

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'- CESENA

Es. Imm. R.G.E. n. 85\2017

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**

FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO COOPERATIVO

contro

***** *****


RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

A. LOTTO UNO: Intera proprieta' di un'abitazione, disposta su due piani sovrapposti, che fa parte di un fabbricato bifamiliare abbinato da un lato. L'abitazione è dotata di ingresso indipendente, un garage e una lavanderia ed è sita in comune di Cesena (FC), in Strada Prov.le 123 Sala, 1027 Loc. Ruffio.

B. LOTTO DUE: Intera proprieta' di un garage, sito in Strada Prov.le 123 Sala, 1027, loc. Ruffio a Cesena (FC), attraverso il quale ha accesso una lavanderia di altra proprietà oggetto dell'es. imm. 15-2017 sita nello stesso fabbricato bifamiliare.

SOMMARIO

1. COMUNICAZIONI INVIATE AGLI ESECUTATI IDENTIFICAZIONE

A. LOTTO UNO

- A.2. IDATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA,
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI E FOTO**
- A.3. PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO
VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO**
- A.4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**
- A.5. PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE**
- A.6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**
- A.7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**
- A.8. VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI**
- A.9. FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI**
- A.10. IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI**
- A.11. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
- A.12. AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
- A.13. PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA', DESTINAZIONE URBANISTICA,
REGOLARITA' EDILIZIA**
- A.14. POSSIBILITA' DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI**
- A.15. CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**
- A.16. ATTESTAZIONE ENERGETICA**
- A.17. FABBRICATI NON CENSITI**
- A.18. VARIAZIONI COLTURALI**
- A.19. STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE
COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA**
- A.20. PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO**
- A.21. VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

B. LOTTO DUE

- B.2. DATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA,
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI E FOTO**
- B.3. PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO
VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO**

- B.4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**
- B.5. PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE**
- B.6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**
- B.7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**
- B.8. VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI**
- B.9. FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI**
- B.10. IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI**
- B.11. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
- B.12. AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
- B.13. PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA', DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA**
- B.14. POSSIBILITA' DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI**
- B.15. CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**
- B.16. ATTESTAZIONE ENERGETICA**
- B.17. FABBRICATI NON CENSITI**
- B.18. VARIAZIONI COLTURALI**
- B.19. STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA**
- B.20. PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO**
- B.21. VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

DATI COMUNI AI DUE LOTTI

- 22 DIVISIBILITA' DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA**
- 23 CODICE FISCALE DEL DEBITORE**
- 24 CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO**
- 25 CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO**
- 26 CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE**
- 27 REGIME FISCALE DELLA VENDITA**
- 28 ISTANZA DI PROROGA**
- 29 - 30. INVII E DEPOSITO ELABORATO PERITALE**

NOTE FINALI

ELENCO ALLEGATI

Io sottoscritta Morandi Arch. Elia, libero professionista residente a Cesena in Subb. F. Comandini n. 50, sono stata incaricata in data 18.03.2019, dall'III.mo Giudice Dott.ssa Barbara Vacca, di descrivere e stimare i beni pignorati relativi alla procedura in oggetto. Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa, ho iniziato la perizia richiesta. Al termine delle operazioni espongo come segue i risultati ai quali sono pervenuta.

BENI PIGNORATI

A. LOTTO UNO: Intera proprietà di un'abitazione, disposta su due piani sovrapposti, che fa parte di un fabbricato bifamiliare abbinato da un lato. L'abitazione è dotata di ingresso indipendente, un garage e una lavanderia ed è sita in comune di Cesena (FC), in Strada Prov.le 123 Sala, 1027, loc. Ruffio.

B. LOTTO DUE: Intera proprietà di un garage sito in Strada Prov.le 123 Sala, 1027, loc. Ruffio a Cesena (FC) attraverso il quale ha accesso una lavanderia di altra proprietà oggetto dell'es. imm. 15-2017 sita nello stesso fabbricato bifamiliare.

QUESITO 1. *Comunicazione all'esecutato della data di inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo.*

Il debitore è stato avvisato dell'inizio delle operazioni peritali, della data e dell'ora del primo sopralluogo a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno (v. all. 10), inviata il 06.06.2019 all'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento immobiliare.

Sono stati eseguiti due sopralluoghi in data 14.05.2019 e il 01.07.2019, entrambi in presenza dei genitori dell'esecutato e del custode nominato dal giudice.

A. LOTTO UNO

Intera proprietà di un'abitazione, disposta su due piani sovrapposti, che fa parte di un

fabbricato bifamiliare abbinato da un lato. L'abitazione è **dotata di ingresso indipendente, un garage e una lavanderia** ed è sita in comune di **Cesena (FC)**, in **Strada Prov.le 123 Sala, 1027, in loc. Ruffio**.

QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni

A.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria degli immobili risulta:

***** *****nato a ***** *****il 03.04.1986 - **proprietà' per 1\1**.

I beni pignorati sono distinti al **Fg 116** del Comune di Cesena con la **part.IIa 2063**:

- abitazione con lavanderia : **sub. 9**, Via Vic.le Sala, p. T-1-2, Cat. in corso di costruzione.

- garage: **sub. 11**, Via Vic.le Sala, p. T, Cat. in corso di costruzione.

Beni comuni:

- fg 116, **part.IIa 2063** sub 12 **BCNC** (corte) **a tutti i sub. [sub 8-9-10-11]**

Il **terreno di corte e di sedime** del fabbricato bifamiliare che contiene l'abitazione con lavanderia e il garage pignorati è distinto al Catasto Terreni partita 1 al fg 116 **part.IIa 2063** - Ente urbano **di mq 336**.

L'immobile bifamiliare che contiene l'abitazione pignorata **confina** con le part.IIe 67 – 299 e 2064 che identificano fabbricati con corte e con le particelle di terreno identificate con i mappali 167 e 66 del foglio 116 del comune di Cesena.

L'abitazione confina con i sub 9 e 12 della part.IIa 2063 e con la particella 2064 e il garage con i sub 10 e 12 della part.IIa 2063 e con le part.IIe 299 e 2064 del fg 116 di Cesena.

Si allegano i seguenti documenti relativi ai beni pignorati rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Forlì - sezione Territorio: la planimetria dell'abitazione, l'elaborato planimetrico, le visure e l'estratto di mappa catastale (**v. all. a.2**).

A.2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

- Pignoramento immobiliare del 28.02.2017 (rep. 662/2017)

I dati catastali dei beni pignorati indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono a quelli attuali del Catasto Fabbricati**.

Nel pignoramento i beni risultano allo stato grezzo mentre nello stato attuale sono dotati di tutti gli impianti e le rifiniture ma restano da realizzare le scale di collegamento dei tre livelli dell'abitazione (da piano terra al piano primo e dal piano primo al piano sottotetto).

- Nota di trascrizione del pignoramento del 28.03.2017 (art. 3144)

I dati catastali delle unità immobiliari indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli **attuali del Catasto Fabbricati** fa eccezione il n. civico dei beni pignorati (n.1025), che non corrisponde a quello assegnato dal Comune (n. 1027) né a quello delle visure catastali (n.civico non indicato).

A.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di una abitazione, fornita di una lavanderia e di un garage, sita in loc. **Ruffio di Cesena**, in **Strada Prov.le 123 Sala, 1027**, che fa parte di un fabbricato bifamiliare abbinato da un lato.



Il fabbricato bifamiliare è composto da un corpo principale, che si eleva su due piani fuori terra e contiene due abitazioni, ed uno di servizio, ad un unico piano, costituito da due lavanderie e due garage.

La struttura portante dei due corpi di fabbrica è realizzata principalmente in muratura intonacata e tinteggiata di colore rosa, i solai sono in laterocemento, il tetto è a falde con manto di copertura in tegole e le grondaie e i pluviali sono in lamiera a sezione quadrata. I terrazzi del fabbricato hanno parapetti in elementi curvilinee di metallo zincato.

La corte dell'immobile è dotata di accesso carrabile e pedonale, è delimitata sul fronte strada da una recinzione in elementi metallici verticali infissi su un basso muretto e, per gran parte del lato est, da pannelli in legno montati su muro di confine. Nella zona nord del cortile la recinzione è formata da materiale eterogeneo: nella fattispecie da una ringhiera non fissata al terreno ma semplicemente appoggiata ad un fabbricato di altra proprietà costruito sul confine e da una rete metallica da cantiere abbinata a teli in plastica di colore nero sorretta da pali in cemento da vigna.

La corte, pavimentata con betonelle di colore rosa, è divisa in due parti, una è di proprietà esclusiva dell'esecutato e si sviluppa sul fronte strada e l'altra è comune a tutte le unità

immobiliari del fabbricato bifamiliare e si estende sul fronte est e sul retro.

L'abitazione di proprietà dell'esecutato occupa la porzione del corpo principale che affaccia sulla corte comune e si sviluppa su due piani quasi completamente sovrapposti. La lavanderia di pertinenza e il garage si trovano nel corpo destinato a servizi posto sul retro.

Entrambe le u.i.u. oggetto di pignoramento risultano in atti in corso di costruzione. Nello stato di fatto le opere descritte nell'ultima pratica edilizia sono in gran parte completate ma restano da realizzare:

- la scala interna tra il piano terra e il piano primo compresa l'apertura tra i due solai;
- la scala di collegamento tra il piano primo e il sottotetto
- le rifiniture nel sottotetto.
- i muri divisorii tra due delle camere da letto del piano primo

Per salire al piano primo dell'abitazione è stata montata una scala esterna in metallo (non autorizzata) che poggia sulla corte comune. La scala arriva al terrazzo del piano primo dove affacciano due portefinestra utilizzate come accessi.

L'abitazione, nello stato di fatto, è così suddivisa:

- al piano terra: un ampio vano giorno, un retro, una stanza un bagno e un antibagno;
- al piano primo: un soggiorno con angolo cottura e una camera da letto, un bagno un disimpegno e un esteso terrazzo che in piccola parte è stato chiuso a veranda..
- al piano sottotetto: quattro vani ad uso ripostiglio

L'alloggio è inoltre dotato di:

- una lavanderia e un garage di pertinenza ubicati nel corpo a servizi.

I pavimenti dei vari vani del piano terra e del piano primo, compresi i bagni, sono stati realizzati con piastrelle in ceramica di forma rettangolare ad imitazione di listoni in legno (dim. 20cmx60cm). Le pareti dei bagni sono rivestite in gran parte con piastrelle di ceramica rettangolari (50cmx20cm) di colore grigio, mentre nelle docce sono state posate piccole

mattonelle di vari colori. Entrambi i bagni sono dotati di sanitari in vetrochina bianca e dispongono di una doccia delimitata da pannelli di vetro con telaio in metallo.

Le finestre e le portefinestre della casa hanno, in entrambi i piani, infissi forniti di vetrocamera, zanzariere, tapparelle di colore chiaro e sono protette da inferiate.

Nell'abitazione vi sono gli impianti elettrico, idrico, termo-idraulico, di condizionamento, telefonico e per la Tv. L'impianto di riscaldamento è autonomo dotato di caldaia alimentata a gas metano. I due bagni sono forniti di termoarredo.

Ad un esame a vista gli impianti paiono eseguiti rispettando le norme vigenti ma non sono forniti di conformità.

La **lavanderia**, arredata ed utilizzata come una cucina di servizio, ha accesso unico dalla corte comune attraverso una doppia porta (una in metallo all'esterno e una in legno e vetro all'interno). Il vano ha pavimento in piastrelle di ceramica, le pareti in larga parte rivestite di piastrelle di colore bianco e riceve luce anche da un lucernario ricavato nella copertura.

Il **garage** è dotato dell'impianto elettrico e dispone di un portone basculante in metallo e di una porta per l'ingresso pedonale ricavata all'interno del portone. L'unità immobiliare ha le pareti interne prive di intonaco e di tinteggiatura e il pavimento in cemento.

Le strutture del fabbricato, le recenti rifiniture interne dell'abitazione, della lavanderia e il garage sono in un buono stato di manutenzione.

La **superficie commerciale** dell'abitazione con lavanderia è di **mq 155,87**, misura da riferirsi al lordo delle murature e rettificata da coefficienti di differenziazione, mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto delle superfici calpestabili autorizzate

(superfici indicate nell'ultimo progetto depositato in comune)

PIANO TERRA (h. 2,85)

Soggiorno:	mq	21,06	cucina:	mq	13,36	retro cucina:	mq	5,57
antibagno:	mq	3,71	bagno:	mq	4,38	lavanderia :	mq	8,06

garage: mq 13,87

PIANO PRIMO (h. 3,00)

camera da letto: mq 14,43 camera da letto: mq 8,81 disimpegno: mq 2,89

camera da letto: mq 12,49 bagno: mq 4,29 terrazzo: mq 17,25

PIANO SOTTOTETTO (h min 1,17- h max 2,25):

ripostig.: mq 13,08 ripostig.: mq 10,55 . ripostig.: mq 3,36

ripostig. (h min 0,53- h max 1,15): mq 20,57

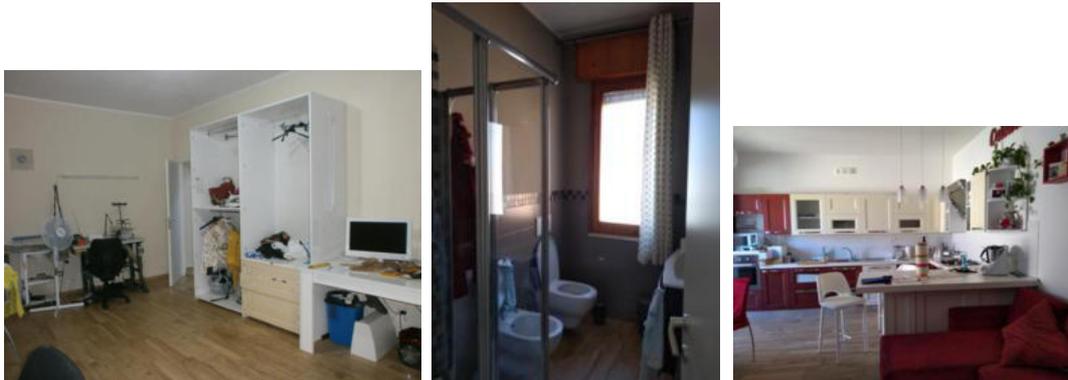
Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'edificio e delle finiture interne, al rilievo fotografico, succ. citato all. a.1.

A.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

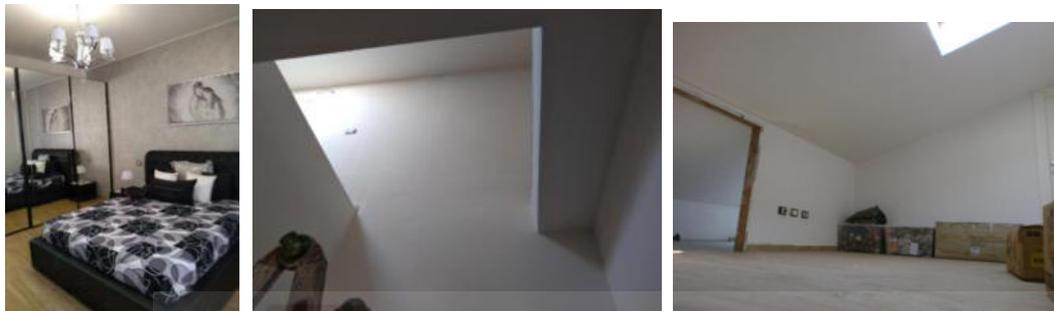
Lo **stato attuale dell'immobile** risulta dalle planimetrie catastali (v. all. a.2) e **dal rilievo fotografico** degli esterni e degli interni (v. all. a.1). A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato.



L'abitazione vista dalla strada (porzione sul retro) e dal cortile interno; scala esterna in metallo



Ampio vano giorno al piano terra; uno dei bagni; soggiorno con cucina al piano primo



Camera da letto; apertura per accedere al sottotetto; uno dei vani del sottotetto



Lavanderia con cucina di servizio; il fabbricato di servizio con il garage e vista del suo interno

**QUESITO 3. Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice
esecutato e l'esatta loro provenienza**

A.3.1. PROPRIETA'

I beni risultano intestati al sig. di ***** *****per 1/1 di proprietà.

A.3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI
IL PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

L'intera proprietà dell'immobile è in capo all'esecutato per:

- **atto di compravendita** del 22.12.2009 rep. 28.808/12.512 a rogito del dott. Giuseppe Bellecca di Cesena, registrato a Cesena l'11.01.2010 al n. 277 Mod. 1T e trascritto a Forlì il 12.01.2010 all'art. 315-316.

(v. all. a.6).

Il sig. ***** ***** ha acquistato la piena proprietà dei beni pignorati dai sig.ri ***** ***** e ***** ***** che ne erano proprietari per ½ ciascuno per denuncia di successione a ***** ***** del 20.10.2006 trascritta a Forlì il 03.11.2007 all'art. 12.083 ed accettazione tacita di eredità con atto del notaio dott. Giuseppe Bellecca di Cesena del 22.12.2009 rep. 28.808/12.512 trascritto a Forlì il 12.01.2010 all'art. 315.

Il sig. ***** ***** era proprietario dei beni già in epoca precedente il ventennio.

A.3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO

QUESITO 4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.

A.4.1 ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 21.03.2019 gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 117** del 12.01.2010 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico ufficiale: notaio Giuseppe Bellecca di Cesena, rep. 28.809/12.513 del 22.12.2009, a favore di Banca Romagna Cooperativa Credito Cooperativo Romagna Centro e Macerone - Società Cooperativa con sede in Forlimpopoli contro ***** ***** (debitore ipotecario).

Unità negoziali:

Piena proprietà beni in comune di Cesena: Catasto Fabbricati fg 116 part.IIa 2063 sub. 8-9-10-11, tutti fabbricati in corso di costruzione.

- **Iscrizione n. 4397** del 20.10.2010 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico ufficiale: notaio Giuseppe Bellecca di Cesena, rep. 29.344/12.891 del 20.09.2010, a favore di Banca Romagna Cooperativa Romagna Centro e Macerone - Società Cooperativa con sede in Forlimpopoli contro ***** (debitore ipotecario) e ***** (terzo datore di ipoteca).

Unità negoziali:

1. piena proprietà beni in comune di Cesena: Catasto Fabbricati **fg 116 part.IIa 2063** sub. **9-10-11**, fabbricati in corso di costruzione;

2. piena proprietà beni in: comune di Cesena: Catasto Fabbricati fg 116 part.IIa 2063 sub. 8 Cat A/3 – abitazione di tipo economico.

- **Trascrizione n. 3144** del 28.03.2017 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 662/2017 del 28.02.2017, soggetto a favore: Fondo di garanzia dei depositanti del Credito Cooperativo con sede in Roma
Si allegano le visure ipotecarie eseguite (**v. all. a.7**).

QUESITO 5. Il Ctu prenda visione ed estrapoli copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..

A.5. Si allegano l'estratto di mappa e la dimostrazione grafica del BCNC (corte) rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì. (vedi citato doc. a.2).

QUESITO 6. Il ctu dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

A.6. Dalle visure eseguite all'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante (**v. all. a.9**).

QUESITO 7. Il Ctu 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.....

A.7. I beni risultano usati dal proprietario che però, secondo quanto denunciato all'Anagrafe del Comune, risiede nell'altra abitazione dello stesso fabbricato di proprietà del fratello (v. **all. a.8**).

Quesito 8. Il Ctu provveda a verificare, anche, con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex d.lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex t.u. beni culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente.

A.8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso del CTU e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

A.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Le prescrizioni riportate nelle NTA del PRG 2000 Variante Generale di Cesena, per i lotti che ricadono nel **Capo III Città consolidata, "Art. 34 Tessuto dell'espansione anni 60 – 70"** (v. **all. a.5**).

QUESITO 9. Il Ctu 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

A.9. Le due unità pignorate hanno in comune con l'altra abitazione e l'altro garage del fabbricato bifamiliare una corte. Le pulizie e la manutenzione della corte vengono fatte, senza contabilizzare le spese né dividerle, dagli attuali residenti nell'altra abitazione del fabbricato.

QUESITO 10. Verifichi 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

QUESITO 11. Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale

A.11 I beni pignorati sono destinati a civile abitazione e non vi sono terreni agricoli.

QUESITO 12. Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.

A.12. I beni pignorati sono destinati a civile abitazione pertanto, ai sensi delle vigenti norme, **non vi è l'obbligo** di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica al Decreto di Trasferimento Immobiliare.

QUESITO 13. Il Ctu verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, 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... 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.

A.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è risultato che l'immobile che contiene i beni pignorati è stato realizzato in epoca remota ed è stato più recentemente oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 766 del 10.11.1977 e successive varianti del 18.02.1986 e del 17.06.1986** per "ampliamento di un fabbricato abbinato ad uso abitazione posto in località Ruffio Via Sala 1025" rilasciata al sig. ***** *****.

- **Concessione edilizia n. 422 del 27.11.1993 e successiva variante del 18.03.1995** per "ampliamento di un fabbricato abbinato ad uso abitazione" rilasciata al sig. ***** *****.

Per il **completamento delle opere** autorizzate con la conc. 422/1993 è stata presentata dai sig.ri ***** ***** e ***** ***** eredi di ***** ***** , la **DIA – n. 186 del 19.02.2009** .

Successivamente, scaduti i titoli sopraelencati, per terminare i lavori risultano depositate per l'intero fabbricato bifamiliare le seguenti pratiche intestate al sig. ***** *****:

- **SCIA n. 1243/2013** del 14 novembre 2013 che ha per oggetto:

- realizzazione di pareti interne;
- formazioni di intonaci, sottofondi, massetti e pavimenti;
- realizzazione di impianti idrico, sanitario e di riscaldamento;
- fornitura e messa in opera di infissi e porte interne.

- **SCIA n. 88/2017** dell'08.02.2017 (in scadenza di validità) a completamento dei lavori della SCIA 1243/2013.

(v. all. a.4)

A.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

I lavori edili autorizzati risultano, seppur con numerose modifiche rispetto ai progetti depositati in Comune, in parte completati, **restano da eseguite**:

- la scala interna di collegamento tra il piano terra e il piano primo e l'apertura nel solaio tra i due piani;
- il montaggio della scala d'arredo tra il piano primo e il sottotetto;
- alcuni divisori interni al piano primo;
- la pensilina lungo una parte del prospetto est a protezione delle aperture del piano terra.

Gli **immobili differiscono** dai progetti allegati alle pratiche edilizie sopracitate e qui allegate perchè sono state realizzate le sottoelencate opere.

Nell'abitazione:

- modifiche alla distribuzione interna con spostamenti di divisori e di porte interne;
- la chiusura di una piccola parte del terrazzo al piano primo con pannelli in vetro e struttura metallica
- l'apertura di una porta in un muro portante di confine tra il soggiorno dell'abitazione pignorata e la lavanderia di pertinenza dell'altra abitazione del fabbricato bifamiliare.

Nella corte comune:

- è stata montata una scala esterna in ferro tra il piano della corte e il piano primo dell'abitazione pignorata.

Tutte le unità immobiliari del fabbricato bifamiliare, compresi l'appartamento e il garage in oggetto, sono privi di abitabilità/agibilità..

QUESITO 14. In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge

28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo

A.14. La maggior parte delle opere non autorizzate sono regolarizzabili con una pratica di sanatoria (onerosa) ai sensi della L.R. 23/2004, per opere eseguite in assenza e/o in difformità dal titolo, così come elencate all'art 13 della L.R. 15/2013.

Per la sanatoria, l'acquirente dovrà incaricare un tecnico di fiducia che, fra l'altro, a seguito della predisposizione di specifico progetto, potrà anche verificare la possibilità di regolarizzazione dei singoli abusi, la conformità statica e sismica degli interventi privi di autorizzazione e la necessità o meno di opere di adeguamento. L'acquirente poi deciderà, quali opere dovranno essere sanate e quali parti del progetto ripristinare.

Considerando che alcune delle difformità riguardano parti comuni (la scala realizzata sulla corte e l'apertura sul muro di confine tra due proprietà) per regolarizzare l'immobile occorrerà presentare, **insieme al proprietario dell'altra abitazione, la pratica edilizia** di sanatoria e/o di ripristino delle opere non autorizzate.

Al completamento dell'iter della sanatoria e/o dei lavori di ripristino dovrà poi essere presentata la pratica di Segnalazione Certificata di conformità edilizia e di agibilità.

Per quel che riguarda la sanatoria occorre tener presente che all'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001 è scritto: *"L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **centoventi giorni** dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".*

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto di tutte le problematiche e scomodi presenti nell'immobile applicando il **coefficiente di riduzione 0,80** al valore ordinario del bene a compensazione dei costi non stimabili in questa fase.

QUESITO 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 uno dei suddetti titoli

A.15. Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

QUESITO 16. Il ctu verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre la suddetta attestazione

A.16. Si allega la copia dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 01797 – 56902 – 2009 rilasciato il 22.12.2009 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e **valido sino al 22.12.2019 (in scadenza di validità)** .

Classe energetica non determinabile.

(v. all. a.11).



QUESITO 17. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... 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....

A.17. L'abitazione è accatastata in modo conforme allo stato autorizzato ma difforme dallo stato di fatto e in caso di presentazione di pratica di sanatoria delle opere abusive sanabili sarà necessario procedere anche alla variazione della planimetria catastale.

Il CTU ha presentato una pratica catastale al catasto urbano di variazione dell'elaborato planimetrico (prot.llo FO0114557 del 07.10.2019) perché in quello in atti non era riportato il perimetro delle varie unità immobiliari che compongono il fabbricato bifamiliare.

QUESITO 18. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.....

A.18. I beni pignorati non comprendono terreni agricoli.

QUESITO 19. il ctu proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la detrmiazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore a 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 le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)

A.19.1. CRITERI ADOTTATI

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il **procedimento italiano tradizionale**.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del bene da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire sulla corretta

determinazione del valore di stima.

A.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la **stima di mercato con il metodo tradizionale** il CTU, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere), sul valore di fabbricati in zona o in zone similari. Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli **operatori del settore** fanno ammontare il costo unitario per beni corrispondenti, da **€ 1.500,00 al mq a 1.800,00 al mq.**

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2018) indicano per le abitazioni ubicate nella zona D3-periferica Pievesestina, Dismano, Torre del Moro, Ponte Pietra, **Ruffio**, ecc., per le abitazioni civili, un costo unitario che varia da € 1.400,00 a € 1.700,00 al mq per i fabbricati in un normale stato di manutenzione.

I valori unitari rilevati presso gli operatori sono superiori rispetto ai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ma la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Per la stima dei beni pignorati si ritiene congruo, dato il perdurare della crisi del mercato immobiliare, applicare per l'**abitazione** il **costo unitario di € 1.500,00/mq** corrispondente al costo unitario minimo rilevato presso gli operatori del settore immobiliare e per il **garage** il valore a corpo di **€ 18.000,00/cad.**

A.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Trattandosi di immobili ad uso abitazione, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici

rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali.

La loro utilizzazione permette, nel procedimento di stima tradizionale, di adattare quotazioni riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per l'immobile pignorato sono stati applicati i coefficienti: **0,50** alla superficie della lavanderia, del terrazzo e della parte di sottotetto con hmax 2,25 e hmin 1,17 e **0,30** alla porzione di sottotetto con hmax 1,15 e hmin 0,53 destinate a ripostigli.

Totale superficie lorda rettificata rilevata sui progetti autorizzati mq **155,87** per l'abitazione con lavanderia (**superficie commerciale**).

A.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

Utilizzando il valore unitario rilevato e la superficie lorda rettificata, **il valore ordinario** dell'intera proprietà **dell'abitazione** con lavanderia risulta:

€ 1.500,00 x mq. 155,87 = € 233.805,00 arrotondato a € 234.000,00.

Il **garage** valutato a corpo ha il valore ordinario di € 18.000,00

I beni hanno un valore complessivo di:

€ 234.000,00.+ € 18.000,00 = **€ 252.000,00.**

Detrazioni al valore ordinario

Si detraggono dal valore ordinario sin qui calcolato:

a) il coefficiente di riduzione di 0,80 a compensazione dei costi non stimabili per la regolarizzazione edilizia (ripristini, demolizioni e/o sanatoria dell'immobile di proprietà e della corte comune), per la richiesta dell'agibilità e per la necessità di dover presentare le pratiche in accordo con il proprietario dell'altra abitazione del fabbricato bifamiliare:

€ 252.000,00 x 0,80 = € 201.600,00

b) il 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice) per l'assenza della garanzia per vizi:

€ 201.600,00 – 10% = € 181.440,00. arrotondato a € 181.000,00

Il **valore di stima finale** del LOTTO UNO risulta **€ 181.000,00.**

(Euro centottantunomila).

A.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata l'intera proprietà dell'abitazione.

QUESITO 20. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilità dell'immobile....

A.20. E' stata pignorata l'intera proprietà.

QUESITO 21. Il ctu evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

A.21. Dalle ricerche effettuate risulta che le abitazioni, site nella zona, con analoghe caratteristiche di vetustà e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 650,00 mensili.

Il valore locativo si intende per immobile finito, non ammobiliato, regolare come da autorizzazione edilizia e con la conformità degli impianti.

B. LOTTO DUE

B. LOTTO DUE: Intera proprietà di un garage sito in Strada Prov.le 123 Sala, 1027 loc. Ruffio a Cesena (FC) attraverso il quale ha accesso una lavanderia di altra proprietà, oggetto dell'es. imm. 15-2017, sita nello stesso fabbricato bifamiliare.

B.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria degli immobili risulta:

***** nato a ***** il 03.04.1986 - **proprietà per 1\1.**

I beni pignorati sono distinti al **Fg 116** del Comune di Cesena con la **part.IIa 2063**:

- garage: **sub. 10**, Via Vic.le Sala, p.T, Cat. in corso di costruzione.

Beni comuni:

- fg 116, **part.IIa 2063** sub 12 **BCNC** (corte) **a tutti i sub.** [sub 8-9-10-11]

Il **terreno di corte e di sedime** del fabbricato bifamiliare che contiene il garage pignorato è distinto al Catasto Terreni partita 1 al fg 116 **part.IIa 2063** - Ente urbano di **mq 336**.

Il garage confina con i sub 8 - 9 - 11 e 12 della part.IIa 2063 e con la part.IIa 2064 del foglio 116 del comune di Cesena.

Si allegano i seguenti documenti relativi ai beni pignorati rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Forlì - sezione Territorio: l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa catastale (**v. all. b. 2**).

B.2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

- Pignoramento immobiliare del 28.02.2017 (rep. 662/2017)

I dati catastali dei beni indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono a quelli attuali del Catasto Fabbricati**.

Nel pignoramento il bene risulta allo stato grezzo mentre ora è in uno stato dei lavori avanzato completo di basculante..

- Nota di trascrizione del pignoramento del 28.03.2017 (art. 3144)

I dati catastali dell'unità immobiliare indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli **attuali del Catasto Fabbricati**, fa eccezione il n. civico dei beni pignorati (n.1025), che non corrisponde a quello assegnato dal Comune (n. 1027) né a quello delle visure catastali (n.civico non indicato).

B.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di un garage sito in loc. **Ruffio di Cesena**, in **Strada Prov.le 123 Sala, 1027**, che fa

parte del corpo a servizi di un fabbricato bifamiliare.



Il corpo a servizi si trova sul retro del corpo principale costituito dalle due abitazioni e contiene due lavanderie e due garage. La porzione del corpo a servizi con i due garage ha struttura in c.a e tamponamento in muratura intonacata e tinteggiata di colore rosa, il solaio è in laterocemento, il tetto a falde con manto di copertura in tegole e le grondaie sono in lamiera a sezione quadrata.

L'autorimessa ha accesso dalla corte comune (pavimentata, recintata e carrabile) attraverso la quale è possibile raggiungere la strada Prov.le Sala. L'ingresso alla corte dalla strada è chiuso da un cancello in elementi verticali di metallo zincato.

Il **garage** è abbinato sul lato sud alle lavanderie di pertinenza delle due abitazioni mentre a nord confina con l'altra autorimessa, dispone di un portone basculante in metallo e di una porta per l'ingresso pedonale ricavata all'interno del portone.

L'autorimessa è ben rifinita con le pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e battiscopa in piastrelle ed è dotata di impianto elettrico sottotraccia.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'edificio e delle finiture interne, al rilievo fotografico, succ. citato all. b.1.

NOTA.

Nel progetto allegato all'ultima pratica edilizia depositata e nella planimetria attuale, già presente in Catasto all'epoca dell'atto di provenienza, una lavanderia (che fa parte dell'abitazione distinta con il fg 116 part.IIa 2063 sub 8) risulta accessibile unicamente attraversando il garage. Dall'interno del garage è possibile raggiungere la porta progettata nel muro di confine tra le due unità immobiliari. Il **diritto di passaggio all'interno del garage** non è però espressamente descritto nell'atto di provenienza nè risulta trascritto.

Nello stato di fatto la porta di comunicazione risulta chiusa o non realizzata e alla lavanderia si accede dall'interno di un'abitazione (fg 116 part.IIa 2063 sub 9) di altra proprietà (passaggio non autorizzato). La lavanderia pignorata confina su tutti i lati con fabbricati di altra proprietà e non è possibile accedervi direttamente dalla corte comune.

Per ripristinare lo stato autorizzato e rappresentato nella planimetria catastale in atti alla data dell'atto di provenienza occorrerà riaprire la porta di comunicazione tra il garage e la lavanderia e costituire la servitù di passaggio.

B.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo **stato autorizzato dell'immobile** risulta nelle planimetrie catastali (v. all. b.2) e **nell'ultimo progetto depositato** (v. all. b.4) mentre lo stato attuale dal rilievo fotografico degli esterni e degli interni (v. all. b.1). A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato.



Il fabbricato di servizio con il garage e vista del suo interno

QUESITO 3. Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutato e l'esatta loro provenienza

B.3.1. PROPRIETA'

I beni risultano intestati al sig. di ***** ***** per 1/1 di proprietà.

**B.3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI
IL PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

L'intera proprietà dell'immobile è in capo all'esecutato per:

- **atto di compravendita** del 22.12.2009 rep. 28.808/12.512 a rogito del dott. Giuseppe Bellecca di Cesena, registrato a Cesena l'11.01.2010 al n. 277 mod. 1T e trascritto a Forlì il 12.01.2010 all'art. 315-316.

Il sig. ***** ***** ha comperato i beni pignorati dai sig.ri ***** ***** e ***** ***** che ne erano proprietari per ½ ciascuno per denuncia di successione a ***** ***** del 20.10.2006 trascritta a Forlì il 03.11.2007 all'art. 12.083 ed accettazione tacita di eredità con atto del notaio dott. Giuseppe Bellecca di Cesena del 22.12.2009 rep. 28.808/12.512 trascritto a Forlì il 12.01.2010 all'art. 315.

Il sig. ***** ***** era proprietario dei beni già in epoca precedente il ventennio.

B.3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO

QUESITO 4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.

B.4.1 ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 21.03.2019 l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 117** del 12.01.2010 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico ufficiale: notaio Giuseppe Bellecca di Cesena, rep.

28.809/12.513 del 22.12.2009, a favore di Banca Romagna Cooperativa Credito Cooperativo Romagna Centro e Macerone - Societa' Cooperativa con sede in Forlimpopoli contro *****
***** (debitore ipotecario).

Unità negoziali:

Piena proprietà beni in comune di Cesena: Catasto Fabbricati fg 116 part.IIa 2063 sub. 8-9-10-11 tutti fabbricati in corso di costruzione.

- **Iscrizione n. 4397** del 20.10.2010 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico ufficiale: notaio Giuseppe Bellecca di Cesena, rep. 29.344/12.891 del 20.09.2010, a favore di Banca Romagna Cooperativa Romagna Centro e Macerone - Societa' Cooperativa con sede in Forlimpopoli contro ***** ***** (debitore ipotecario) e ***** ***** (terzo datore di ipoteca).

Unità negoziali:

1. piena proprietà beni in comune di Cesena: Catasto Fabbricati fg 116 part.IIa 2063 sub. 9-10-11 fabbricati in corso di costruzione;

2. piena proprietà beni in: comune di Cesena: Catasto Fabbricati fg 116 part.IIa 2063 sub. 8 Cat A/3 – abitazione di tipo economico.

- **Trascrizione n. 3144** del 28.03.2017 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 662/2017 del 28.02.2017, soggetto a favore: Fondo di garanzia dei depositanti del Credito Cooperativo con sede in Roma
Si allegano le visure ipotecarie eseguite (**v. all. b.7**).

QUESITO 5. Il Ctu prenda visione ed estrarra copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..

B.5. Si allegano l'estratto di mappa e la dimostrazione grafica delle unità immobiliari del fabbricato bifamiliare che contiene il garage rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì. (vedi citato doc.b.2).

QUESITO 6. Il ctu dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

B.6. Dalle visure eseguite all'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante (v. all. b.9).

QUESITO 7. Il Ctu 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.....

B.7. Il bene è utilizzato dal proprietario..

Quesito 8. Il Ctu provveda a verificare, anche, con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex d.lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex t.u. beni culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente.

B.8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso del CTU e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

B.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Le prescrizioni riportate nelle NTA del PRG 2000 Variante Generale di Cesena, per i lotti che ricadono nel **Capo III Città consolidata, "Art. 34 Tessuto dell'espansione anni 60 – 70"** (v. all. b.5).

QUESITO 9. Il Ctu 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

B.9. Il garage pignorato ha in comune con le altre unità immobiliari del fabbricato bifamiliare una corte. Le pulizie e la manutenzione della corte vengono fatte, senza contabilizzare le spese né dividerle, dagli attuali residenti nell'abitazione del fabbricato distinta con il sub. 8..

QUESITO 10. Verifichi 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

QUESITO 11. Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale

B.11. Il bene pignorato è destinato a garage e non vi sono terreni agricoli.

QUESITO 12. Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.

B.12. Il bene pignorato è un garage pertanto, ai sensi delle vigenti norme, **non vi è l'obbligo** di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica al Decreto di Trasferimento Immobiliare.

QUESITO 13. *Il Ctu verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, 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... 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.*

B.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è risultato che l'immobile che contiene il bene pignorato è stato realizzato in epoca remota ed è stato più recentemente oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 766 del 10.11.1977 e successive varianti del 18.02.1986 e del 17.06.1986** per "ampliamento di un fabbricato abbinato ad uso abitazione posto in località Ruffio Via Sala 1025" rilasciata al sig. ***** *****.

- **Concessione edilizia n. 422 del 27.11.1993 e successiva variante del 18.03.1995** per "ampliamento di un fabbricato abbinato ad uso abitazione" rilasciata al sig. ***** *****.

Per il **completamento delle opere** autorizzate con la conc. 422/1993 è stata presentata dai sig.ri ***** ***** e ***** ***** eredi di ***** ***** , la **DIA – n. 186 del 19.02.2009** .

Successivamente, scaduti i titoli sopraelencati, per terminare i lavori risultano depositate per l'intero fabbricato bifamiliare le seguenti pratiche intestate al sig. ***** *****:

- **SCIA n. 1243/2013** del 14 novembre 2013 che ha per oggetto:

- realizzazione di pareti interne;
- formazioni di intonaci, sottofondi, massetti e pavimenti;
- realizzazione di impianti idrico, sanitario e di riscaldamento;
- fornitura e messa in opera di infissi e porte interne.

- **SCIA n. 88/2017** dell'08.02.2017 (in scadenza di validità) a completamento dei lavori della SCIA 1243/2013.

(v. all. b.4)

B.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Nel **garage** è stata chiusa o non realizzata la porta autorizzata nel muro di confine tra il garage e la lavanderia di pertinenza dell'abitazione distinta al fg 116 part.IIa 2063 sub 8.

Nella **corte comune** è stata collocata una scala esterna in metallo di collegamento tra il piano della corte e il piano primo.

Tutte le unità immobiliari del fabbricato bifamiliare, compreso il garage in oggetto, sono privi di abitabilità/agibilità..

QUESITO 14. In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001,mspecificando il costo...

B.14. Le opere difformi sono regolarizzabili con la presentazione di una pratica di sanatoria (onerosa) ai sensi della L.R. 23/2004, per opere eseguite in assenza e/o in difformità dal titolo, così come elencate all'art 13 della L.R. 15/2013 o con il ripristino dello stato autorizzato.

La porta di comunicazione **tra il garage e la lavanderia dovrà essere riaperta** per ripristinare lo stato autorizzato e quello rappresentato nella planimetria catastale alla data dell'atto di provenienza.

Considerato che le difformità riguardano parti comuni (la scala realizzata sulla corte e l'apertura sul muro di confine tra due proprietà) per regolarizzare l'immobile occorrerà presentare la

pratica edilizia di sanatoria e/o di ripristino **insieme al proprietario** dell'altre unità immobiliari del fabbricato.

Per la sanatoria, l'acquirente dovrà incaricare un tecnico di fiducia che, fra l'altro, a seguito della predisposizione di specifico progetto, potrà verificare, la conformità statica e sismica degli interventi privi di autorizzazione e la necessità o meno di opere di adeguamento.

Al completamento dell'iter della sanatoria e/o dei lavori di ripristino dovrà essere presentata anche la pratica di Segnalazione Certificata di conformità edilizia e di agibilità.

Per quel che riguarda la sanatoria (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) occorre tener presente che all'Art. 46, c. 5 è scritto: *“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **centoventi giorni** dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.*

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto che nell'immobile sono state realizzate opere non conformi ai progetti depositati in comune, che deve essere oggetto di una pratica di abitabilità, che per le sanatorie e/o i ripristini dovrà essere coinvolto l'altro proprietario e che è gravato da servitù di passaggio, applicando al suo valore ordinario il **coefficiente di riduzione 0,50** a compensazione dei costi non stimabili in questa fase.

QUESITO 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 uno dei suddetti titoli

B.15. Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici.

QUESITO 16. Il ctu verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre la suddetta attestazione

QUESITO 17. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... 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....

B.17. Lo stato di fatto del garage non corrisponde all'ultimo progetto autorizzato perché è stata chiusa la porta interna di accesso alla lavanderia di altra proprietà che deve essere riaperta. La presentazione della nuova planimetria catastale dovrà essere fatta al completamento dei lavori di ripristino.

Il CTU ha presentato una pratica catastale al catasto urbano di variazione dell'elaborato planimetrico (prot.lo FO0114557 del 07.10.2019) perché in quello in atti non era riportato il perimetro delle varie unità immobiliari che compongono il fabbricato bifamiliare.

QUESITO 18. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.....

B.18. Il bene pignorati non comprende terreni agricoli.

QUESITO 19. il ctu proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la detrmnazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore a 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 le eventuali spese

condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)

B.19.1. CRITERI ADOTTATI

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

B.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la **stima di mercato** il CTU, al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere), sul valore di garage in zona o in zone similari. Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli **operatori del settore** fanno ammontare il costo a corpo per beni corrispondenti, da **€ 18.000,00 cad. a € 20.000,00 cad.**

Per la stima ordinaria dei beni pignorati si ritiene congruo, dato il perdurare della crisi del mercato immobiliare, applicare al garage il **valore a corpo di € 18.000,00 cad.** corrispondente al valore minimo rilevato presso gli operatori del settore immobiliare.

B.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

B.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

Il **garage** valutato a corpo ha il valore ordinario di **€ 18.000,00.**

Detrazioni al valore ordinario

Si applicano al valore ordinario sin qui calcolato:

a) il coefficiente di riduzione di 0,50 a compensazione dello scomodo derivato dalla servitù di passaggio per accedere alla lavanderia di altra proprietà, dei costi non stimabili per la

regolarizzazione edilizia (ripristini, demolizioni e/o sanatoria del garage e delle opere realizzate sulla corte comune), per la richiesta dell'agibilità e per la necessità di dover presentare le pratiche edilizie insieme proprietario delle altre unità immobiliari del fabbricato:

€ 18.000,00 x 0,50 = € 9.000,00

b) il 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice) per l'assenza della garanzia per vizi:

€ 9.000,00 – 10% = € 8.100,00. arrotondato a € 8.000,00

Il **valore di stima finale** del LOTTO DUE risulta **€ 8.000,00.**

(Euro ottomila).

B.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata l'intera proprietà del garage.

QUESITO 20. *Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilità dell'immobile....*

B.20. E' stata pignorata la piena proprietà dell'immobile.

QUESITO 21. *Il ctu evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....*

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

B.21. Dalle ricerche effettuate risulta che i garage con analoghe caratteristiche di vetustà e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 150,00 mensili.

Il valore locativo si intende per immobile regolare come da autorizzazione edilizia e con la conformità degli impianti.

DATI COMUNI AI DUE LOTTI

QUESITO 22. Il ctu precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....

Il CTU ritiene che il garage attraverso il quale occorre passare per raggiungere la lavanderia dell'abitazione di altra proprietà (bene pignorato oggetto dell'es. imm. 15/2017) possa interessare all'acquirente di quell'immobile e che i beni stimati possano essere più apprezzati dal mercato se venduti divisi in **due lotti** .

QUESITO 23. Il ctu acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.

Il codice fiscale dell'esecutata è il seguente:

***** - C.F. *****

QUESITO 24. Il ctu acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato

Estratto di matrimonio....

Il sig. _____, risulta aver contratto matrimonio in BIANCAVILLA in data 15.06.2019 con la sig.ra _____n. a _____ del 21.02.1990.

Nelle annotazioni è scritto:

“Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni”.

Si allega il certificato anagrafico di Stato Civile rilasciato dal Comune di Cesena in data 23.09.2019 (v. all. b.8).

QUESITO 25. ..stato di famiglia e certificato storico di residenza dei soggetti occupanti l'immobile....ove diversi dal debitore esecutato.

QUESITO 26. il ctu verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza

**delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato.....
acquisendone copia.**

Non ne risultano.

QUESITO 27. Il ctu provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.)....

Essendo la proprietà degli immobili in capo a persone fisiche, la vendita è assoggettata ad imposta di registro.

QUESITO 28. il ctu formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia.....

Il CTU non ha richiesto la proroga del termine inizialmente concesso per il deposito dell'elaborato peritale.

QUESITO 29-30. Il ctu provveda, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della venditaad inviare copia dell'elaborato peritale al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore....., nonché a depositare entro il medesimo termine in Cancelleria in via telematica l'elaborato con tutti gli allegati....

Copia del presente elaborato peritale sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica, sia all'esecutato, sia all'creditore\i procedente\i, sia all'creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\le mail e\lo postale\i che si allega\no al presente elaborato peritale.

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dal quesito nel Verbale di Giuramento dell'Esperto sarà inviato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica.

NOTE

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

Cesena, 11 ottobre 2019

Con osservanza.

Il CTU

Arch. Elia Morandi

ELENCO ALLEGATI:

LOTTO UNO

- all. a.1.** RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. a.2.** PLANIMETRIA, ELABORATO PLANIMETRICO ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. a.3.** VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. a.4.** AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. a.5.** DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO
- all. a.6.** ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

- all. a.7.** VISURE CONSERVATORIA RR.II
- all. a.8.** CERTIFICATI ANAGRAFICI
- all. a.9.** CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. a.10.** COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. a.11.** ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- all. a.12.** PRATICHE CATASTALI PRESENTATE DAL CTU

LOTTO DUE

- all. b.1.** RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. b.2.** PLANIMETRIA, ELABORATO PLANIMETRICO ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. b.3.** VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. b.4.** AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. b.5.** DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO
- all. b.6.** ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. b.7.** VISURE CONSERVATORIA RR.II
- all. b.8.** CERTIFICATI ANAGRAFICI
- all. b.9.** CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. b.10.** COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. b.11.** PRATICHE CATASTALI PRESENTATE DAL CTU

