

**Ingegnere ANDREA TOMIDEI  
STUDIO TECNICO**

C.so A. Diaz n. 21 - 47121 FORLI' Tel. 0543 / 31119 – Cell. 328 8828513 -  
C.F. TMD NDR 81H17 D704Y - Partita I.V.A. - C.F. 03853730400  
Ing.atomidei@gmail.com - [andrea.tomidei@ingpec.eu](mailto:andrea.tomidei@ingpec.eu)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'**

**Esecuzione Immobiliare n° 17/2021**

**promossa da**

**... OMISSIS ...**

**contro**

**... OMISSIS ...**

**\*\*\***

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

**\*\*\***

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

**con**

**ALLEGATI**

**\*\*\***

**ESPERTO DESIGNATO: Ing. Andrea Tomidei**

## SOMMARIO

01	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO .....	pag. 3
02	IDENT., DATI CATAST., CONFINANTI, DATI PIGN. E NOTA, DESCRIZIONE IMMOBILE	pag. 3
02.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI e CONFINI .....	pag. 3
02.2	DATI CATASTALI ATTUALI .....	pag. 4
02.3	DATI CATASTALI NEL PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE	pag. 5
02.4	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	pag. 5
02.5	RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	pag. 8
03	PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag. 15
03.1	PROPRIETA' .....	pag. 15
03.2	TITOLO PROVENIENZA DEI BENI .....	pag. 15
03.3	TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO .....	pag. 16
04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI .....	pag. 16
05	PLANIMETRIE CATASTALI .....	pag. 17
06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI .....	pag. 18
07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	pag. 18
08	FORMALITA', VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI .....	pag. 19
09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 19
10	SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE .....	pag. 20
11	DESTINAZIONE URBANISTICA E C.D.U. ....	pag. 20
12	ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA .....	pag. 21
13	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA' .....	pag. 21
14	OPERE ABUSIVE .....	pag. 22
15	GRAVAMI SUI BENI PIGNORATI .....	pag. 23
16	ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	pag. 23
17	ESENZIONE OBBLIGO DOTAZIONE A.P.E. ....	pag. 24
18	NECESSITA' DI ACCATASTAMENTO .....	pag. 24
19	NECESSITA' VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO .....	pag. 25
20	STIMA DEGLI IMMOBILI - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICI COMMERCIALI, DETERMINAZIONE VALORI DI STIMA .....	pag. 25
20.1	CRITERI ADOTTATI .....	pag. 26
20.2	FONTI INFORMAZIONI .....	pag. 26
20.3	DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE .....	pag. 27
20.4	VALORE DI STIMA DEI BENI .....	pag. 28
21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO .....	pag. 28
21.1	ESISTENZA CREDITORI, ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	pag. 29
22	ELEMENTI UTILI ALLA VENDITA .....	pag. 29
23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA .....	pag. 31
24	CODICE FISCALE .....	pag. 31
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE.....	pag. 32
26	CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICA.....	pag. 32
27	CAUSE PENDENTI.....	pag. 32
28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA.....	pag. 32
29	ISTANZA DI PROROGA.....	pag. 32
	NOTE FINALI DELL'ESPERTO.....	pag. 33
	ELENCO ALLEGATI.....	pag. 34

Il sottoscritto **Ingegnere ANDREA TOMIDEI**, con **Studio Professionale in Forlì, C.so A.Diaz n° 21**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Forlì-Cesena al n° 68/B ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio per il Tribunale di Forlì al n° 271, ad evasione dell'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Fabio Santoro a mezzo Pec in data 25/11/2021 con Verbale di accettazione incarico e giuramento in data 26/11/2021, visionati i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso i vari uffici e fissato l'inizio del sopralluogo in data 17/03/2022 alle ore 15,00, descrive quanto segue:

\*\*\*

### **LOTTO UNICO**

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

Gli esecutati, ... omissis ..., sono stati avvisati con lettera Raccomandata N. 05266034584-2 in data 08/02/2022, con prova di consegna N. 05366034584-3, presso la residenza degli stessi sita in Comune di Cesenatico (FC), frazione di Sala di Cesenatico, via Campone n.88. La lettera consegnata presso la residenza in Comune di Cesenatico (FC), è stata ricevuta e regolarmente ritirata da familiare convivente.

Alla presenza del Custode giudiziario incaricato, Avv. Silvia Gulmanelli, il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo, precisamente in data 17 marzo 2022 dalle ore 15,00 nel fabbricato posto in Comune di Cesenatico (FC), frazione di Sala di Cesenatico, Piazza A. Pirini n.1/F, in presenza dell'esecutato ... omissis ...

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

\*\*\*

***02) Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale.***

***02.1) Identificazione dei beni e confini***

I beni oggetto di stima sono in proprietà agli esecutati, ... omissis ..., per la quota di 1/2 ciascuno.

I beni consistono in un negozio al piano terra ed una cantina al piano interrato, ubicati nel fabbricato sito in Comune di Cesenatico (FC), frazione di Sala di Cesenatico, Piazza A. Pirini n.1/F e 1/G, oltre ai diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio come previste dall'art. 1117 del Codice Civile, ivi compresa l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato in oggetto, area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 49 con la Particella 432 di Mq. 1.665 (Ente Urbano).

I beni fanno parte di un condominio denominato "... omissis ..." sito in Comune di Cesenatico (FC), frazione di Sala di Cesenatico, Piazza A. Pirini n.1. Il condominio si sviluppa su quattro piani, interrato, terra, primo e sottotetto ed è composto da n.8 appartamenti, da n.2 negozi, da n.2 uffici, da n.1 laboratorio, da n.1 ambulatorio, da n.10 autorimesse, da n.1 magazzino e da n.3 cantine, oltre alle parti comuni. Al piano terra insistono due uffici, un ambulatorio, e due negozi; ai piani primo e sottotetto insistono gli appartamenti, al piano sottotetto insiste anche un magazzino, al piano interrato insistono le dieci autorimesse e le tre cantine.

Il negozio in oggetto, insiste al piano terra del condominio mentre la cantina insiste al piano interrato.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico il negozio al piano terra oggetto di stima è distinto al Foglio 49 con la particella 432 sub. 17 e la cantina al piano interrato è distinta al Foglio 49 con la particella 432 sub. 27.

Il negozio al piano terra confina con i subalterni 9, 10, 16, 18, 21, 25, 28 e 34 della particella 432 del Foglio 49, salvo altri; la cantina al piano interrato confina con i subalterni 10, 11, 28, 31, 34 della particella 432 del Foglio 49, salvo altri.

\*\*\*

### ***0.2.2) Dati Catastali attuali***

I beni oggetto di stima sono distinti al **Catasto Fabbricati e Catasto Terreni** del Comune di Cesenatico con i seguenti dati censuari:

#### **Catasto Fabbricati**

***-Foglio 49 - particella 432 subalterno 17*** – Zona censuaria 2 - Categoria C/1 - Classe 5<sup>a</sup> - Consistenza mq. 83 – Superficie totale mq. 93 - Rendita € 1.770,36 – Piazza Pirini n. 1/F – Piano T

***-Foglio 49 - particella 432 subalterno 27*** – Zona censuaria 2 - Categoria C/2 - Classe 2<sup>a</sup> - Consistenza mq. 13 - Rendita € 57,07 – Piazza Pirini snc – Piano S1

*Oltre ai diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio come previste dall'art. 1117 del Codice Civile:*

- *Sub. 33 (corte al piano terra) comune a tutti i subb. della part. 432;*
- *Sub. 34 (ingresso al piano terra) comune ai subb. dall'1 al 13, ai subb. dal 19 al 27 e ai subb. 35 e 36 della particella 432;*

#### **Catasto Terreni**

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato è distinta al *Catasto Terreni* del Comune di Cesenatico al **Foglio 49 Particella 432 di mq. 1.665** - Ente Urbano.

*Si allega la documentazione catastale.*

\*\*\*

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

#### **Atto di Pignoramento immobiliare Repertorio n. 162/2021 del 25/01/2021**

I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento immobiliare relativi ai beni in oggetto corrispondono ai dati catastali attuali.

#### **Nota di trascrizione n. 3926/2760 del 05/03/2021**

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

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

\*\*\*

#### **02.4) Descrizione degli immobili**

**Piena proprietà**, agli esecutati dei beni ubicati in Comune di Cesenatico (FC), frazione di Sala di Cesenatico, Piazza A. Pirini n.1/F - 1/G.

I beni consistono in un negozio al piano terra ed una cantina al piano interrato, ubicati nel fabbricato sito in Comune di Cesenatico (FC), frazione di Sala di Cesenatico Piazza Pirini n.1/F e 1/G, oltre ai diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio come previste dall'art. 1117 del Codice Civile, ivi compresa l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato in oggetto, area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 49 con la Particella 432 di Mq. 1.665 (Ente Urbano).

I beni fanno parte di un condominio denominato "... omissis ..." sito in Comune di Cesenatico (FC), frazione di Sala di Cesenatico, Piazza A. Pirini n.1. Il condominio

si sviluppa su quattro piani, interrato, terra, primo e sottotetto ed è composto da n.8 appartamenti, da n.2 negozi, da n.2 uffici, da n.1 laboratorio, da n.1 ambulatorio, da n.10 autorimesse, da n.1 magazzino e da n.3 cantine, oltre alle parti comuni. Al piano terra insistono due uffici, un ambulatorio, e due negozi; ai piani primo e sottotetto insistono gli appartamenti, al piano sottotetto insiste anche un magazzino, al piano interrato insistono le dieci autorimesse e le tre cantine.

Gli accessi alle attività poste al piano terra e agli appartamenti posti ai piani primo e sottotetto oltre ai servizi al piano interrato si trovano su Piazza A. Pirini; il fabbricato affaccia direttamente sulla Piazza come anche la rampa che conduce alle autorimesse al piano interrato. Sul retro del fabbricato è presente un'area cortilizia comune, recintata, a cui si accede attraverso un cancello pedonale e un cancello carraio. La corte sul fronte ha la pavimentazione in elementi autobloccanti drenanti in calcestruzzo, così come il marciapiede per la larghezza di circa ml. 1,00; sul retro è presente anche un'area destinata a verde; la rampa in discesa di accesso ai garage al piano interrato del condominio "... omissis ..." è antiscivolo in calcestruzzo con spigolatura a lisca di pesce, la pavimentazione dell'area di accesso ai garage al piano interrato è in calcestruzzo liscio; le scale comuni hanno la pavimentazione in mattonelle in granito di tipo "rosa porrino" o similare così come la pavimentazione degli ingressi comuni del fabbricato, le ringhiere delle scale comuni interne sono realizzate in ferro battuto verniciato, i portoni d'ingresso sono ad un'anta, con telaio in alluminio e vetro semplice, privi di schermature solari. Le soglie sono in granito tipo "rosa porrino" o similare. Il marciapiede sul retro presenta dei lievi avvallamenti a causa del calo del terreno.

Il lotto di terreno su cui insiste il condominio "... omissis ..." è delimitato ad est dalla strada che definisce il perimetro della Piazza A. Pirini, a nord da una recinzione realizzata con muretto in calcestruzzo e sovrastante rete metallica plastificata e pali in ferro che separano il lotto da altro lotto edificato, a ovest con recinzione realizzata con muretto in calcestruzzo e sovrastante rete metallica plastificata e pali in ferro che separano il lotto da terreno agricolo, a sud non è presente alcuna recinzione, ma per entrare nell'area destinata a verde sul retro sono presenti all'interno del lotto un accesso carraio ed un accesso pedonale con cancelli in ferro.

Il fabbricato è stato costruito tra il 1998 e il 2000 e la struttura portante è in calcestruzzo armato con telaio di pilastri e travi e solai in laterocemento, le facciate

del condominio sono rifinite con intonaco civile tinteggiato ad esclusione dei balconi al piano primo e del frontone al piano sottotetto che sono in calcestruzzo a vista, le gronde e i pluviali sono in rame, la copertura realizzata a due acque ha il manto di copertura rifinito con guaina bituminosa.

Il **negozio**, al piano terra è in realtà utilizzato con destinazione d'uso direzionale, infatti è composto da quattro vani utilizzati come uffici, da un vano ad uso anti-bagno, da un vano ad uso bagno; i quattro vani utilizzati come uffici sono stati ricavati con la realizzazione di pareti in parte in cartongesso e in parte in legno e vetro.

La **cantina** al piano interrato, è composta da un unico vano.

L'altezza dei vani al piano terra è pari a ml 3,00 ad esclusione dei due vani utilizzati sul retro dove è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso con altezza da terra pari a ml 2,85; l'altezza del vano al piano interrato è pari a ml. 2,40.

Il negozio adibito ad ufficio si affaccia sulla corte del fabbricato su Piazza A. Pirini; la facciata sul fronte del negozio adibito ad ufficio è costituita da un ampio infisso in alluminio e vetro semplice con inserita una porta d'ingresso. La pavimentazione di tutti i vani al piano terra è in gres porcellanato con mattonelle di dimensioni cm 33x33 montate in diagonale, con battiscopa in gres porcellanato di altezza cm 8; il rivestimento del vano ad uso anti-bagno e del vano ad uso bagno è in ceramica con mattonelle di dimensioni cm 20x20 per un'altezza di ml. 2,00; il pavimento del vano ad uso cantina al piano interrato è in calcestruzzo liscio.

Le pareti ed il soffitto interni del negozio adibito ad ufficio sono rifiniti ad intonaco civile tinteggiato, ad esclusione dei soffitti realizzati in cartongesso che sono stuccati e tinteggiati; le pareti della cantina al piano interrato risultano essere solo tinteggiate; si segnala la presenza di alcune macchie di umidità nel vano sul fronte al piano terra in una colonna interna posta limitrofa all'ingresso.

Le porte interne di accesso al vano ad uso anti-bagno e al vano ad uso bagno sono in legno tamburato tipo "tanganica" o similare, le porte di collegamento tra i vani ad uso negozio adibiti ad uso ufficio sono in vetro; le finestre sono in alluminio verniciato color nero con vetro semplice e con inferriate esterne di sicurezza, la porta finestra sul retro è in alluminio e vetro semplice con cancellino esterno di sicurezza in ferro; le soglie così come le banchine sono in granito di tipo "rosa porrino" o similare; la porta di accesso alla cantina al piano interrato è di tipo tagliafuoco REI.

L'impianto elettrico è prevalentemente sottotraccia con alcune canaline esterne in PVC, con salvavita posizionato all'ingresso del negozio adibito ad ufficio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia marca ECOFLAM funzionante a gas posizionata nel vano ad uso antibagno; gli ambienti sono riscaldati con radiatori in acciaio. I sanitari del bagno sono in ceramica bianca marca "Roca".

La superficie calpestabile del vano ad uso negozio adibito ad uso ufficio sul fronte risulta pari a circa mq. 21,25, la superficie calpestabile del vano ad uso negozio adibito ad uso ufficio centrale risulta pari a circa mq. 37,25, la superficie calpestabile di uno dei due vani ad uso negozio adibito ad uso ufficio sul retro risulta pari a circa mq. 9,00, la superficie calpestabile dell'altro vano ad uso negozio adibito ad uso ufficio sul retro risulta pari a circa mq. 10,30; la superficie calpestabile del vano ad uso anti-bagno risulta pari a circa mq. 2,20; la superficie calpestabile del vano ad uso bagno risulta pari a circa mq. 3,60; la superficie del vano ad uso cantina al piano interrato risulta pari a circa mq. 13,40.

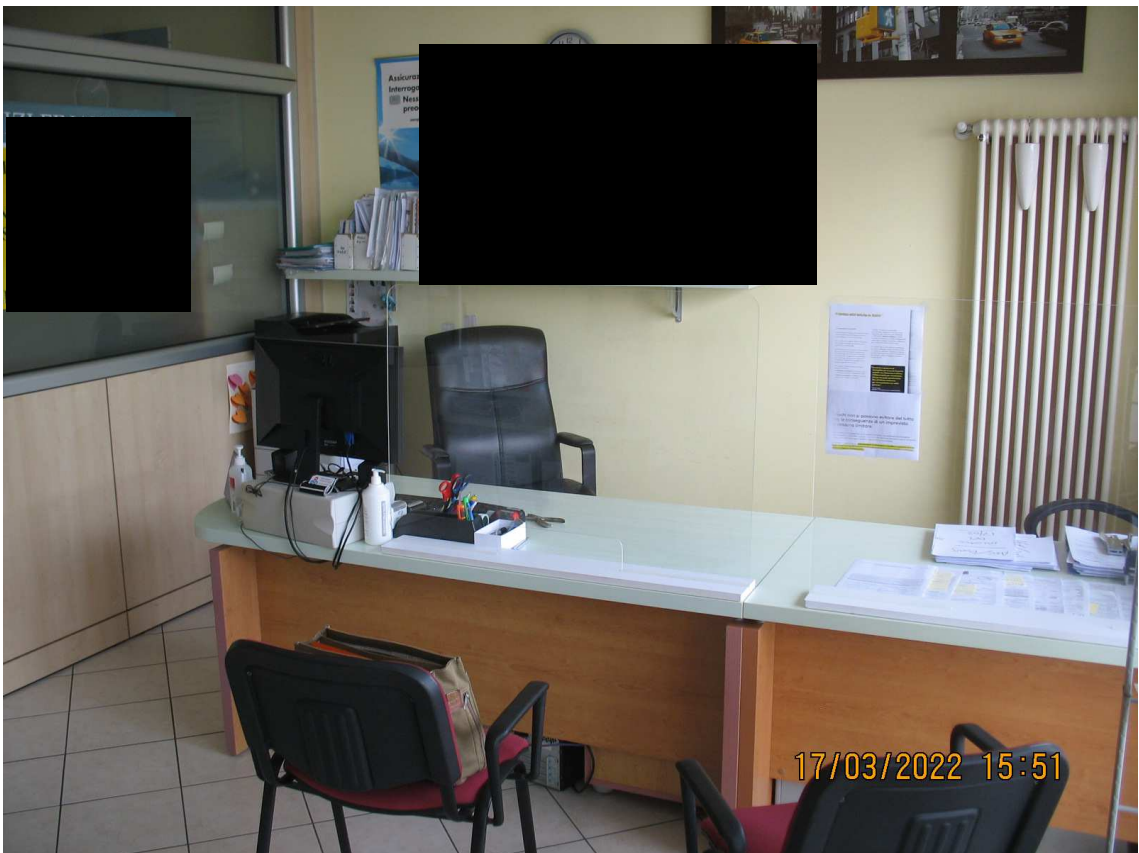
Lo stato di conservazione del negozio adibito ad ufficio è discreto; lo stato di conservazione della cantina è sufficiente.

\*\*\*

### ***02.5) Rappresentazione fotografica***

E' stato eseguito un **rilievo fotografico** dei beni in oggetto ed **elaborato grafico** dello stato dei luoghi, che si *allegano*. Di seguito, alcune foto significative.





















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

### **03.1) Proprietà**

I beni pignorati risultano in proprietà agli esecutati, ... omissis ..., per la quota di 1/2 ciascuno.

\*\*\*

### **03.2) Titolo di provenienza del bene agli esecutati**

I titoli di provenienza dei beni in capo agli esecutati, risultano essere:

- **Atto Notaio Scardovi Maria Chiara, Notaio in Cesena, del 18/12/2006 Repertorio 126045/12288, trascritto a Forlì il 04/01/2007 ai nn. 232/160, in cui gli esecutati, ... omissis ... acquistavano, ... omissis ..., proprietà superficaria dei beni oggetto di pignoramento immobiliare (già distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 49 con la particella 432, subb 17 e 27).**
- **Atto Notaio Marco Gori, Notaio in Cesenatico, del 17/04/2009 Repertorio 32776/11765, trascritto a Forlì il 15/05/2009 ai nn. 9207/5456, in cui veniva trasformato il diritto di superficie in diritto di proprietà relativamente ai beni oggetto di pignoramento immobiliare, situati in Comune di Cesenatico (FC), frazione di Sala di Cesenatico (FC), Piazza A. Pirini n. 1/F – 1/G. Si precisa che nel suddetto atto all'art. 5 viene riportato quanto segue "Permangono, peraltro, i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione rep. n. 1325500/22818 del 4 settembre 1998 relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione degli alloggi fino alla data del 3 settembre 2028, cioè fino al compimento del trentesimo anno decorrente dalla stipula della convenzione originaria".**

In realtà i limiti di negoziabilità citati nella convenzione, a seguito delle modifiche introdotte al comma 48 dell'art. 31 della Legge n.448/98 dal D.L. n.95/12, convertito n.865/71, sono decaduti ex lege alla scadenza dei vent'anni dalla data della suddetta

convenzione, ovvero in data 3 settembre 2018, pertanto non sussistono vincoli di commerciabilità degli immobili oggetto di perizia immobiliare, così come anche confermato da comunicazione da parte del Comune di Cesenatico.

Si *allegano* Atto di compravendita, Atto di cessione diritti reali a titolo oneroso, relative Note di Trascrizione e Comunicazione da parte del Comune di Cesenatico.

\*\*\*

### **03.3) Titoli antecedenti fino a coprire il ventennio**

Risalendo fino a coprire il ventennio, si evidenziano, oltre ai passaggi già sopra citati al punto 03.2, i seguenti atti:

- **Atto Notaio Porfiri Antonio, Notaio in Cesena, del 18/07/2002 Repertorio 171952, trascritto a Forlì il 06/08/2002 ai nn. 13588/8754**, in cui ... omissis ... acquistava, a titolo oneroso, la proprietà superficaria dei beni oggetto di pignoramento per la quota 1/1, ... omissis ...
- **Atto Notaio Porfiri Antonio, Notaio in Cesena, del 04/09/1998 Repertorio 132500, trascritto a Forlì il 17/09/1998 ai nn. 10760/7963**, in cui ... omissis ... acquistava la proprietà superficaria per la quota 1/1, del terreno in cui sorgono i beni oggetto di pignoramento, (distinto al catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 49 con le particelle 432 e 435, di mq 1.665 complessivi), dal Comune di Cesenatico.

Nella documentazione in atti è presente Relazione Notarile redatta in data 10/03/2021 dal Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), a cui si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

\*\*\*

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



*titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.*

### **Iscrizioni - Trascrizioni**

Per i beni in oggetto, l'Esperto Stimatore ha provveduto a fare la verifica aggiornata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, al nominativo degli esecutati, alla data del 22/03/2022 e successivamente con ulteriore controllo in data 25/05/2022 da cui si evince che in data successiva al Pignoramento immobiliare non risultano gravare sugli immobili ulteriori seguenti Iscrizioni e/o Trascrizioni.

A migliore chiarimento si elencano le formalità esistenti in atti in capo agli esecutati ... omissis ...:

*1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 04/01/2007 - Registro Particolare 160 - Registro Generale 232 - Pubblico ufficiale SCARDOVI MARIA CHIARA Repertorio 126045/12288 del 18/12/2006 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CESENATICO (FC)*

*SOGGETTO ACQUIRENTE*

*2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 04/01/2007 - Registro Particolare 60 - Registro Generale 235 - Pubblico ufficiale SCARDOVI MARIA CHIARA Repertorio 126057/12297 del 18/12/2006 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*

*Immobili siti in CESENATICO (FC)*

*SOGGETTO DEBITORE*

*3. **ISCRIZIONE CONTRO** del 30/01/2007 – Registro Particolare 507 Registro Generale 2312 - Pubblico ufficiale SCARDOVI MARIA CHIARA Repertorio 126396/12473 del 24/01/2007 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*

*Immobili siti in CESENATICO (FC)*

*SOGGETTO DEBITORE*

*4. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 05/03/2021 - Registro Particolare 2760 - Registro Generale 3926 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 162 del 25/01/2021 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

*Immobili siti in CESENATICO (FC)*

Si *allegano*: Elenchi sintetici e Note relative.

\*\*\*

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

L'Esperto Stimatore ha provveduto a visionare, e successivamente ad estrarre le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, risultanti presso l'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che la rampa di scale che conduce dall'ingresso comune al piano terra al

piano interrato, dalla quale si accede alla cantina oggetto di pignoramento, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Fg. 49 Particella 432 Sub. 28 come bene comune non censibile, non risulta comune alla cantina oggetto di pignoramento, pertanto sarà necessaria una pratica catastale ed un atto d'acquisto per l'acquisizione del bene.

Le planimetrie catastali, il quadro dimostrativo e l'estratto di Mappa, vengono *allegati*.

\*\*\*

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

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

\*\*\*

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

I beni oggetto di stima sono occupati dalla Società ... omissis ..., con regolare contratto di locazione registrato a Cesena (FC), in data 08/11/2016 al n. 6084 SERIE 3T.

Relativamente al canone annuale pari ad € 12.000,00 (dodicimila/00) si precisa che nel contratto di affitto oltre al negozio al piano terra adibito ad ufficio e alla cantina al piano interrato oggetto di pignoramento, vi è un ufficio non oggetto di

pignoramento.

Il canone di affitto annuale relativo ai beni oggetto di pignoramento è stabilito in € 9.000,00 (novemila/00).

Si allega copia del contratto di *locazione*.

\*\*\*

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

Il terreno su cui insistono i beni oggetto di pignoramento è gravato dai seguenti vincoli e tutele:

- Aree di potenziale allagamento (Art.6 PSRI);
- Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (Art.21B PTCP);
- Zone di tutela corpi idrici superficiali e sotterranei (Art.28 PTCP).

\*\*\*

**09)** *Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Non risultano vincoli od oneri gravanti sul bene in oggetto.

\*\*\*

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

Relativamente ai beni oggetto di pignoramento risulta in carico agli esecutati una

situazione debitoria nei confronti del **CONDOMINIO** “... **omissis** ...” pari ad € 329,01 (euro trecentoventinove/01), che risultano essere le sole spese ordinarie per l’anno 2022 poste a bilancio preventivo. Si precisa inoltre che le spese condominiali annue relative agli immobili oggetto di pignoramento ammontano a circa € 350,00 (euro trecentocinquanta/00).

\*\*\*

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

La destinazione urbanistica del terreno su cui insistono i beni oggetto di pignoramento, distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio n. 49 con la part. 432 risulta essere:

P.R.G. vigente ai sensi della Legge Regionale 47/1978:

- **PEEP/10 realizzato;**
- **B1 residenziale di completamento;**

P.S.C. vigente ai sensi della Legge Regionale 20/2000:

- **Territorio urbanizzato (Art. A-5);**
- **ambiti urbani consolidati (Art.A-10);**

Con deliberazione n.31 del 19/07/2021 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi dell’art.46 della Legge Regionale 24/2017.

A decorrere dalla suddetta data opera a regime di salvaguardia di cui all’art.27 della stessa legge regionale.

Nello strumento Urbanistico adottato le aree in oggetto sono identificate come segue:

- Territorio urbanizzato**
- **Q.1 Tessuti residenziali ad alta densità (Art.6.5.1) -**

\*\*\*

**12) Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l’intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità.**

Verrà richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento qualora il professionista delegato alle operazioni di vendita

lo richieda, per l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato.

\*\*\*

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

I beni oggetto di perizia immobiliare sono stati costruiti con i seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire** n. 254 del 14/09/1998, P.G. 9080/1998 per costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione e negozi in zona PEEP, successiva **variante con D.I.A.** P.G. 9297/2000 del 13/04/2000 e successiva variante con **D.I.A.** P.G. 24105 del 27/10/2000;

- **Certificati di conformità edilizia e agibilità** n. 100 del 19/07/2000 P.G. 15788/00 (cantina) e n. 109 del 21/08/2000 P.G. 15787/00 (negozio).

Rispetto agli elaborati grafici allegati ai Titoli edilizi sul luogo ci sono alcune difformità.

Il negozio al piano terra è in realtà adibito ad uso ufficio in quanto mediante realizzazione di pareti divisorie in cartongesso e legno e vetro sono stati ricavati quattro vani ad uso ufficio. Inoltre è stata realizzata una piccola spalletta sempre in cartongesso per il montaggio di uno split interno.

Si ritiene che le pareti divisorie interne e la piccola spalletta in cartongesso o vengano rimosse e venga ripristinato l'uso commerciale dei locali con un costo pari a circa € 4.000,00 (quattromila/00) oppure tali opere abusive possano essere sanate con un costo pari ad € 1.000,00 (milleuro/00) di sanzione e pari a circa € 3.000,00 (tremilaeuro/00) di spese tecniche, si precisa che il vano utilizzato ad ufficio centrale non rispetta il rapporto di areazione ed illuminazione pertanto può essere sanato come vano ad uso archivio/disimpegno.

La cantina al piano interrato risulta conforme agli atti abilitativi.

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Cesenatico, per

verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria delle unità in oggetto.

Si *allegano* gli atti abilitativi citati.

\*\*\*

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

Come già detto al *punto 13* rispetto agli elaborati grafici allegati ai Titoli edilizi sul luogo ci sono alcune difformità.

Il negozio al piano terra è in realtà adibito ad uso ufficio in quanto mediante realizzazione di pareti divisorie in cartongesso e legno e vetro sono stati ricavati quattro vani ad uso ufficio. Inoltre è stata realizzata una piccola spalletta sempre in cartongesso per il montaggio di uno split interno.

Si ritiene che le pareti divisorie interne e la piccola spalletta in cartongesso o vengano rimosse e venga ripristinato l'uso commerciale dei locali con un costo pari a circa € 4.000,00 (quattromila/00) oppure tali opere abusive possano essere sanate con un costo pari ad € 1.000,00 (milleuro/00) di sanzione e pari a circa € 3.000,00 (tremilaeuro/00) di spese tecniche, si precisa che il vano utilizzato ad ufficio centrale non rispetta il rapporto di areazione ed illuminazione pertanto può essere sanato come vano ad uso archivio/disimpegno.

La cantina al piano interrato risulta conforme agli atti abilitativi.

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

Si *allegano* gli atti abilitativi citati.

\*\*\*

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

I beni pignorati oggetto di perizia risultano essere in proprietà agli esecutati, ... omissis ... in virtù degli atti di acquisto già citati.

Tale proprietà non è gravata da censo, livello o uso civico.

\*\*\*

**16) Verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;**

Dalle verifiche effettuate il negozio in oggetto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 49 particella 432 subalterno 17 non risultava in possesso di Attestato di Prestazione Energetica. Il sottoscritto pertanto ha provveduto all'ottenimento dell'APE rilasciata in data 20/05/2022 con il n. 05234-322683-2022.

Tale attestato si *allega* in copia alla presente perizia depositando due esemplari originali in cancelleria.

\*\*\*

**17) Ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di**

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

Non vi sono ulteriori beni pignorati oltre al negozio, che necessitino di Attestato di Prestazione Energetica.

\*\*\*

**18) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);**

I beni in oggetto risultano accatastati.

Si è proceduto alla presentazione di M.U.I. all'Agenzia delle Entrate, P.G. 31801/2022, per ALLINEAMENTO INTESTAZIONE come da *Atto Notaio Marco Gori, Notaio in Cesenatico, del 17/04/2009 Repertorio 32776/11765, trascritto a Forlì il 15/05/2009 ai nn. 9207/5456, in cui veniva trasformato il diritto di superficie in diritto di proprietà relativamente ai beni oggetto di pignoramento immobiliare, situati in Comune di Cesenatico (FC), frazione di Sala di Cesenatico (FC), Piazza A. Pirini n. 1/F – 1/G, in quanto nelle visure catastali risultava ancora proprietario il Comune di Cesenatico.*

\*\*\*

**19) Verifichi, qualora accerti variazioni colturali o cambi d'uso, se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso**



*negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento, quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del d.m. 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00).*

La planimetria catastale del negozio non risulta conforme allo stato dei luoghi. Considerando che, parimenti, lo stato dei luoghi non risulta conforme agli atti abilitativi, si ritiene che l'aggiornamento catastale necessario vada eseguito a seguito di eventuale sanatoria.

La planimetria catastale della cantina al piano interrato risulta conforme allo stato dei luoghi.

Si precisa che la rampa di scale che conduce dall'ingresso comune al piano terra al piano interrato, dalla quale si accede alla cantina oggetto di pignoramento, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Fg. 49 Particella 432 Sub. 28 come bene comune non censibile, non risulta comune alla cantina oggetto di pignoramento, pertanto sarà necessaria una pratica catastale ed un atto d'acquisto per l'acquisizione del bene.

\*\*\*

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

\*\*\*

### ***20.1) Criteri adottati***

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto “più probabile valore di mercato” eseguito per comparazione diretta.

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili aventi destinazione d’uso a negozio delle medesime caratteristiche di quello in oggetto. Occorre tenere conto sia della data di costruzione degli immobili, sia dello stato attuale di conservazione degli immobili oggetto di stima, già precedentemente descritti, sia della posizione degli immobili nel Comune di Cesenatico (FC), frazione di Sala di Cesenatico, Piazza A. Pirini n.1/F e 1/G.

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

\*\*\*

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

L’Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato del negozio, ha attinto a fonti informative già note allo stesso, per immobili ad uso negozio in zona ed in zone limitrofe, direttamente o per analogia, e ha tenuto conto delle caratteristiche degli immobili stessi, dello stato di manutenzione, della situazione di mercato attuale, oltre ad informazioni assunte dall’Esperto medesimo presso operatori del settore. L’Esperto ha tenuto inoltre conto dei valori OMI del secondo semestre 2021 relativamente alla zona in oggetto. Ciò premesso, l’Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato, considerando la superficie ragguagliata con gli opportuni coefficienti, commercialmente vendibile, per il negozio in oggetto situato in Comune di Cesenatico (FC), frazione di Sala di Cesenatico Piazza A. Pirini n. 1/F e 1/G, sia da ritenersi congruamente pari a **€ 1.300,00 (euro milletrecento/00) al metro quadrato.**

\*\*\*

### 20.3) Determinazione superficie commerciale

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

DESCRIZIONE	ML.	ML.	SUP. IN MQ.	COEFF.	TOT.MQ.
<b>Negozio con cantina</b>					
Negozio al piano terra	4,38 3,75 2,33 3,65 3,65	5,50 5,50 8,07 2,83 3,27	24,09 20,62 18,80 10,33 11,94	1,00	<b>85,78</b>
Anti-bagno al piano terra	1,31	1,98	2,59	1,00	<b>2,59</b>
Bagno al piano terra	2,34	1,98	4,63	1,00	<b>4,63</b>
Cantina al piano interrato	3,00 2,10 2,11	1,07 2,37 2,37	13,18	0,40	<b>5,27</b>
Quota parte delle parti comuni (ingresso e corte)			3,00	1,00	<b>3,00</b>
<b>Totale parziale</b>					<b>101,27</b>
<b>arrotondamento</b>					<b>-0,27</b>
<b>Totale Superficie Commerciale Negozio con cantina:</b>					<b>MQ. 101,00</b>

### 20.4) Valore di stima dell'immobile

Il valore di stima di mercato che si ricava sarà il seguente:

- **Superficie commerciale negozio al piano terra con cantina al piano interrato= mq. 101,00 x €/mq 1.300,00 = € 131.300,00 (euro centotrentunomilatrecento/00);**

Da tale cifra viene detratto il costo dell'eventuale ripristino dei locali o della pratica

di sanatoria pari a circa € 4.000 (quattromila/00) ed il costo della pratica catastale e dell'atto d'acquisto per l'acquisizione della rampa di scale comune di accesso alla cantina al piano interrato pari a circa € 6.000,00 (seimila/00) **per un VALORE FINALE dei beni di € 121.300,00 (centoventunomilatrecento/00).**

Al suddetto valore finale viene operata una riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, pari ad € 12.130,00 (dodicimilacentotrenta/00).

Pertanto, stante quanto sopra,

***IL VALORE DI STIMA DEL BENE PIGNORATO***

***risulta pari ad € 109.000,00 (centonovemila/00 euro)***

***arrotondato per difetto***

\*\*\*

***21) Accerti, nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate.***

Risultano pignorate tutte le quote di proprietà in capo agli esecutati, ... omissis ...

\*\*\*

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

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

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

\*\*\*

**22) Evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani), indicando anche il valore locativo dell'immobile.**

**Piena proprietà**, agli esecutati dei beni ubicati in Comune di Cesenatico (FC), frazione di Sala di Cesenatico, Piazza A. Pirini n.1/F - 1/G.

I beni consistono in un negozio al piano terra ed una cantina al piano interrato, ubicati nel fabbricato sito in Comune di Cesenatico (FC), frazione di Sala di Cesenatico Piazza Pirini n.1/F e 1/G, oltre ai diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio come previste dall'art. 1117 del Codice Civile, ivi compresa l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato in oggetto, area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 49 con la Particella 432 di Mq. 1.665 (Ente Urbano).

I beni fanno parte di un condominio denominato "... omissis ..." sito in Comune di Cesenatico (FC), frazione di Sala di Cesenatico, Piazza A. Pirini n.1. Il condominio si sviluppa su quattro piani, interrato, terra, primo e sottotetto ed è composto da n.8 appartamenti, da n.2 negozi, da n.2 uffici, da n.1 laboratorio, da n.1 ambulatorio, da n.10 autorimesse, da n.1 magazzino e da n.3 cantine, oltre alle parti comuni. Al piano terra insistono due uffici, un ambulatorio, e due negozi; ai piani primo e sottotetto insistono gli appartamenti, al piano sottotetto insiste anche un magazzino, al piano interrato insistono le dieci autorimesse e le tre cantine.

Gli accessi alle attività poste al piano terra e agli appartamenti posti ai piani primo e sottotetto oltre ai servizi al piano interrato si trovano su Piazza A. Pirini; il fabbricato affaccia direttamente sulla Piazza come anche la rampa che conduce alle autorimesse al piano interrato. Sul retro del fabbricato è presente un'area cortilizia comune, recintata, a cui si accede attraverso un cancello pedonale e un cancello carraio. La corte sul fronte ha la pavimentazione in elementi autobloccanti drenanti in calcestruzzo, così come il marciapiede per la larghezza di circa ml. 1,00; sul retro è presente anche un'area destinata a verde; la rampa in discesa di accesso ai garage al piano interrato del condominio "... omissis ..." è antiscivolo in calcestruzzo con

spigolatura a lisca di pesce, la pavimentazione dell'area di accesso ai garage al piano interrato è in calcestruzzo liscio; le scale comuni hanno la pavimentazione in mattonelle in granito di tipo "rosa porrino" o simile così come la pavimentazione degli ingressi comuni del fabbricato, le ringhiere delle scale comuni interne sono realizzate in ferro battuto verniciato, i portoni d'ingresso sono ad un'anta, con telaio in alluminio e vetro semplice, privi di schermature solari. Le soglie sono in granito tipo "rosa porrino" o simile. Il marciapiede sul retro presenta dei lievi avvallamenti a causa del calo del terreno.

Il lotto di terreno su cui insiste il condominio "... omissis ..." è delimitato ad est dalla strada che definisce il perimetro della Piazza A. Pirini, a nord da una recinzione realizzata con muretto in calcestruzzo e sovrastante rete metallica plastificata e pali in ferro che separano il lotto da altro lotto edificato, a ovest con recinzione realizzata con muretto in calcestruzzo e sovrastante rete metallica plastificata e pali in ferro che separano il lotto da terreno agricolo, a sud non è presente alcuna recinzione, ma per entrare nell'area destinata a verde sul retro sono presenti all'interno del lotto un accesso carraio ed un accesso pedonale con cancelli in ferro.

Il fabbricato è stato costruito tra il 1998 e il 2000 e la struttura portante è in calcestruzzo armato con telaio di pilastri e travi e solai in laterocemento, le facciate del condominio sono rifinite con intonaco civile tinteggiato ad esclusione dei balconi al piano primo e del frontone al piano sottotetto che sono in calcestruzzo a vista, le gronde e i pluviali sono in rame, la copertura realizzata a due acque ha il manto di copertura rifinito con guaina bituminosa.

Il **negozio**, al piano terra è in realtà utilizzato con destinazione d'uso direzionale, infatti è composto da quattro vani utilizzati come uffici, da un vano ad uso anti-bagno, da un vano ad uso bagno; i quattro vani utilizzati come uffici sono stati ricavati con la realizzazione di pareti in parte in cartongesso e in parte in legno e vetro.

La **cantina** al piano interrato, è composta da un unico vano.

L'altezza dei vani al piano terra è pari a ml 3,00 ad esclusione dei due vani utilizzati sul retro dove è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso con altezza da terra pari a ml 2,85; l'altezza del vano al piano interrato è pari a ml. 2,40.

L'impianto elettrico è prevalentemente sottotraccia con alcune canaline esterne in PVC, con salvavita posizionato all'ingresso del negozio adibito ad ufficio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia marca ECOFLAM funzionante a gas posizionata nel vano ad uso antibagno; gli ambienti sono riscaldati con radiatori in acciaio. I sanitari del bagno sono in ceramica bianca marca "Roca".

Lo stato di conservazione del negozio adibito ad ufficio è discreto; lo stato di conservazione della cantina è sufficiente.

La **superficie commerciale complessiva del negozio** con cantina in oggetto è pari a circa **mq. 101,00**. Il prezzo mensile di locazione dei beni si stima in **€ 750,00** (euro settecentocinquanta/00).

\*\*\*

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

I beni oggetto di stima costituiscono un unico lotto.

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

Il Codice fiscale degli esecutati è:

- ... omisiss ...
- ... omisiss ...

\*\*\*

**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;**

E' stato acquisito certificato anagrafico degli esecutati ed Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Si *allegano* i Certificati.

\*\*\*

**26) Acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando**

*espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*

I beni sono in locazione alla società, ... omissis ...

\*\*\*

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

Non si segnalano cause pendenti.

\*\*\*

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

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

\*\*\*

**29) Formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso.**

Non è stata richiesta proroga dei termini.

\*\*\*

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

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



\*\*\*

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

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

\*\*\*

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

\*\*\*

#### **Note**

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

\*\*\*

#### **Allegati**

- ALLEGATO "A"
- COMUNICAZIONE AGLI'ESECUTATI
- VERBALE CUSTODE GIUDIZIARIO
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ATTO DI PROVENIANZA E NOTA DI TRASCRIZIONE
- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE
- ELABORATO GRAFICO DEL BENE REDATTO DALL'ESPERTO
- RILIEVO FOTOGRAFICO
- ATTI ABILITATIVI

- *VISURE CONSERVATORIA E NOTE DELLE TRASCIZIONI E ISCRIZIONI*
- *STRALCIO DI P.R.G.*
- *ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA*
- *CERTIFICATI ANAGRAFICI*
- *ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO*

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

*Forlì, 28/05/2022*