

TRIBUNALE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott. DANILO MAFFA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 43/2023

promossa da:

.....

Contro

.....

1

RELAZIONE EPURATA

Custode Giudiziale: Dott.ssa Antonelli Francesca

- Indice

- Premessa e Quesiti:** da pagina 3 a pagina 12
- Punto 1)** pagine da 12 a 13: Comunicazione all'esecutato dell'incarico ricevuto
- Punto 2)** pagine da 13 a 24: Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale; confini catastali; descrizione.
- Punto 3)** pagine da 24 a 27 : Provenienza del bene e storia ventennale.
- Punto 4)** pagine da 27 a 30: Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico dell'esecutato e dei proprietari nel ventennio.
- Punto 5)** pagina 30: Planimetria catastale.
- Punto 6)** pagina 30: Verifica omissioni fiscali.
- Punto 7)** pagine 31 e 32: Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate.
- Punto 8)** pagina 32: Vincoli amministrativi e/o di PRG.
- Punto 9)** pagine 32 e 33: Vincoli condominiali e/o altro genere.
- Punto 10)** pagina 33: Spese annue di gestione dell'immobile.
- Punti 11) e 12)** pagina 34: Destinazione Urbanistica del bene.
- Punto 13)** pagine da 34 a 36: Titoli autorizzativi dell'immobile.
- Punto 14)** pagina 36: Conformità edilizia dell'immobile.
- Punto 15)** pagina 37: Verifica gravami di censo, livello, etc..
- Punto 16) e 17)** pagina 37; Certificazione Energetica.
- Punto 18)** pagine 37-38: Verifica catastale dell'immobile.
- Punto 19)** pagina 38: Variazione colturale;
- Punto 20)** pagine da 38 a 44: Valutazione del bene immobile.
- Punto 21)** pagine 44 e 45: Verifica divisione immobile e nominativo proprietari. 2
- Punto 22)** pagine da 45 a 47: Elementi utili per la vendita.
- Punto 23)** pagina 48: Formazione dei Lotti.
- Punto 24)** pagina 48: Codice fiscale dell'esecutato.
- Punto 25)** pagine 48 e 49: Acquisisca certificato di stato civile;
- Punto 26)** pagina 49 : Acquisisca certificato storico di residenza;
- Punto 27)** pagina 49 Cause pendenti a carico;
- Punto 28)** pagina 50 : Regime fiscale del bene.
- Punto 29)** pagina 50: Istanza di proroga.
- Punto 30)** pagina 50: Deposito della relazione e allegati in Cancelleria.
- Punto 31)** pagine 50-51: Invio relazione all'esecutato;
- Punto 32)** pagina 51:CDU;
- CONCLUSIONI)** pagine da 51 a 54.

- PREMESSA

Operazioni peritali eseguite:

- visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti i beni oggetto di procedura;
- ricerche presso il Comune di Cesena per verificare la regolarità amministrativa dell'immobile, ai sensi della Legge 47/85;
- ricerche presso il Catasto Energetico Regione Emilia Romagna per la verifica di Certificazione APE.
- richiesta dei certificati di residenza e di stato di famiglia presso il Comune di Cesena dell'occupante della proprietà immobiliare e dell'esecutata;
- richiesta dell' Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutata presso il Comune di Casalbordino;
- richiesta all'amministratore condominiale pro-tempore per l'acquisizione delle spese condominiali pregresse;
- primo sopralluogo del 12/09/2023 presso la proprietà esecutata con esito negativo di accesso;
- secondo sopralluogo del 18/09/2023 per l'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici della proprietà pignorata;
- redazione di variazione di aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati per rendere conforme la situazione catastale allo stato dei luoghi accertato;
- redazione di n° 1 Certificazione APE.

-QUESITI.

1. *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, la debitrice all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando la debitrice 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 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 ai creditori della procedura 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, di cui all'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 scioglimento e 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), ed il corrispettivo previsto nonchè 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 allegli tutti i documenti rinvenuti.

8. *provveda a verificare anche mediante 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 sui beni 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 nelle more 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 L. 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 della debitrice sui beni pignorati 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 risulti 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 25.6.2013 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 cura 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 € 1.000,00);

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 € 1.000,00);

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, salvo diverso e motivato avviso del perito**);

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, nella formazione dei 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 della debitrice esecutata laddove non presente in atti;*
25. *acquisisca copia del certificato di stato civile della debitrice esecutata e, ove risulti coniugata, 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 dalla debitrice eseguita 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 **I'ALLEGATO "A"**) ed una copia epurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità della debitrice o di altri soggetti); I'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata che con riferimento all'immobile nella sua interezza.
31. provveda infine a comunicare - nel rispetto del medesimo termine - al custode, ai creditori già costituiti e alla debitrice che sia costituita mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo alla debitrice non costituita 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 Ufficio ed eventuali originali di APE.
32. Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

- RISPOSTA AI QUESITI.

- 1.0) *Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, la debitrice all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando la debitrice 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.

Preliminarmente sono stati presi i contatti telefonici con la Custode Giudiziale per accordarsi sulla data del sopralluogo.

Con lettera AR del 29/08/2023 inviata all'esecutata, si comunicava che il giorno 12/09/2023 alle ore 10.00 si sarebbe eseguito il sopralluogo presso l'immobile pignorato assieme al Custode Giudiziario.

In data 12/09/2023 presso i luoghi di causa, lo scrivente Perito Stimatore unitamente al collega di studio e del Custode Giudiziale si recava come da comunicazione AR inviata all'esecutata, si recava presso la proprietà esecutata. Nell'occasione la Sig.ra (esecutata) risultava non essere presente nell'immobile, pertanto, non è stato possibile accedere alla proprietà immobiliare oggetto di procedura. Veniva quindi scritto un verbale in cui si comunicava all'esecutata che in data 18/09/2023 si sarebbe tenuto un secondo tentativo di sopralluogo.

In data 18/09/2023 alla presenza dello scrivente unitamente al collaboratore ..., della Dott.sa .. (Custode) , nonché della Sig.raN(esecutata) e del figlio era possibile accedere e visionare la proprietà pignorata. Nell'occasione venivano eseguite le misurazioni metriche dell'immobile con strumentazione laser, e ricognizione dei luoghi con fotografie dello stato dei luoghi.

13

////////////////////////////////////

- 2.0) 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

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- Verbale di pignoramento immobili del 09/03/2023 Rep. n° 457 a favore di, contro la sig.ra, dal quale risulta pignorata **l'intera proprietà** dei seguenti beni:

** porzioni immobiliari, facenti parte di un fabbricato condominiale site in Comune di Cesena identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 36, Particella 879 sub.ni 17 (cat. A/3) e sub. 36 (cat. C/6)

Trascritto a Forlì il 06/04/2023 Art. 4503.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO UNICO

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali aggiornate eseguite dallo scrivente a seguito dell'approvazione di pratica di aggiornamento catastale.

Intera proprietà di appartamento con sottotetto e autorimessa di pertinenza, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale denominato Condominio Pioppa Est , sito in Comune di Cesena, loc. Pioppa, Via Cervese n. 7411, int. 6 distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena

al Foglio 36,

Particella 879 sub. 17, categoria A/3 di classe 4, consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale 553,90 (classamento e rendita proposti D.m. 701/94);

Particella 879 sub. 36, categoria C/6 di classe 3, consistenza 16 mq, Rendita Catastale €. 82,63;

in capo alla ditta catastale:

....., proprietà 1/1;

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., nella misura di millesimi 56,68 per l'abitazione e di millesimi 4,65 per

l'autorimessa (come riportato in atto di compravendita), fra cui l'area di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 36, Particella 879 Ente Urbano di mq. 2.475.

CONFINI

L'autorimessa (sub.36), confina con l'autorimessa di proprietà del sig. (sub.37); con l'autorimessa del sig. (sub. 35) salvo altri;

L'appartamento (sub. 17) confina con l'alloggio di proprietà della sig.ra (sub. 19); con l'alloggio del Sig. (sub. 18); con vano scala condominiale (sub. 56) salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La proprietà immobiliare oggetto di procedura esecutiva è ubicata in Comune di Cesena, frazione Pioppa, che dista circa 10 Km dal Centro Urbano del Comune di Cesena. Il contesto circostante alla proprietà oggetto di procedura è di carattere prevalentemente residenziale e agricolo. La frazione urbana è dotata solo di piccoli negozi di vicinato (alimentari e macelleria).

Per i servizi di primaria e secondaria necessità è necessario raggiungere le frazioni urbane limitrofe (San Giorgio e Calabrina).



La zona è facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati essendo servita da arterie stradali in buono stato e di media – grande importanza (Via Cervese che collega Cesena con le zone balneari di Cesenatico e Cervia).

DESCRIZIONE GENERALE

Le porzioni immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono poste all'interno di un fabbricato condominiale edificato nel 2005 che si compone di tre corpi scala.



16

Il complesso condominiale si eleva per tre piani fuori terra oltre sottotetto e comprende al suo interno diciannove alloggi, venti autorimesse oltre quattordici posti auto scoperti e spazi comuni condominiali. Dispone di area cortilizia comune adibita al passaggio/accesso al cortile dove sono locate le autorimesse e i posti auto scoperti. L'intero complesso immobiliare ha affaccio in parte su Via Cervese, ove sono presenti gli accessi pedonali e carrabili, mentre in parte si affaccia su vasto terreno agricolo.



-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

La struttura portante del fabbricato condominiale è del tipo intelaiato in c.a con tamponamenti in laterizio, copertura in struttura lignea, manto in laterizio, canali di gronda e pluviali in rame. Le facciate esterne sono in intonacate e tinteggiate al civile di colore giallo con parapetti dei balconi costituiti da fioriere e parapetto metallico.

L'area esterna condominiale è, per la parte pedonale, in materiale autobloccante mentre per la parte carrabile in asfalto.

DESCRIZIONE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI

Le porzioni immobiliari oggetto di procedura sono costituite da un alloggio al secondo e terzo piano (sottotetto) con ingresso comune condominiale e locale autorimessa al piano terra.



Subalterno 17 (appartamento)

L'accesso all'appartamento avviene per mezzo di vano scale comune condominiale (privo di ascensore), all'interno del quale sono presenti le scale condominiali in marmo dotate di corrimano e parapetto in ferro.



L'appartamento, identificato con l'interno "6" si compone di un soggiorno pranzo con angolo cottura di complessivi mq. 18,20 circa, un piccolo disimpegno di mq. 2,00 circa dalla quale si accede a due camere letto di mq 14,00 circa e mq 9,00 circa e ad un bagno di mq 3,90 circa.

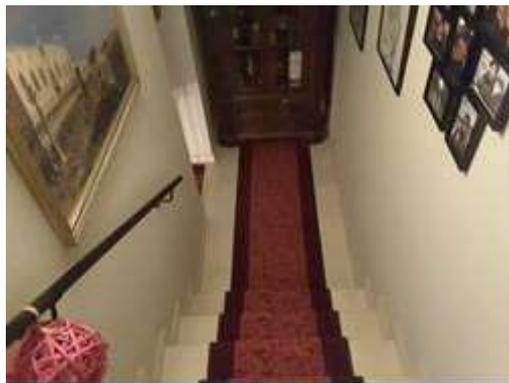
Dal soggiorno per mezzo di porta finestra si accede ad una loggia con affaccio sul terreno agricolo di mq. 12,30 circa.

18



Entrambe le camere da letto sono servite da due balconi di rispettivamente mq. 5,00 circa e di mq 2,50 circa.

Dalla zona soggiorno si accede per mezzo di un scala in marmo con corrimano in ferro al piano terzo (sottotetto).



Il medesimo piano si compone di un unico ampio locale ad uso ripostiglio di mq. 41,00 circa, oltre una piccola zona soffitta di mq. 10,70 circa ed un bagno realizzato senza titolo autorizzativo in un locale concessionato a ripostiglio di mq. 6.90 circa.

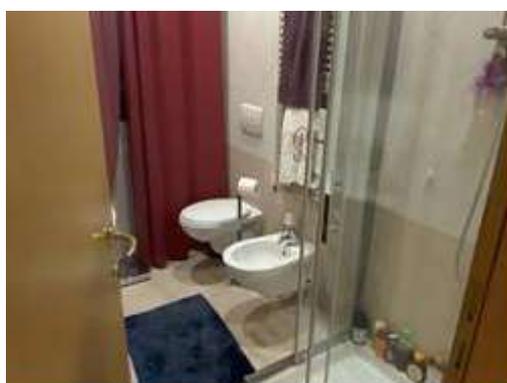


19

La zona soggiorno-cucina e bagno sono completamente pavimentati con mattonelle in materiale ceramicato , mentre le camere da letto in parquet.



Le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate ad esclusione della parete attrezzata della cucina e di quelle del bagno.



20

Anche il vano sottotetto è pavimentato con mattonelle in materiale ceramicato mentre la scala che comunica il piano secondo al piano terzo è in marmo. Le pareti di questo piano sono intonacate e tinteggiate al civile così come i soffitti.



Il bagno, del piano secondo, è completo di tutti i vasi sanitari sospesi a parete e box doccia e nel soffitto presenta faretti per illuminazioni ad incasso.

Il bagno del piano sottotetto, ricavato senza titolo autorizzativo, è anch'esso completo di tutti i sanitari ed vasca idromassaggio.

Il portone di ingresso all'alloggio, dal vano scale condominiale è del tipo blindato con pannellatura in legno.



Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, completi di zanzariere e scuroni in legno.



Nel sottotetto, per l'illuminazione e l'areazione naturale, vi sono dei lucernai in falda in legno con vetrocamera.



L'immobile dispone di utenze autonome e di citofono.



22

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas metano, termosifoni in metallo, termo-arredi nei bagni e termostato.



L'impianto elettrico del tipo sottotraccia è a norma rispetto la normativa dell'epoca di costruzione.

In generale l'alloggio, alla data del sopralluogo si presentava in buono stato manutentivo e conservativo con rifiniture di tipo normale.

Subalterno 36 (autorimessa)

Trattasi di un locale autorimessa di mq. 15,00 circa posto al piano terra del fabbricato condominiale, accessibile da fronte strada (Via Cervese) dall'area cortilizia condominiale per mezzo di apertura a basculante.

Il locale si compone di un unico ambiente, pavimentato in piastrelle in materiale ceramicato; le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Dispone di impianto luce con plafoniera a muro.



In generale anche l'autorimessa, alla data del sopralluogo si presentava in buono stato manutentivo e conservativo con rifiniture di tipo normale per la destinazione d'uso..

////////////////////////////////////

- 3.0) Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte eseguita 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

ATTO DI PROVENIENZA

*Atto di compravendita del Notaio del 16/12/2015 rep. 7.789/5285 con il quale la sig.ra acquistava dalla soc., l'intera proprietà delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 36, Particella 879 sub.ni 17 e 36 oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'Art. 1117 c.c.

Trascritto a Forlì il 04/01/2016 Art. 29.

STORIA VENTENNALE

* Atto di compravendita del Notaio del 01/03/2012 Rep. 102657/19245 con il quale la acquistava dalla l'intera proprietà dell'unità immobiliare sito in Comune di Cesena distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 36, Particella 879 Sub.ni 17 e 36 oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'Art. 1117 c.c.

Trascritto a Forlì il 04/03/2013 art. 2.396.

* Atto di contratto preliminare di Compravendita del Notaio del 16/12/2011 Rep. 101373/18400 con il quale la pattuiva l'acquisto con la ... l'intera proprietà dell'unità immobiliare sito in Comune di Cesena distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 36, Particella 879 sub.ni 17 e 36 oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'Art. 1117 c.c.

Trascritto a Forlì il 20/12/2011 art. 13.129.

* Con Verbale di Assemblea del Notaio del 28/01/2010 Rep. 98528/16478 con il quale la cambiava denominazione in divenendo di conseguenza proprietaria , fra gli altri beni, dell'intera proprietà dell'unità immobiliare sito in Comune di Cesena distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 36, Particella 879 Sub.ni 17 e 36 oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'Art. 1117 c.c.

Registrata a Riccione il 28/01/2010 N° 1040.

* Atto di Fusione di Società per incorporazione del Notaio del 09/10/2009 Rep. 98007/16105 con il quale la si fondeva con l'originaria divenendo (la Soc.) proprietaria, fra gli altri beni, dell'unità immobiliare sito in Comune di Cesena distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 36, Particelle 879 Sub.ni 17 e 36 oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'Art. 1117 c.c.

Trascritto a Forlì il 09/10/2009 Art. 10.966.

* Atto di Compravendita del Notaio del 22/12/2004 Rep. 110968/9564 con il quale la Soc. con sede in Cesena vendeva alla Soc. l'intera proprietà dei Terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 36 Particelle 160, 87,204 e 247; e al Catasto Fabbricati del Medesimo Comune al Foglio 36 Particella 160 Sub.1.

Trascritto a Forlì il 05/01/2005 art. 166.

Storia catastale

Con Demolizione Totale del 13/07/2007 Pratica N° FO 0168967 e successivamente con Variazione del 02/08/2007 Pratica N° FO0180956 le proprietà acquistate venivano variate divenendo le attuali, tra gli altri, Particelle 879 Sub.ni 17 e 36.

* Atto di Compravendita del Notaio del 22/12/2004 Rep. 110967/9563 con il quale i Sig.ri vendevano, per la quota di 1/3 ciascuno, alla Società l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al foglio 36 particella 160, e l'unità immobiliare censita al medesimo Comune al Foglio 36 Particella 160 sub. 1 .

Trascritto a Forlì il 05/01/2005 art. 165.

* Con Successione del 13/10/1975 ,a seguito della morte del Sig.

acquisivano ,tra gli altri, la proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al foglio 36 particella 160 e al catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 36 Particelle 160 e 501.

Trascritto a Forlì il 07/04/1977 Art. 2382, Variata il 18/01/2017.

NB: non risulta trascritta l'accettazione di eredità di Sig. da parte degli eredi :

* Atto di Divisione del Notaio di Cesena del 30/01/1973 fra i Sig.ri , con il quale il Sig. diveniva proprietario del terreno al identificato al Catasto Terreni al Foglio 50 Particelle 21, 19/a, 19/b, 103/a e 103/c.

Trascritto a Forlì il 24/02/1973 Art. 5841, Variata il 31/08/2021.

////////////////////////////////////

- 4.0) 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 ai creditori della procedura 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, di cui all'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.

Formalità pregiudizievoli a nome dell'esecutato

In data 27/06/2023 e in data 12/10/2023, lo scrivente ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dell'esecutata e per identificativo catastale

attuale degli immobili pignorati.

Dalla ricerca a nome dell'esecutata sono emerse le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobili del 09/03/2023 Rep. n° 457 a favore di, contro la sig.ra, dal quale risulta pignorata **l'intera proprietà** delle porzioni immobiliari, facenti parte di un fabbricato condominiale site in Comune di Cesena identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 36, Particella 879 sub.ni 17 (cat. A/3) e sub. 36 (cat. C/6)

Trascritto a Forlì il 06/04/2023 Art. 4503.

ISCRIZIONI

*Ipoteca Volontaria a concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 16/12/2015 Rep. 7790/5286 dell'importo totale di €. 195.000,00 a fronte di un capitale di €. 130.000,00, a favore della, contro la Sig.ra gravante l'intera proprietà delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 36, Particella 879 sub.ni 17 e 36.

Iscritta a Forlì il 04/01/2016 Art. 5.

*Ipoteca Giudiziale con Sentenza di Condanna del 07/03/2023 Rep. 81 dell'importo totale di €. 13.000,00 a favore di, contro la Sig.ra gravante l'intera proprietà delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 36, Particella 879 sub.ni 17 e 36.

Iscritta a Forlì il 18/01/2023 Art. 137.

Dalla ricerca a nome dell'immobile sono emerse le seguenti formalità:

ANNOTAZIONI

*Annotazione a Iscrizione per frazionamento in quota del Dott. del 09/11/2007 Rep. N° 128635/13584 con il quale si frazionava l'ipoteca

l'originaria Art. 4526 del 06/11/2004 per 19 unità negoziali , tra gli altri, la proprietà censita al catasto Fabbricati del Comune di Cesena al foglio 36 particella 879 sub. 17 per un Totale di € 127.500,00 a fronte di un capitale di € 85.000,00 e particella 879 sub. 36 a favore della contro la
Annotata a Forlì il 03/01/2008 Art. 35.

*Comunicazione di Cancellazione di quota di Ipoteca frazionata il 23/12/2015 Registro N° 2413 con il quale la società estingueva ,per la quota Ipotecata del 06/11/2004 Art. 4526 ,a favore della l'intera proprietà degli immobili censiti a Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 36 Part. 879 sub.ni 17 e 36.

Formalità pregiudizievoli a nome dei precedenti proprietari

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria a nome dei precedenti proprietari nel ventennio: accertando quanto segue :

ANNOTAZIONI

*Annotazione a Iscrizione per frazionamento in quota del Dott. Notaio del 09/11/2007 Rep. N° 128635/13584 con il quale si frazionava l'ipoteca l'originaria Art. 4526 del 06/11/2004, per 19 unità negoziali , tra gli altri, la proprietà censita al catasto Fabbricati del Comune di Cesena al foglio 36 particella 879 sub. 17 per un Totale di € 127.500,00 a fronte di un capitale di € 85.000,00 e particella 879 sub. 36 a favore della contro la Società
Annotata a Forlì il 03/01/2008 Art. 35.

*Comunicazione di Cancellazione di quota di Ipoteca frazionata il 23/12/2015 Registro N° 2413 con il quale la società estingueva ,per la quota Ipotecata del 06/11/2004 Art. 4526 ,a favore della l'intera proprietà degli immobili censiti a Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 36

Part. 879 sub.ni 17 e 36.

//

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

Presso l'Agencia del Territorio di Forlì-Sezione Catasto Fabbricati è stata richiesta copia delle planimetrie catastali, visure aggiornate, elaborato planimetrico delle parti condominiali, elenco subalterni.

Presso l'Agencia del Territorio di Forlì-Sezione Catasto Terreni è stata richiesta copia dell'estratto di mappa del terreno.

//

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

Dalla verifica ventennale della proprietà immobiliare è emersa la non trascrizione dell'accettazione di eredità

29

//

- 7.0) 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 giudiziali per separazione scioglimento e 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 giudiziali definitivi o meno), ed il corrispettivo previsto nonché 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.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì è stata effettuata richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere registrati per le porzioni immobiliari in questione. In risposta l'Agenzia delle Entrate a mezzo pec comunicava che per le porzioni immobiliari non sono registrati contratti di locazione e/o altro tipo.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari (appartamento e autorimessa) erano utilizzate e nella disponibilità della sig.ra (esecutata) e del figlio come risulta dal certificato di stato di Famiglia richiesto presso il Comune di Cesena.

La sig.ra (esecutata) presso l'alloggio pignorato ha registrato la propria residenza dal 02/01/2016 ad oggi, come risulta dal Certificato di Residenza storico richiesto dallo scrivente e rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cesena il 13/06/2023.

Valore locativo

Considerate le dimensioni interne della porzione immobiliare, l'ubicazione, il contesto edilizio in cui è inserita, le attuali quotazioni degli affitti in zona, il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a €. 6.480,00 complessivi per appartamento e autorimessa (€. 540,00 mensili).

//

-8.0) Provveda a verificare anche mediante 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

La proprietà condominiale che ospita le porzioni immobiliari oggetto di procedura è soggetta ai vincoli di Piano del Comune Cesena, di destinazione e ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

////////////////////////////////////

-9.0) Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un complesso condominiale vigono i vincoli di natura condominiale sugli spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Lo scrivente Perito Stimatore ha provveduto a richiedere tramite Pec all'Amministrazione Condominiale Pro-tempore nella persona di: l'ammontare di eventuali spese condominiali pregresse insolute ed il loro ammontare; l'ammontare delle spese di gestione annua per le porzioni eseguite; etc..

In risposta l'Amministratore a mezzo pec inviava gli ultimi bilanci condominiali, ed inoltre comunicava che sul condominio non sono previste spese straordinaria o interventi di straordinaria manutenzione. Comunicava altresì che i condomini avevano chiesto di poter effettuare le verifiche preliminari per effettuare superbonus 110% ma si è voluto procedere con le fasi successive.

Dai bilanci inviati risulta che per la proprietà immobiliare eseguita in capo alla Sig.ra risulta un debito condominiale pregresso di €. 3.535,48.

//

-10.0) 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.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare (appartamento e autorimessa) si possono quantificare, in circa €. 1.000,00 annui, al netto delle imposte, di cui €. 420,00 riferiti alle sole spese condominiali come risulta dai bilanci prodotti dall'amministratore condominiale pro-tempore.

//

-11.0) Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;

La destinazione urbanistica delle porzioni immobiliari è:

- sub. 17: appartamento al piano secondo e terzo/sottotetto;
- sub. 36: locale ad uso autorimessa.

//

-12.0) 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 nelle more perso di validità;

Trattandosi di porzioni urbane ricomprese in complesso condominiale non si è reso necessario richiedere presso l'Amministrazione Comunale di Cesena il

Certificato di Destinazione Urbanistica.

//

- 13.0) 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.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è stata eseguita ricerca di atti amministrativi per la proprietà condominiale che ospita le porzioni immobiliari oggetto di procedura e le porzioni urbane in questione.

Dalla ricerca l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cesena forniva la seguente documentazione:

- Permesso di Costruire n. 90 del 26/04/2005 rilasciato dal Comune di Cesena per la costruzione di edifici ad uso residenziale in Località Pioppa.

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) N° 721 del 2005 PGN 20941 del 10/01/2005 depositata in Comune di Cesena come variante in Corso d'opera al PC n° 90/2005.

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 1451 del 2007 presentata come Variante PC n° 90/2005.

-Comunicazione di fine Lavori con il quale si comunicava che in data 22/02/2008 i lavori relativi al Permesso di Costruire n° 90/2005 e successive Varianti DIA n° 721/05 e n° 1451/2007 erano ultimati il 22/02/2008. Unitamente alla Comunicazione di Fine Lavori veniva depositata anche Scheda tecnica descrittiva dell'opera a firma del Geom.

- Certificato di Agibilità n. 128 del 12/07/2010 rilasciato dal Comune di Cesena alla Società con il quale si dichiarava e certificava il fabbricato costruito con il PC n° 90/05 e successiva varianti DIA PGN 20941/2005 e n° 1451/2007 e le relative unità immobiliari che lo ricomprendono, comprese quelle oggetto i procedura esecutiva, abitabile.

STATO DELLA PRATICA

Le pratiche edilizie sopra elencate riguardanti il complesso che comprende le porzioni immobiliari oggetto di stima e le porzioni immobiliari stesse risultano “agli atti”, concluse e archiviate.

//

- 14.0) 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 L. 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;

In occasione del sopralluogo dal raffronto degli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi è stata accertata una difformità edilizia riguardante la realizzazione di un bagno al piano terzo/sottotetto al posto di un locale autorizzato a livello edilizio-urbanistico a ripostiglio.

Tale difformità (realizzazione del bagno con tutti i vasi sanitari, etc.. al posto del ripostiglio), secondo la vigente normativa del Comune di Cesena non

risulta regolarizzabile pertanto sarà necessario ripristinare l'uso del locale a quello autorizzato (ripostiglio) provvedendo quindi alla rimozione di tutti gli attacchi, vasi e accessori sanitari. Tale ripristino, in virtù delle dimensioni dei locali, del tipo di sanitari e attacchi da rimuovere, in base ai prezziari edili della Camera di Commercio di Forlì-Cesena viene quantificato a corpo in €. 2.500,00. Tale onere di spesa verrà decurtato dal valore dell'alloggio nel paragrafo specifico alla valutazione della presente relazione.

//

-15.0) 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 della debitrice sui beni pignorati sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

La proprietà dell'immobile in capo all'esecutato deriva da: Atto di compravendita del Notaio .. del 16/12/2015 rep. 7.789, trascritto a Forlì il 04/01/2016 Art. 29.

//

- 16.0) "verifichi, per i fabbricati, ..omissis..";

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

Presso il Catasto Regionale Energetico è stata eseguita ricerca per verificare l'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile pignorato. Dalla ricerca è stato accertato che l'alloggio non era provvisto di Certificazione APE, al riguardo si è provveduto a farla redigere da un Tecnico Certificatore la Certificazione per l'appartamento sub. 17: Certificato APE n° 08868-483944-2023 avente validità fino al 13/10/2033 dal quale si evince che l'unità immobiliare rientra in classe energetica "E".

Per quanto concerne il locale ad uso autorimessa essendo un vano non

abitabile e sprovvisto di impianto di riscaldamento e/o altra fonte di riscaldamento non è soggetto alla redazione di Certificazione APE.

////////////////////////////////////

-18.0) 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

Le porzioni immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, pertanto non si è reso necessario redigere pratiche di accatastamento.

////////////////////////////////////

-19.0) 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

Rispetto alle planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Catasto fabbricati- ed estrapolate dallo scrivente Perito Stimatore, alla data del sopralluogo (18/09/2023) sono state accertate delle variazioni e/o difformità. Al riguardo il Perito Stimatore ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale dell'alloggio al piano sottotetto al fine di rendere conforme le planimetrie catastali allo stato dei luoghi.

////////////////////////////////////

-20.0) 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, salvo diverso e motivato avviso del perito

- Consistenza commerciale in base alla normativa UNI 15733.

Consistenza commerciale (Criterio di calcolo della superficie convenzionale vendibile)

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava un criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, e cioè quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti. Sebbene la norma non sia più in vigore, le indicazioni sulla determinazione della consistenza immobiliare risultano tecnicamente ancora valide. Analogo criterio infatti è adoperato, pur se con coefficienti di ponderazione lievemente differenti, per la determinazione della superficie catastale degli immobili (rif. Manuale della Banca dati dell'OMI), ed ancora, le metodologie proposte a livello Europeo (SIL Superficie Interna Lorda, SEL Superficie Esterna Lorda e SIN Superficie Interna Netta), utilizzano i rapporti mercantili (rapporti di prezzo) esistenti fra le varie tipologie

di superfici costituenti l'immobile (ex coefficienti ponderali) quale criterio di omogeneizzazione delle superfici stesse.

La superficie delle porzioni immobiliari è stata desunta dalle planimetrie catastali ed in base alle misurazioni eseguite in loco, ed è da considerarsi al lordo dei muri.

SUB.	DESCRIZIONE E PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (MQ)
Appartamento (sub. 17)				
Sub. 17	Appartamento	63,00	100%	63,00
Sub. 17	Sottotetto p.3.	80,00	70%	56,00
Sub. 17	Balconi	8,00	25%	2,00,00
Sub. 17	Loggia	13,00	50%	6,50
			Complessivamente	Mq. 127,50
Autorimessa (sub. 36)				
Sub. 36	Autorimessa	14,00	50%	7,00
			Complessivamente	Mq. 7,00
TOTALE SUP. COMMERCIALE				Mq. 134,50

38

-Criterio di stima

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2], corrispondente secondo la classificazione classica al metodo sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo Edagricole ISBN 88-206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977]. Per la stima del valore della proprietà immobiliare occorre tenere in considerazione la sua dimensione

complessiva (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 e operatori del settore costruttori, verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Valori di avvenute compravendite

Presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì è stata eseguita ricerca di atti notarili pubblici trascritti per immobili residenziali in zona.

Dalla ricerca non sono stati reperiti atti di compravendita di recente trascrizione.

Valori di immobili simili in vendita

Presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata eseguita ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al mq. per immobili in vendita a Cesena, località Pioppa, a destinazione residenziale

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
San Giorgio – Pioppa, Cesena Trilocale al secondo Piano con ascensore, compresa autorimessa e vicino ad ogni tipo di servizio e al tempo stesso alla tranquillità.	168	€ 295.000,00	€1.755,95
Cesena , Località Pioppa porzione bifamiliare con ingresso indipendente e corte di proprietà, sviluppata su due livelli.	177	€ 240.000,00	€1.355,93
Cesena , Località Pioppa porzione bifamiliare con ingresso indipendente e corte di proprietà, sviluppata su due livelli.	122	€ 160.000,00	€1.311,47
		V. unitario	€1.474,45

Valori in base ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate (valori OMI)

Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per reperire valori di immobili ad uso residenziale, è emerso che la quotazione immobiliare di immobili simili per ubicazione e tipologia varia da un minimo di €/mq. 1.350,00 ad un massimo di €/mq. 1.650,00.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Considerata la zona in cui è ubicata la proprietà immobiliare oggetto di stima, la tipologia dell'immobile, le dimensioni, il contesto condominiale in cui è ricompresa, lo scrivente ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni medie di mercato e i valori massimi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a $[(€ 1.474,45 + € 1.650,00):2] = €/mq. 1.562,22$

Pertanto avremo:

V. appartamento (sub. 17)=

Mq. 127,50 * €/mq. 1.562,22 = € 199.183,05

V. autorimessa (sub. 36)=

Mq. 7,00 * €/mq. 1.562,22= € 10.935,54

Complessivamente € 210.118,59

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche delle porzioni immobiliari

Il valore complessivo ricavato presuppone lo stato manutentivo e le condizioni generali in stato di normalità e con materiali di rifinitura di tipo normale, pertanto si ritiene di procedere con l'adeguamento effettuando delle detrazioni e/o degli incrementi dovuti alle caratteristiche intrinseche (materiali e rifiniture).

Subalterno 17 (app.to)

-Vetustà: porzione immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale la cui costruzione è stata ultimata nel 2008 e dichiarato abitabile nel 2010, si ritiene di applicare una percentuale di vetustà del 3% corrispondente all'1% di vita dell'alloggio esclusivi i primi 10 anni (€ 199.183,05*3%), pari a -€ 5.975,49

- Stato manutentivo: considerato che la porzione immobiliare alla data dell'accesso eseguito dallo scrivente si presentava in normale stato manutentivo per l'uso a cui è destinata la porzione immobiliare e non presentava difetti e/o criticità si ritiene di non applicare alcun adeguamento né in difetto di pregio.

- Ubicazione di piano: considerato che l'alloggio è posto al piano secondo di un fabbricato condominiale privo di ascensore si ritiene di applicare una decurtazione per tale aspetto che comporta una minor appetibilità commerciale per mancanza appunto dell'ascensore nella misura quantificata a corpo in una percentuale del 5%, (€ 199.183,05*5%), pari a - € 9.959,15

- Detrazione per rimozione dei vani sanitari e smantellamento del bagno ricavato senza titolo autorizzativo al piano terzo/sottotetto al posto del locale autorizzato a ripostiglio, con un costo quantificato in base ai Prezziari Edili della Camera di Commercio della Provincia di Forlì-Cesena in -€ 2.500,00

Valore dell'alloggio al netto degli adeguamenti € 180.748,41

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a € 18.074,84 (€ 180.748,41*10%) per cui avremo,

Valore attuale dell'intera proprietà dell'alloggio (sub. 17) alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo (€ 180.748,41 - € 18.074,84) = **€ 162.673,57**

Subalterno 36 (autorimessa)

-Vetustà: porzione immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale la

cui costruzione è stata ultimata nel 2008 e dichiarato abitabile nel 2010, si ritiene di applicare una percentuale di vetustà del 3% corrispondente all'1% di vita dell'alloggio esclusivi i primi 10 anni (€ 10.935,54*3%), pari a -€ 328,07

- Stato manutentivo: considerato che la porzione immobiliare alla data dell'accesso eseguito dallo scrivente si presentava in normale stato manutentivo per l'uso a cui è destinata la porzione immobiliare e non presentava difetti e/o criticità si ritiene di non applicare alcun adeguamento né in difetto né di merito.

- Difformità edilizie: considerato che la porzione immobiliare non presenta difformità edilizie rispetto ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Cesena e estrapolati e visionato dallo scrivente non si ritiene di eseguire alcun adeguamento in difetto.

Valore dell'autorimessa al netto degli adeguamenti € 10.607,47

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a € 1.060,75 (€ 10.607,47 *10%) per cui avremo,

Valore attuale dell'intera proprietà dell'autorimessa (sub. 36) alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo (€ 10.607,47 - € 1.060,75) = **€ 9.546,72**

Valore complessivo della proprietà pignorata in capo all'esecuta De
..... è pari a € 172.220,29

////////////////////////////////////
-21.0) 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

La proprietà è stata pignorata per l'intera di proprietà in capo alla sig.ra, pertanto non si pone il problema di una divisione.

//

-22.0) 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

43

Intera proprietà di appartamento con sottotetto e autorimessa di pertinenza, facente parte di un fabbricato condominiale denominato Condominio Pioppa Est , sito in Comune di Cesena, loc. Pioppa Via Cervese n. 7411, int. 6 distinta al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena, al Foglio 36, Particella 879 subalterni 17 e 36, in capo alla ditta catastale:, proprietà 1/1; oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., nella misura di millesimi 56,68 per l'abitazione e di millesimi 4,65 per l'autorimessa (come riportato in atto di compravendita), fra cui l'area di sedime e di pertinenza identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena al Foglio 36, Particella 879 Ente Urbano di mq. 2.475.

Le porzioni immobiliari oggetto di procedura sono costituite da un alloggio al secondo e terzo piano (sottotetto) con ingresso comune condominiale e locale autorimessa al piano terra.

L'alloggio (sub. 17) si sviluppa al piano secondo e terzo ed è accessibile per mezzo di vano scale comune condominiale (privo di ascensore), all'interno del quale sono presenti le scale condominiali in marmo dotate di corrimano e parapetto in ferro.

Al suo interno si compone di un soggiorno pranzo con angolo cottura di complessivi mq. 18,20 circa, un piccolo disimpegno di mq. 2,00 circa dalla quale si accede a due camere letto di mq 14,00 circa e mq 9,00 circa e ad un bagno di mq 3,90 circa.

Dal soggiorno per mezzo di porta finestra si accede ad una loggia con affaccio sul terreno agricolo di mq. 12,30 circa.

Entrambe le camere da letto sono servite da due balconi di rispettivamente mq. 5,00 circa e di mq 2,50 circa.

Dalla zona soggiorno si accede per mezzo di un scala in marmo con corrimano in ferro al piano terzo (sottotetto).

Il medesimo piano si compone di un unico ampio locale ad uso ripostiglio di mq. 41,00 circa, oltre una piccola zona soffitta di mq. 10,70 circa ed un bagno realizzato senza titolo autorizzativo in un locale concessionato a ripostiglio di mq. 6.90 circa.

All'alloggio è abbinato un locale autorimessa (sub. 36) di mq. 15,00 circa posto al piano terra del fabbricato condominiale, accessibile da fronte strada (Via Cervese) dall'area cortilizia condominiale per mezzo di apertura a basculante. L'autorimessa si compone di un unico ambiente, pavimentato in piastrelle in materiale ceramicato e con parete intonacate e tinteggiate.

La proprietà immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq. 134,50 di cui mq. 127,50 per il subalterno 17 (appartamento con servizi); e mq. 7,00 per l'autorimessa sub. 36.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento dell'immobile stesso, alla pulizia e manutenzione delle parti comuni condominiali, che si possono quantificare forfettariamente in €. 1.000,00 annue al netto di imposte, di cui €. 420,00 solo per le spese condominiali come da prospetti dell'amministratore di condominio.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che la proprietà immobiliare era occupata e abitata dall'esecutata che vi abita assieme al figlio maggiorenne

Le porzioni immobiliari sono in possesso del Certificato di Abitabilità n° 128 del 12/07/2010.

45

In occasione del sopralluogo dal raffronto degli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi è stata accertata una difformità edilizia riguardante la realizzazione di un bagno al piano terzo/sottotetto al posto di un locale autorizzato a livello edilizio-urbanistico a ripostiglio.

Tale difformità (realizzazione di bagno con tutti i vasi sanitari, etc.. al posto di del ripostiglio), secondo la vigente normativa del Comune di Cesena non risulta regolarizzabile pertanto sarà necessario ripristinare l'uso del locale a quello autorizzato (ripostiglio) provvedendo quindi alla rimozione di tutti gli attacchi, vasi e accessori sanitari.

La proprietà è soggetta a vincoli di destinazione e uso previsti dal Piano Normativo del Comune di Cesena, dei vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve. oltre ai vincoli di natura condominiale.

Dalla verifica ventennale della proprietà immobiliare è emersa la non trascrizione dell'accettazione di eredità del Sig. da parte degli eredi :

La vendita delle porzioni immobiliari è soggetta a Tassa di Registro.

////////////////////////////////////

- 23.0) Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei 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

Gli immobili pignorati oggetto della presente procedura, come prospettato nella presente relazione sono vendibili in un **Unico Lotto.**

////////////////////////////////////

-24.0) Acquisisca il numero di codice fiscale della debitrice esecutata laddove non presente in atti.

..... Omisiss.....

////////////////////////////////////

-25.0) Acquisisca copia del certificato di stato civile della debitrice esecutata e, ove risulti coniugata, 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.

Presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Casalbordino (CH) è stato richiesto l'Estratto di matrimonio con annotazioni marginali della Sig.ra

Dal medesimo Estratto risulta che l'esecutata il 26/10/1996 contraeva matrimonio con il sig. Atto 40 p.2 s.A Anno 1986. Nel certificato sono presenti le seguenti annotazioni:

- "Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Forlì in data 29/11/2001 è stata

omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

-Con Sentenza del Tribunale di Forlì in data 09/02/2007 n° 105/07 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto dai signori

//

-26.0) Acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dalla debitrice esecuta o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti.

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cesena è stato richiesto il Certificato di Residenza del sig.ra Dal Certificato è stato accertato che la sig.ra risiede nell'immobile oggetto di procedura esecutiva dal 02/01/2016.

E' stato richiesto altresì il Certificato di Famiglia dell'esecutata dal quale risulta che presso l'immobile pignorato è iscritta la residenza anche del figlio

47

//

-27.0) 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

Dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome dell'esecutata non sono emerse trascrizioni di cause pendenti e/o domande giudiziali a carico dell'esecutata Sig.ra

//

-28.0) 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.

La vendita delle porzioni immobiliari oggetto di procedura è soggetta a Tassa di Registro.

////////////////////////////////////

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

Non è stata richiesta istanza di proroga in quanto la relazione è stata consegnata nei termini concessi.

////////////////////////////////////

-30.0) 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 epurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità della debitrice o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata che con riferimento all'immobile nella sua interezza

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", documentazione fotografica, ecc..

////////////////////////////////////

-31.0) Provveda infine a comunicare - nel rispetto del medesimo termine - al custode, ai creditori già costituiti e alla debitrice che sia costituita mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia

della perizia in formato cartaceo alla debitrice non costituita 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 Ufficio ed eventuali originali di APE

Tramite Raccomandata AR si è provveduto a inviare all'esecutata presso propria residenza la relazione peritale comprensiva di allegati e fotografie depositata in Tribunale. Si è provveduto altresì a comunicare a mezzo pec l'avvenuto deposito dell'elaborato peritale al Custode Giudiziale al creditore procedente e al creditore intervenuto

//

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

I beni oggetto di procedura esecutiva sono porzioni urbane facenti parte di un complesso condominiale, pertanto non sarebbe necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Qualora all'esito dell'eventuale aggiudicazione si renda necessario si provvederà a richiederlo presso il Comune di Cesena.

//

CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE

Intera proprietà di appartamento con sottotetto e autorimessa di pertinenza, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale denominato Condominio Pioppa Est , sito in Comune di Cesena, località Pioppa, Via Cervese n. 7411, int. 6 distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, **al Foglio 36, Particella 879 sub. 17**, categoria A/3 di classe 4, consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale 553,90 (classamento e rendita proposti D.m. 701/94); **Particella 879 sub. 36**, categoria C/6 di classe 3, consistenza 16 mq, Rendita Catastale €. 82,63; in capo alla ditta catastale: , proprietà 1/1; oltre i

proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., nella misura di millesimi 56,68 per l'abitazione e di millesimi 4,65 per l'autorimessa (come riportato in atto di compravendita), fra cui l'area di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 36, Particella 879 Ente Urbano di mq. 2.475.

Le porzioni immobiliari oggetto di procedura sono costituite da un alloggio al secondo e terzo piano (sottotetto) con ingresso comune condominiale e locale autorimessa al piano terra.

L'alloggio (sub. 17) si sviluppa al piano secondo e terzo ed è accessibile per mezzo di vano scale comune condominiale (privo di ascensore), all'interno del quale sono presenti le scale condominiali in marmo dotate di corrimano e parapetto in ferro.

Al suo interno si compone di un soggiorno pranzo con angolo cottura di complessivi mq. 18,20 circa, un piccolo disimpegno di mq. 2,00 circa dalla quale si accede a due camere letto di mq 14,00 circa e mq 9,00 circa e ad un bagno di mq 3,90 circa.

Dal soggiorno per mezzo di porta finestra si accede ad una loggia con affaccio sul terreno agricolo di mq. 12,30 circa.

Entrambe le camere da letto sono servite da due balconi di rispettivamente mq. 5,00 circa e di mq 2,50 circa.

Dalla zona soggiorno si accede per mezzo di un scala in marmo con corrimano in ferro al piano terzo (sottotetto).

Il medesimo piano si compone di un unico ampio locale ad uso ripostiglio di mq. 41,00 circa, oltre una piccola zona soffitta di mq. 10,70 circa ed un bagno realizzato senza titolo autorizzativo in un locale concessionato a ripostiglio di mq. 6.90 circa.

All'alloggio è abbinato un locale autorimessa (sub. 36) di mq. 15,00 circa posto al piano terra del fabbricato condominiale, accessibile da fronte strada (Via Cervese) dall'area cortilizia condominiale per mezzo di apertura a basculante. Al suo interno si compone di un unico ambiente, pavimentato in piastrelle in materiale ceramicato; le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La proprietà immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq. 134,50 di cui mq. 127,50 per il subalterno 17 (appartamento con servizi); e mq. 7,00 per l'autorimessa sub. 36.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, alla pulizia e manutenzione delle parti comuni condominiali, che si possono quantificare forfettariamente in €. 1.000,00 annue al netto di imposte di cui €. 420,00 solo per le spese condominiali come da prospetti dell'amministratore di condominio.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che la proprietà immobiliare era occupata e abitata dall'esecutata che vi abita assieme al figlio maggiorenne

Le porzioni immobiliari sono in possesso del Certificato di Abitabilità n° 128 del 12/07/2010.

In occasione del sopralluogo dal raffronto degli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi è stata accertata una difformità edilizia riguardante la realizzazione di un bagno al piano terzo/sottotetto al posto di un locale autorizzato a livello edilizio-urbanistico a ripostiglio.

Tale difformità (realizzazione di un bagno con tutti i vasi sanitari, etc.. al posto di un ripostiglio), secondo la vigente normativa del Comune di Cesena non risulta regolarizzabile pertanto sarà necessario ripristinare l'uso del locale a

quello autorizzato (ripostiglio) provvedendo quindi alla rimozione di tutti gli attacchi, vasi e accessori sanitari.

La proprietà è soggetta a vincoli di destinazione e uso previsti dal Piano Normativo del Comune di Cesena, dei vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve. oltre ai vincoli di natura condominiale.

Dalla verifica ventennale della proprietà immobiliare è emersa la non trascrizione dell'accettazione di eredità del Sig. da parte degli eredi :

La vendita delle porzioni immobiliari è soggetta a Tassa di Registro.

Valore complessivo dell'intera proprietà in capo alla Sig.ra, alla data della presente relazione e alle condizioni descritte e accertate in occasione del sopralluogo pari a €. 172.220,29

di cui:

- per l'unità immobiliare ad uso abitativo sub. 17 €. 162.673,57

-per l'unità immobiliare ad uso autorimessa sub. 36 ... €. 9.546,72

(il valore di cui sopra è da ritenersi comprensivo dei diritti condominiali millesimali sulle parti comuni)

.....

**** 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, in quanto, 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, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 15/12/2023

Il Perito Stimatore
(Geom. Galassi Giampiero)