

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**  
**G. E. Dr. Fabio Santoro**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G. n° 233/2021**

**Promossa da:**

**Contro:**

**RELAZIONE EPURATA**

- 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](mailto:fabriziacanali66@gmail.com) - pec: [fabrizia.canali@peritiagrari.pro](mailto:fabrizia.canali@peritiagrari.pro)
- **Incarico del 19/10/2022**
- **Custode: Avv.to Chiara Boschetti**

## **-Indice**

<b>Premessa e Quesiti</b>	Pag. 3 – 10
<b>Quesito 1)</b> Comunicazione agli esecutati dell'incarico ricevuto	Pag. 10 - 11
<b>Quesito 2)</b> Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale	Pag. 11 - 19
<b>Quesito 3)</b> Provenienza del bene e storia ventennale	Pag. 19 - 21
<b>Quesito 4)</b> Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico degli esecutati e dei proprietari nel ventennio	Pag. 21 - 23
<b>Quesito 5)</b> Planimetria catastale	Pag. 23
<b>Quesito 6)</b> Verifica omissioni fiscali	Pag. 23
<b>Quesito 7)</b> Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate	Pag. 23
<b>Quesito 8)</b> Vincoli amministrativi e/o di PRG	Pag. 24
<b>Quesito 9)</b> Vincoli condominiali e/o altro genere	Pag. 24
<b>Quesito 10)</b> Spese annue di gestione dell'immobile	Pag. 24
<b>Quesito 11) e 12)</b> Destinazione Urbanistica del bene	Pag. 24
<b>Quesito 13)</b> Titoli autorizzativi dell'immobile	Pag. 24 - 25
<b>Quesito 14)</b> Conformità edilizia dell'immobile	Pag. 25 - 26
<b>Quesito 15)</b> Verifica gravami di censo, livello, etc..	Pag. 26
<b>Quesito 16) e 17)</b> Certificazione Energetica dell'immobile	Pag. 26
<b>Quesito 18)</b> Verifica catastale dell'immobile	Pag. 27
<b>Quesito 19)</b> Variazione colturale	Pag. 27
<b>Quesito 20)</b> Valutazione del bene immobile	Pag. 27 - 31
<b>Quesito 21)</b> Verifica divisione immobile e nominativo proprietari	Pag. 31
<b>Quesito 22)</b> Elementi utili per la vendita	Pag. 31 - 32
<b>Quesito 23)</b> Formazione dei Lotti	Pag. 32
<b>Quesito 24)</b> Codice fiscale degli esecutati	Pag. 32
<b>Quesito 25)</b> Acquisisca certificato di stato civile	Pag. 32 - 33
<b>Quesito 26)</b> Acquisisca certificato storico di residenza	Pag. 33
<b>Quesito 27)</b> Cause pendenti a carico	Pag. 33
<b>Quesito 28)</b> Regime fiscale del bene	Pag. 33
<b>Quesito 29)</b> Istanza di proroga	Pag. 33
<b>Quesito 30)</b> Deposito della relazione e allegati in Cancelleria	Pag. 33 -34
<b>Quesito 31)</b> Invio relazione agli eredi degli esecutati e intervenuti	Pag. 33 - 34
<b>Quesito 32)</b> CDU	Pag. 34
<b>Quesito 33)</b> Conclusioni	Pag. 34 - 35

**- 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...”;*

Previ contatti telefonici presi con il Custode Giudiziario per accordarsi sulla data del sopralluogo, in data 25/11/2022 veniva ispezionato e documentato con fotografie l'immobile sito in Cesena, via Piombino n. 32 int. 1, assieme al Custode Giudiziale e alla esecutata.

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

#### DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

\* Verbale di Pignoramento Immobili del 14/12/2021 Rep. n° 3373 a favore della società.....con.sede legale in Milano (MI), C.F.:10003140968, contro l'esecutata, veniva pignorata:

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

\* Foglio 122

Particella 1005 sub. 16 (cat. A/3), vani 6 – Via Piombino n. 30-32 p. 1°,

Particella 1005 sub. 12 (cat. C/6), mq. 12 – Via Piombino n. 30-32 p. T.;

Particella 1005 sub. 14 (cat. C/2), mq. 29 – Via Piombino n. 30-32 p. T.

Trascritto a Forlì il 13/01/2022 Art. 463.

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

*In relazione al Quadro A si precisa che si agisce per il complessivo importo di euro 76.802,46 oltre interessi e spese dalla data del precetto.*

#### LOTTO UNICO

L'identificazione catastale che viene riportata in base alle visure eseguite in data 09/03/2023, a seguito anche di variazione catastale.

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un appartamento con deposito e autorimessa siti in Cesena, via Piombino nn. 23 e 32 int. 1, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena, al **Foglio 122**, **Particella 1005 sub. 16** categoria A/3, di classe 2, consistenza 6 vani, Rendita Catastale €. 433,82; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

**Particella 1005 sub. 14** categoria C/2 di classe 3, consistenza 29 mq., Rendita Catastale €. 100,35;

**Particella 1005 sub. 12** categoria C/6, di classe 3, consistenza 16 mq., Rendita Catastale €. 82,63;

in capo alla ditta catastale: per la quota di proprietà per 1/1.

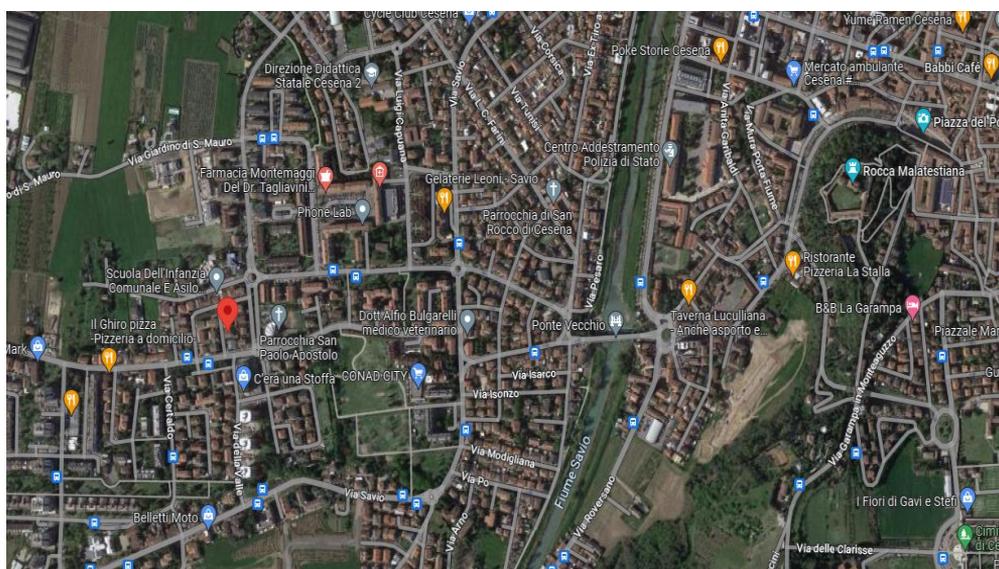
Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., sulle parti comuni dell'edificio, fra cui l'area di sedime e la corte di pertinenza identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena al **Foglio 122 Particella 1005**, Ente Urbano di mq. 467.

**- Confini**

L'immobile confina con la proprietà dei sigg. ...., la proprietà della sig.ra ...., con le parti comuni, salvo altri.

**- Descrizione della zona.**

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è ubicato in un piccolo fabbricato condominiale sito in Cesena, quartiere San Mauro in Valle, 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 un piccolo fabbricato condominiale che ospita tre unità abitative oltre servizi in corpo staccato, edificato nell'anno 1968, posto sulla via Piombino, quartiere San Mauro in Valle.



Il fabbricato condominiale è edificato su una area di corte, in parte pavimentata con gettata in cemento e in parte area verde con prato. L'area è delimitata su tutti i lati, su via Piombino il confine è costituito da un muretto in muratura intonacato con elementi in metallo con accesso pedonale e passo carraio, sul lato nord-est il confine è delimitato da costruzioni e sui restanti due lati da muretto in muratura intonacato con rete metallica.

La struttura del fabbricato è mista in muratura con tamponature in laterizio e copertura a due falde con travi tipo "varese" e tegole, si sviluppa su quattro piani

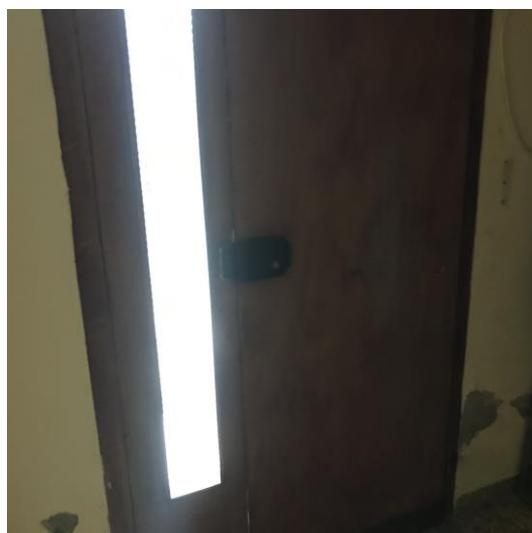
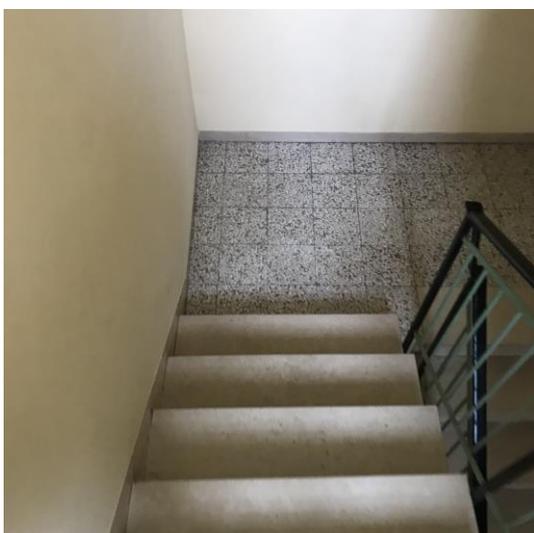
fuori terra e le facciate sono intonacate tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle tipo “mattoni a vista”.

Sul confine nord-est dell’area è edificato un fabbricato che si eleva per un piano fuori terra che comprende più unità immobiliari, fra cui l’autorimessa e il deposito oggetto di stima della presente procedura.

**- Descrizione delle porzioni da stimare.**

Trattasi di un appartamento (sub. 16) posto al piano primo, raggiungibile per mezzo delle scale comuni condominiali con accesso dal retro del fabbricato condominiale.

L’accesso all’unità abitativa avviene tramite una porta in legno con profilo in vetro.



Internamente si compone di un disimpegno/ingresso della superficie di circa mq. 7,50, sul quale si aprono tutte le porte dei vari locali, la zona pranzo/soggiorno è di circa mq. 41,30, a sua volta comunicante con una cucina di circa mq. 6,70. Sempre dall’ingresso/disimpegno si raggiunge anche la zona notte costituita da due camere da letto, rispettivamente di circa mq. 16,73 e mq. 16,69 oltre ad un bagno di circa mq. 6,14 ubicato fra le due camere da letto.

L’appartamento dispone di due balconi e una veranda, un balcone è accessibile da una delle due camere dal letto ed ha una superficie di circa mq. 4,40 il secondo

balcone, accessibile dalla cucina e dal pranzo/soggiorno, ha una superficie di circa mq. 7,75. Dal soggiorno si accede al balcone verandato con struttura in metallo e vetri, che dalla ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena, non è emerso titolo autorizzativo per l'installazione di tale struttura e la chiusura del balcone, si dovrà, pertanto, procedere al pristino e/o eseguire Sanatoria previo consenso e autorizzazione di tutti i comproprietari del fabbricato condominiale.



PIANO PRIMO  
H: 2.70

L'appartamento ha un pavimento con mattonelle di graniglia, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

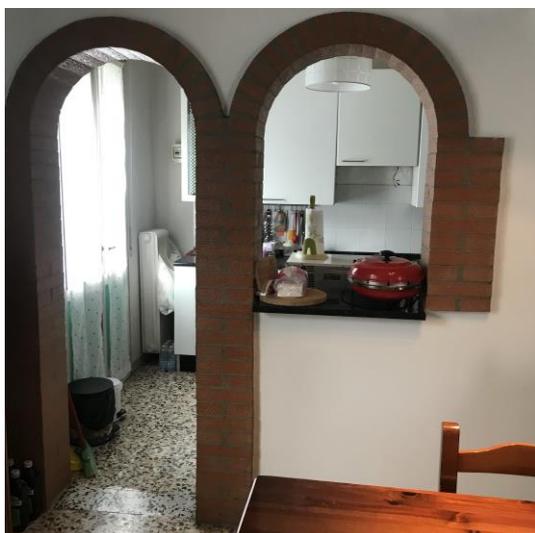


In alcune camere è presente un controsoffitto in pannelli di polistirolo.



Gli infissi sono in legno verniciato completi di vetri doppi e avvolgibili in plastica colorata.

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



Nella zona giorno è installato uno split ed presente un piccolo camino a legna.

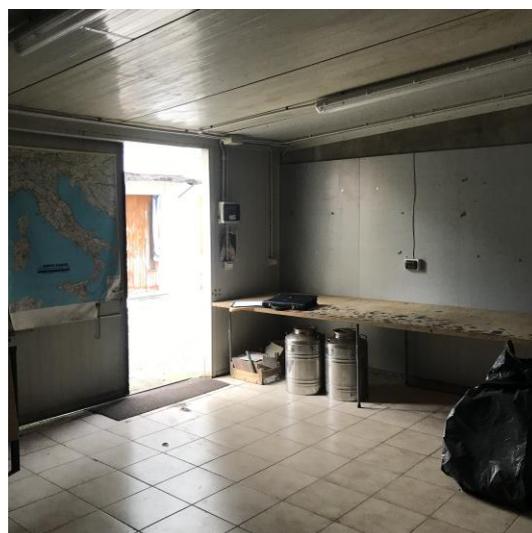
L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato da una caldaia a gas metano collocata sul balcone, collegata a termosifoni in ferro. L'impianto idrico è unico con l'unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato condominiale, di altra proprietà.

Il deposito (sub. 14) è parte di un fabbricato in corpo staccato posto sul retro del condominio a confine con la proprietà adiacente. Trattasi di un unico vano che si eleva per un piano fuori terra per una superficie di circa mq. 32,86 con una altezza media di mt. 2,38 e dispone di una porzione di area esclusiva.



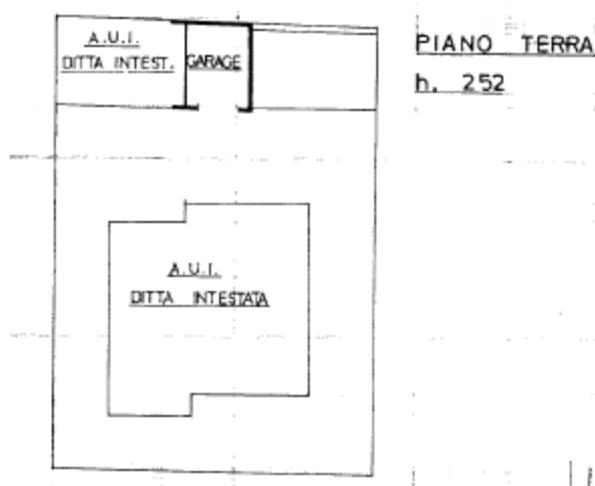
PIANO TERRA

La struttura e il tetto sono in pannelli coibentati, il pavimento è in piastrelle di gres ceramicato e l'unica apertura è quella di accesso al locale, realizzata in pannello coibentato scorrevole.



Al locale deposito è abbinata una porzione di area cortilizia esclusiva di circa mq. 38,00, interamente pavimentata con gettata in cls. Sull'area comune è presente pozzetto caditoia per la raccolta delle acque piovane.

L'autorimessa (sub. 12) è adiacente al locale deposito ed è parte del fabbricato in corpo staccato situato sul retro del condominio. Si sviluppa in un unico vano per un piano fuori terra con una superficie di circa mq. 16,80.



La struttura dell'autorimessa è in muratura e la copertura è costituita da un solaio in opera con laterizio e calcestruzzo. Il pavimento è in gettata in cemento. Il portone di accesso è in pannelli coibentati con apertura a basculante e pedonale.



**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 Denuncia di Successione ex lege in morte del sig. .... del 15/12/2014 Rep. 1460/9990/14 l’executata per effetto di atto della rinuncia all’eredità del Notaio ..... registrato il 11/03/2014 al n. 1491 serie IT da parte del figlio ereditava la piena proprietà di un appartamento al Piano Primo con un deposito e una autorimessa al Piano Terra di un fabbricato condominiale siti in Comune di Cesena, via Piombino n. 23/32 int.. 1, identificati al Catasto Fabbricati di detto Comune Cesena al Foglio 122 Particella 1005 Sub. 16 cat. A/3 di classe 2, consistenza 6 vani, Sub. 14 cat. C/2 di classe 3 di mq. 29 e Sub. 12 cat. C/6 di classe 3 di mq. 16.  
Trascritto a Forlì il 03/02/2015 Art. 1119.

\*Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario del Notaio ..... del 05/03/2014 Rep. 4006/2843 in favore dell’executata contro il sig. ....  
Trascritto a Forlì il 11/03/2014 Art. 2273.

\*Con Atto di Compravendita del Notaio ..... del 08/11/2011 Rep. 220527/51635 il sig. .... acquistava dai sigg. .... la piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 122 122 Particella 1005 Sub. 16 cat. A/3 di classe 2, consistenza 6 vani, Sub. 14 cat. C/2 di classe 3 di mq. 29 e Sub. 12 cat. C/6 di classe 3 di mq. 16.  
Trascritto a Forlì il 29/11/2011 Art. 12221.

\*Con Atto di Permuta del Notaio .....del 08/11/2011 Rep. 220527/51635 al sig. .... veniva trasferita la quota di 1/4 dai sigg. .... e ..... degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 122 122 Particella 1005 Sub. 16 cat. A/3 di classe 2, consistenza 6 vani, Sub. 14 cat. C/2 di classe 3 di mq. 29 e Sub. 12 cat. C/6 di classe 3 di mq. 16.  
Trascritto a Forlì il 29/11/2011 Art. 12220.

\*Con Denuncia di Successione ex lege in morte della sig.ra ..... del 24/11/2010 Rep. 1227/9990/10 i sigg. ....ereditavano, rispettivamente per la quota di 1/8 di proprietà di unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 122 Particella 1005 subb. 7-8-9-10-11e 12.  
Trascritto a Forlì il 10/01/2011 Art. 329.

\*Atto di accettazione tacita di eredità del Notaio ..... del 08/11/2011 Rep. 220527/51635 in favore dei sig.ri ..... contro la sig.ra .....  
Trascritta a Forlì il 29/11/2011 Art. 12219.

\*Con Denuncia di Successione ex lege in morte del sig. .... registrata a Cesena il 20/09/1984 al n. 51 vol. 512 e per effetto della eredità da parte della sig.ra ....., i sigg. .... ereditavano, rispettivamente per la quota di 1/8 di proprietà di unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 122 Particella 1005 subb. 1-2-3-4-5 e 6 e il relativo Ente Urbano identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 122 Particella 1005 di mq. 467.  
Trascritta a Forlì il 20/09/1984 Art. 7148.

\* Con atto Notaio ..... di Cesena del 16/03/1963 rep. 37145 Raccolta 8677 il sig. .... acquistavano in ragione di 1/2 ciascuno la quota indivisa di un appezzamento di terreno edificabile sito in Cesena, frazione S. Mauro in Valle.  
Trascritto a Forlì il 17/04/1963 Art. 3815.

### Storia Catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Cesena Foglio 122 Particella 1005

- Con Variazione n. 17092V. del 19/10/1987 per fusione, ampliamento e divisione si creavano i sub. 7-8-9 con la soppressione dei subalterni 1-2-3-4-5-6 censiti fin dall'impianto meccanografico;
  - Con Variazione n. 17092V. del 19/10/1987 per costituzione di unità afferente si crea il sub. 12 cat. C/6 (autorimessa);
  - Con Variazione n. 37079 del 28/09/2011 con soppressione di subalterni 7- 8 - e 9 per fusione e frazionamento si creano fra gli altri le unità immobiliari identificate con i subalterni 14 e 16, rispettivamente cat. C/2 (deposito) e A/3 (abitazione);
  - Con variazione del 09/03/2023 n. FO0018320 (diversa distribuzione degli spazi interni) viene modificato internamente il subalterno 16 della particella 1005.
- 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 immobili.

Trascrizioni contro

\* Verbale di Pignoramento Immobili del 14/12/2021 Rep. n° 3373 a favore di ..... con sede legale in Milano (MI), C.F.:10003140968, contro l'esecutata, veniva pignorata:

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

\* Foglio 122

Particella 1005 sub. 16 (cat. A/3), vani 6 – Via Piombino n. 30-32 p. 1°,

Particella 1005 sub. 12 (cat. C/6), mq. 12 – Via Piombino n. 30-32 p. T.;

Particella 1005 sub. 14 (cat. C/2), mq. 29 – Via Piombino n. 30-32 p. T.

Trascritto a Forlì il 13/01/2022 Art. 463 (vedi All.to “2”)

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

*In relazione al Quadro A si precisa che si agisce per il complessivo importo di euro 76.802,46 oltre interessi e spese dalla data del precetto.*

### **Iscrizioni**

A nome dell'esecutata non si evincono iscrizioni.

### **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: nonché per i precedenti e attuali identificativi catastale delle unità immobiliari.

- A nome di .....

Ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo fondiario del 23/04/2012 rep. 200/75 del Notaio ..... per un ammontare di €. 80.000,00 a fronte di un capitale di €. 40.000,00 a favore ....., contro ..... sui beni identificato al catasto Fabbricato del Comune di Cesena al Foglio 122, particella 1005, sub.ni 12-14 e 16.

Iscritta a Forlì il 24/04/2012 Art. 998.

Ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo fondiario del 08/11/2011 rep. 220529/51637 del Notaio ..... per un ammontare di €. 80.000,00 a fronte di un capitale di €. 40.000,00 a favore della ....., contro ..... sui beni identificato al catasto Fabbricato del Comune di Cesena al Foglio 122, particella 1005, sub.ni 12-14 e 16.

Iscritta a Forlì il 29/11/2011 Art. 3.924.

- A nome di .....

Non sono state rinvenute iscrizioni attive.

- A nome di .....

Non sono state rinvenute iscrizioni attive.

- A nome di .....

Non sono state rinvenute iscrizioni attive relative ai beni oggetto di pignoramento.

- A nome di .....

Non sono state rinvenute iscrizioni attive.

- A nome di .....

- Non sono state rinvenute iscrizioni attive.

**- 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 esecutata e dal figlio maggiorenne come risulta dai Certificati forniti dall’ufficio anagrafe del Comune.

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 anno, per l’abitazione con deposito e autorimessa, da ritenersi congruo è pari a €. 8.400,00 (€/mensili 700,00).

**-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 con deposito e autorimessa in fabbricato condominiale, con n. 3 unità abitative e proservizi in corpo staccato, si ritiene che le spese normali di gestione ordinaria, siano pari a €. 300,00 circa annui, al netto di imposte e delle spese straordinarie e di riscaldamento.

**-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 posto al piano primo con destinazione abitativa, da un deposito e da una autorimessa posti al piano terra di un corpo staccato dell'intero contesto condominiale.

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

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 bene ....omissis...”***

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:

- Concessione Edilizia n. 4766 del 1963 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, a tre piani, in località S. Mauro in Valle, in una nuova strada di lottizzazione; rilasciata ai sigg. ....; con comunicazione di Fine Lavori in data 27/04/1964 pgn 7577 del 30/04/1964 e con verbale del vigile sanitario del 11/12/1964 si rilascia l'Abitabilità n. 279/1963 del 12/12/1964 Pgn 7577/1964.

- Licenza Edilizia n. 373 del 1968 pgn 7597 del 20/04/1968 per la costruzione di un fabbricato di servizio in località S.Mauro in Valle, in una nuova strada di lottizzazione rilasciato ai sigg. ...., con comunicazione di Fine Lavori in data 07/02/1969 n.° 2188 e sopralluogo del vigile sanitario in data 03/06/1970 viene rilasciata l'Abitabilità n. 404 in data 05/10/1970.

- Concessione in Sanatoria n. 11384 del 17/01/1990 presentata dai sigg. ...., ..... relativa a costruzione di un locale di servizio, cambio di destinazione d'uso da servizio a cucina e modifiche prospetti.

- D.I.A -denuncia di inizio attività n. 29454 del 14/09/1999 presentata dal sig. .... relativa a sostituzione della copertura in eternit nel vano adibito a ripostiglio, con pannelli prefabbricati coibentati, completa di

- *Comunicazione di Fine Lavori* n. 37616 del 17/11/1999.

- D.I.A -denuncia di inizio attività n. 38348 del 23/11/1999 presentata dal sig. .... relativa a sostituzione delle pareti di tamponamento nel vano adibito a ripostiglio, con pannelli prefabbricati coibentati, completa di

- *Comunicazione di Fine Lavori* n. 3048 del 27/01/2000.

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

In occasione del sopralluogo, rispetto all'elaborato grafico depositato in Comune di Cesena con la Licenza Edilizia n. 4766 del 1963, state accertate delle difformità sull'unità abitativa:

- sono state demolite le pareti divisorie fra i locali pranzo, retro e letto creando un unico ambiente, pranzo /soggiorno;
- dall'ingresso/disimpegno è stato ricavato una cucina, un ingresso e un disimpegno per la zona notte;
- la cucina è collegata alla sala da pranzo con due aperture (una porta e una finestra-passavivande);
- Il balcone con accesso dal soggiorno è stato verandato con installazione di elementi in metallo completi di vetri.

Per tali difformità si ritiene possibile procedere con una pratica in sanatoria che deve prevedere anche la sanatoria sismica laddove è necessaria o, in alternativa, con il ripristino.

\*Si intendono escluse dalle dette sanatorie, tutte quelle opere che risultassero avere valenza strutturale, eseguite non in conformità con la normativa sismica vigente all'epoca della realizzazione delle opere.

Le spese per l'eventuale sanatoria o la rimessa in pristino vengono stimate nella misura di € 10.000,00 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 l'unità abitativa 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.° 01734-417165-2023 registrato il 13/03/2023, valido fino al 13/03/2033, dal quale risulta che l'alloggio identificato catastalmente al sub. 16 rientra in classe energetica "E" .

**-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 censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena.

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

Alla data del sopralluogo la scrivente ha accertato modifiche all'interno dell'abitazione e per le quali ha provveduto ad un aggiornamento della planimetria (sub. 16) con la redazione di denuncia di variazione catastale, pratica Docfa Prot. n. FO0018320 del 009/03/2023.

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

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

La superficie delle porzioni immobiliari è stata calcolata al lordo dei muri, ed è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto ed in base alle misurazioni eseguite in loco.

Subalterno 16 abitazione-

<u>Abitazione Piano Primo</u>	Mq. 112,40 al 100% = Mq. 112,40
Balcone/Veranda	<u>Mq. 15,60 al 25% = Mq. 3,90</u>
	Complessivamente Mq. 116,30

Subalterno 14 deposito-

Deposito	Mq. 30,45 al 50% = Mq. 15,22
----------	------------------------------

Subalterno 12 autorimessa-

Autorimessa

Mq. 8,75 al 50% = Mq. 4,37

**Totale = Mq. 135,89**

**- 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	SUPERFICIE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
	PONTE VECCHIO –Bilocale al secondo e ultimo piano in una palazzina di sole tre unità,Completa la soluzione un garage di proprietà e un ripostiglio.	55	€ 104.000,00	€ 1.890,91

Cesena - quartiere San Rocco- Trilocale al piano terra in zona Ponte Vecchio. L'immobile si trova in un contesto di sole 3 unità abitative, al piano rialzato, con utenze autonome. Doppio ingresso: uno condominiale ed un secondo privato. Completano la soluzione: garage con cantina annessa e piccola corte privata con secondo accesso all'appartamento.	98	€ 168.000,00	€ 1.714,29
Cesena Quadrilocale via Savio, San Mauro - San Rocco, completano la soluzione due ampi balconi sui lati dell'appartamento, garage e cantina di proprietà.	150	€ 209.000,00	€ 1.393,33
<b>valore medio</b>			€ 1.666,18

### Valori in base ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate

In base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il valore di abitazioni di tipo economico a Cesena variano da un minimo di €/mq 1.450,00 ad un massimo di €/mq. 1.650,00.

### 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 per cui pari a  $[(€. 1.666,18 + €. 1.450,00 + €. 1.650,00):3] =$  **€/mq. 1.588,73**

Per cui avremo:

V. appartamento (sub. 16) = Mq. 116,30 \* €/mq. 1.588,73 = €. 184.769,30.

V. deposito (sub. 14) = Mq. 15,22 \* €/mq. 1.588,73 = €. 24.180,47

V. autorimessa (sub.12) = Mq. 4,37 \* €/mq. 1.588,73 = €. 6.942,75

Complessivamente €. 215.892,52

(i valori sono comprensivi dell'incidenza degli spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C, nonché delle aree esclusive)

### - Adeguamento della stima alle condizioni specifiche delle porzioni immobiliari

Per abitazione (sub. 16)

- Considerando che la stima di riferimento riguarda beni in condizioni buone, si ritiene di ridurre il valore con una decurtazione per vetustà (abitabilità degli anni '70), forfettaria del 20% del valore dell'alloggio sopra determinato:

(€. 184.769,30 \* 20%)= - €. 36.953,86

-Detrazione per pratica in Sanatoria per difformità accertate - €. 10.000,00

**Valore dell'alloggio al netto delle detrazioni €. 137.815,44**

Decurtazione per la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto dal quesito 20 dell'incarico, pari 10% da applicare al valore del fabbricato, (€. 139.815,44 \*10%) per cui avremo:

V. attuale dell'intera proprietà = €. 137.815,44 – 13.781,54 = **€. 124.033,90**

(valore comprensivo dell'incidenza delle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C).

#### Subalterno 14 deposito

Considerando che la stima di riferimento riguarda beni in condizioni buone, si ritiene di ridurre il valore con una decurtazione per vetustà (abitabilità degli anni '70), forfettaria del 20% del valore dell'alloggio sopra determinato:

(€. 24.180,47 \* 20%)= - €. 4.836,09

Valore intera proprietà del deposito al netto delle detrazioni €. 19.344,38

Decurtazione per la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto dal quesito 20 dell'incarico, pari 10% da applicare al valore del fabbricato per cui avremo:

V. attuale dell'intera proprietà= €. 19.344,38 - €. 1.934,44= €. 17.409,94

(valore comprensivo dell'incidenza delle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C e dell'area esclusiva).

Per autorimessa (sub. 12)

- Considerando che la stima di riferimento riguarda beni in condizioni buone, si ritiene di ridurre il valore con una decurtazione per vetustà (abitabilità degli anni '70), forfettaria del 20% del valore dell'alloggio sopra determinato:

(€. 6.942,75 \* 20%)= - €. 1.388,55

Valore intera proprietà dell'alloggio al netto delle detrazioni €. 5.554,20

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, lo scrivente ritiene di decurtare, come previsto dal quesito 20 dell'incarico, una percentuale del 10% da applicare al valore del fabbricato, pari a €. 562,19 (€. 5.621,88 \*10%) per cui avremo:

V. attuale dell'intera proprietà= €. 5.554,20 - €. 555,42= €. 4.998,78

(valore comprensivo dell'incidenza delle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C).

**Valore complessivo della proprietà pignorata al netto delle detrazioni per la quota di 1/1 in capo all'esecutata** (alle condizioni accertate in occasione del sopralluogo): (€. 124.033,90+ €. 17.409,94 + €. 4.998,78) = **€. 148.442,62.**

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

I beni oggetto di procedura esecutiva sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà in capo alla esecutata, pertanto non si pone il problema della divisione.

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

Intera proprietà di un appartamento posto al piano primo di un piccolo fabbricato condominiale con deposito e autorimessa posti al piano terra, in corpo staccato sull'area condominiale comune.

L'abitazione, con accesso dal vano scala condominiale priva di ascensore, si sviluppa su un piano con un ingresso/disimpegno che conduce direttamente ad un pranzo /soggiorno e ad una piccola cucina, dall'ingresso si accede anche alla zona notte composta da due camere da letto divise da un bagno. L'appartamento è completo di

due balconi e una veranda. L'unità è interamente pavimentata in mattonelle di graniglia e con materiale ceramicato per la cucina e il bagno; gli infissi sono in legno completi di vetri doppi con avvolgibili in plastica colorata. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato da una caldaia a gas metano collocata sul balcone, collegata a termosifoni in ferro. L'impianto idrico è unico con l'unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato condominiale, di altra proprietà.

Sono state riscontrate difformità edilizie, quali demolizioni di pareti interne con realizzazione di un unico vano pranzo/soggiorno, un cambio d'uso da studio a cucina e la chiusura di un balcone con struttura in metallo e vetro. Per tali difformità sarà necessaria pratica in sanatoria o il ripristino allo stato autorizzato.

Il deposito è parte di un fabbricato in corpo staccato posto sul retro del condominio a confine con la proprietà adiacente. Trattasi di un unico vano che si eleva per un piano fuori terra con struttura e copertura in pannelli coibentati. Dispone di una porzione di area esclusiva.

L'autorimessa è adiacente al locale deposito ed è parte del fabbricato in corpo staccato situato sul retro del condominio. Si sviluppa in un unico vano per un piano fuori terra, ha una struttura in muratura e la copertura è costituita da un solaio in opera con laterizio e calcestruzzo. Il pavimento è in gettata in cemento. Il portone di accesso è in pannelli coibentati con apertura a basculante e pedonale.

La Vendita dell'intero immobile pignorato è 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;**

....Omissis....

**-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 di con annotazioni marginali dell'esecutata dal quale risulta che il giorno 04 settembre del 1994 ha contratto matrimonio con il sig. .... scegliendo il regime di separazione dei beni.

L'esecutata risulta vedova, come da certificato di vedovanza.

***-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 e dal figlio, così come risulta dai certificati 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 24/03/2023 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, al Custode Giudiziale e al creditore procedente

**- 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.**

**Intera proprietà** di un appartamento posto al piano primo con deposito e autorimessa al piano terra, sito in Comune di Cesena, via Piombino nn. 23 e 32 int.1, censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena al **Foglio 122**,

- **Particella 1005 sub. 16**, categoria A/3 cl. 2 vani 6 con Rendita Catastale €. 433,82,

- **Particella 1005 sub. 14** categoria C/2 di cl. 3 di 29 mq. con Rendita Catastale €.100,35,

- **Particella 1005 sub. 12** categoria C/6 di cl. 3 di 16 mq. con Rendita Catastale €.82,63,

oltre i proporzionali diritti ai sensi dell'art. 1117 del C.C. sulle parti comuni dell'edificio, fra cui l'area di sedime e di pertinenza distinta al Catasto Terreni del Comune di Cesena **al Foglio 122, Particella 1005**, Ente Urbano di mq. 467.

Le unità immobiliari pignorate risultano in capo alla ditta catastale per la quota di proprietà per 1/1.

In occasione del sopralluogo sono state accertate lievi difformità edilizie, per le quali è necessario procedere con la pratica di sanatoria o il ripristino.

L'unità abitativa ha un valore locativo annuo stimato in € 8.400,00.

La vendita è soggetta a Tassa di Registro.

**Valore intera proprietà del bene alla data della relazione** **€. 146.442,62**

**Valore delle singole unità:**

- <b>Abitazione (sub. 16)</b>	<b>€. 124.033,90</b>
- <b>Deposito (sub. 14)</b>	<b>€. 17.409,94</b>
- <b>Autorimessa (sub. 12)</b>	<b>€. 4.998,78</b>

**\*\* 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 dal Comune interpellato.
- \* 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, li 04/04/2023

Il Perito Stimatore

(P.a. Canali Fabrizia)