedime del fabbricato.

- 6.0) “Dica se debba sopperirsi ...omissis...”.

Non sono emerse omissioni.

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

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti l’immobile pignorato. Dalla ricerca non sono emersi contratti.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l’immobile risultava abitato dalla sola esecutata come risulta dall’Anagrafe.

Canone di locazione annuo

Considerato il contesto edilizio in cui è ricompreso il fabbricato, le dimensioni delle unità abitative il loro stato manutentivo, le attuali quotazioni degli affitti in zona il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a € 6.600,00 (€mensili 550,00).

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

Sulla porzione immobiliare vigono i vincoli previste dalle normative di piano del Comune di Cesena.

-9.0) “Provveda a verificare l’esistenza di formalità, vincoli od oneri, ...omissis..”.

Trattandosi di porzione immobiliare facente parte di un fabbricato con più unità abitative, vigono i vincoli di tipo condominiale sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

-10.0) “Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, ...omissis...”.

Trattandosi un appartamento in fabbricato condominiale, si ritiene che le spese normali di gestione ordinaria, siano pari a € 500,00 circa annui, al netto di imposte e delle spese straordinarie e di riscaldamento.

L'Amministratore condominiale pro-tempore con mail del 10/11/2022 comunicava che dal 30/04/2022 al 15/01/2023 risulta un saldo a debito pari a €1222,96 per spese pregresse.

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

La proprietà immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento con destinazione abitativa

-12.0) “Provvederà inoltre ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanisticaomissis....”;

Trattandosi di porzioni urbane non si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

- 13.0) “per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del beneomissis...”

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è stato eseguito accesso agli atti per reperire la documentazione amministrativa riguardante la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

Dalla ricerca sono emersi i seguenti Titoli Edilizi:

- Permesso di Costruire n. 6 del 13/01/2005 per la costruzione di un fabbricato d'abitazione plurifamiliare previa demolizione dell'edificio e dei servizi esistenti in via Ex Tiro a Segno n. 1 con comunicazione di Fine Lavori del 28/03/2007;

- Variante in corso d'opera n. 306 del 2007 e successiva n. 449 del 2007.

All'interno della pratica edilizia sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti e autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura.

- Certificato di Conformità edilizia e Agibilità n. 61 del 13/03/2008 p.g.n. 11850/2007/90-2007;

- Denuncia di Inizio Attività n. 636 del 04/06/2009 e successiva variante in corso d'opera n. 1003 del 06/08/2009 relativa a modifiche interne all'immobile con comunicazione di fine lavori del 23/09/2009.

- **14.0) “Proceda in caso di opere abusive, ..omissis..”.**

In occasione del sopralluogo, rispetto all'ultimo elaborato grafico depositato in Comune di Cesena allegato alla DIA n. 1003 del 06/08/2009, sono state accertate lievi difformità circa le dimensioni degli ambienti alcune delle quali non rientrano nella tolleranza pari al 2% tra cui:

- la larghezza della camera da letto che risulta di 4,54 mt anziché di 4,39 mt come riportato nell'elaborato;

- La larghezza del vano soggiorno/pranzo che corrisponde a 3,79 mt anziché 3,64 mt come indicato dell'elaborato;

- Le dimensioni del bagno e dell'angolo cottura.

Il costo per l'esecuzione della pratica edilizia in sanatoria, delle spese tecniche, dell'oblazione, etc.. viene stimato nella misura di € 3.500,00 (che comprendono sia spese tecniche che oblazione), che verranno decurtati dal valore dell'immobile.

- **15.0) “Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico...omissis...”**

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

- 16.0) ***“Verifichi, per i fabbricati se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, ..omissis..”;***

Dalla ricerca effettuata presso il Catasto Energetico della Regione Emilia Romagna è stato rilevato che per le unità abitative in oggetto non erano registrati Certificati di Prestazione Energetica.

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

Si è provveduto a far redigere Attestato di Certificazione Energetica (A.P.E.) n.° 01734-391837-2023 registrato il 02/01/2023, valido fino al 02/01/2033, dal quale risulta che l'alloggio identificato catastalmente al sub. 21 rientra in classe energetica “D”.

-18.0) ***“qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario,..omissis..”;***

La proprietà immobiliare oggetto di procedura esecutiva risulta regolarmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, pertanto non si è resa necessaria alcuna pratica di accatastamento.

-19.0) ***“qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata, omissis..”***

Non sono state accertate modifiche sostanziali che possano modificare la rendita catastale.

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

- **Consistenza commerciale in base alla normativa UNI 15733.**

La superficie dell'immobile è stata desunta dagli elaborati grafici raffrontati con il rilievo in loco.

La superficie delle porzioni urbane è da intendersi al lordo dei muri.

Abitazione Piano Primo

Mq. 79,97 al 100% = Mq. 79,97

Balcone

Mq. 25,30 al 25% = Mq. 6,33

Totale = Mq. 86,30

- Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, ove possibile o in 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 commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, per conoscenza specifica e infine verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

Per la tipologia dell'immobile da valutare non sono stati reperiti dei valori di comparazione per lo stesso settore merceologico, si ritiene quindi di assumere come base di riferimento i valori di beni con destinazione residenziale, adeguatamente rapportati con dei coefficienti di merito.

DESCRIZIONE	Sup. comm. mq.	Valore €	Quotazione €/mq.
Trilocale Via Q. dei Mille	108	265.000	2.453,70
Bilocale Via Empoli	60	149.000	2.483,33
Trilocale Via E. Macrelli	109	260.000	2.385,32

Bilocale Corso Cavour	34	95.000	2.794,12
-----------------------	----	--------	----------

VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO PARI A € 2.529,11

Valori in base ricerche eseguite presso l' Agenzia delle Entrate

TIPOLOGIA	V. min. €/mq.	V. max. €/mq.	Quotazione €/mq.
Abitazioni Civili	2050,00	2400,00	2.225,00

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerata la tipologia di immobile da stimare, il contesto urbanistico circostante e l'ubicazione si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalla media del valore reperito sul mercato immobiliare e il valore medio reperito all' Agenzia delle Entrate di Forlì, per cui pari a $[(€ 2.529,11 + € 2.225,00):2] =$ **€/mq. 2.377,06**

Al fine di adeguare il valore unitario medio alle caratteristiche del nostro immobile, si ritiene opportuno intervenire sul valore di riferimento sopra determinato, con dei parametri relativi alle condizioni principali (intrinseche ed estrinseche) del nostro bene, riconoscendo come parametro neutro 1,00.

Pertanto avremo:

Condizioni (stato generale della costruzione vetustà)	= 0,95
Condizioni estrinseche (posizione centrale)	= 1,00
Mercato	= 1,00
Condizioni dei materiali interni	= 0,95

Coefficiente globale pari a:

$$\mathbf{KT} = 0,95 * 1,00 * 1,00 * 0,95 = \mathbf{0,90}$$

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente di merito avremo il valore commerciale al metro quadrato relativo al nostro bene:

$$\mathbf{V. unitario} = \text{€/mq. } 2.377,06 * 0,90 = \mathbf{\text{€/mq. } 2.139,35}$$

Pertanto avremmo:

V. Immobile = Mq. 86,30 x €/mq. 2.139,35 =	€ 184.625,91
- <u>Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito “20” dell’incarico</u> , pari a	- € 18.462,59
- Riduzione per le spese di Sanatoria Edilizia	- € 3.500,00
<u>Valore al netto di detrazioni dell’intero lotto pari a:</u>	€ 162.663,32
<u>Che si arrotondano a</u>	€ 163.000,00

-21.0) “nell’ipotesi siano state pignorate una o più quote, ...omissis..;

Non si pone il problema di una divisione in quanto l’immobile oggetto di relazione è stato pignorato per l’intero.

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

Intera proprietà di un appartamento monolocale che copre una superficie di circa 86 mq commerciali posto al primo piano di un fabbricato condominiale costruito nel 2005.

L’abitazione è in stile open space ed è composto da zona giorno con angolo cottura e zona notte con bagno divisi da un pannello in arredo in legno. Dalla zona giorno si accede all’ampio balcone sul quale sono collocate la caldaia che alimenta l’impianto di riscaldamento autonomo e la macchina esterna dell’impianto di raffrescamento.

L’unità è interamente pavimentata in legno ed è dotata di infissi in legno completi di vetri doppi e scuri con chiusura a pacchetto.

L’accesso avviene dal vano scala condominiale servito da scala e ascensore.

L’abitazione è dotata di allarme anti-intrusione.

Sono state riscontrate lievi difformità edilizie circa le dimensioni degli ambienti; il valore locativo è stimato in € 6.600,00 annui.

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

- 23.0) “precisi se gli immobili pignorati siano ...omissis..;

La vendita del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva viene proposta in Unico Lotto.

-24.0) “acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

.....

-25.0) “acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato.....omissis”.

Presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Cesena è stato richiesto il Certificato Anagrafico di Stato Civile dell’esecutata la quale risulta di stato libero.

-26.0) “acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l’immobile pignorato omissis”

Presso l’ufficio anagrafe del Comune di Cesena è stato richiesto il certificato storico di residenza dell’esecutata.

Alla data del sopralluogo l’immobile era abitato dall’esecutata, così come risulta dal certificato di residenza.

-27.0) Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali ... omissis....”

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 oggetto di procedura esecutiva 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” e documentazione fotografica.

-31.0) “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 omissis....”

In data 18/01/2023 si è provveduto ad inviare relazione comprensiva di allegati e fotografie alla persona esecutata,

In pari data è stato comunicato il deposito della relazione al legale dell’esecutata, l’Avv.to, al Custode Giudiziale per pec, al creditore procedente presso l’Avv.to a mezzo pec.

- 32.0) Il cdu verrà predisposto soltanto all’esito della eventuale aggiudicazione.

Il bene oggetto di procedura esecutiva consiste in porzione urbana facente parte di un fabbricato condominiale residenziale, pertanto non si rende necessaria l’acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

- 33.0) Conclusioni riepilogative.

Unità Immobiliare abitativa composta da monocale in fabbricato condominiale di superficie di 86,00 mq sito in Comune di Cesena, via Ex Tiro a Segno 513, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena al **Foglio 123, Particella 3044 sub. 21**, categoria A/3 con Rendita Catastale € 370,56; Il fabbricato è edificato su area di sedime e di pertinenza condominiale distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena **al Foglio 123, Particella 3044**, Ente Urbano di mq. 794.

L’abitazione risulta in capo alla ditta catastale, nata a Cesena il, proprietà per 1/1.

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un fabbricato condominiale costruito nel 2005.

In occasione del sopralluogo non sono state accertate lievi difformità edilizie.

L’unità abitativa ha un valore locativo annuo pari a €6.600,00.

La vendita è soggetta a Tassa di Registro.

Valore intera proprietà del bene alla data della relazione **€ 163.000,00**

**** Note.**

- * Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- * Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- * Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- * La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- * L'esperto non ha nessun interesse verso i beni 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.
- * Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dai Comuni interpellati.
- * Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo, e, a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie poiché quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.
- * Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione.

Cesena, lì 18/01/2023

Il Perito Stimatore

(P.a. Canali Fabrizia)