

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'- CESENA

Es. Imm. R.G.E. n. **99/2022**

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**

BCC NPLS 2020 S.R.L.

contro

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

- A. **LOTTO UNO**: intera proprietà di un ufficio al piano primo e di un posto auto nella corte comune di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via G. Matteotti, 43.
- B. **LOTTO DUE**: intera proprietà di un ufficio al piano primo e di un posto auto nella corte comune di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via G. Matteotti, 43.
- C. **LOTTO TRE**: intera proprietà di un ufficio al piano primo e di un posto auto nella corte comune di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via G. Matteotti, 43.
- D. **LOTTO QUATTRO**: intera proprietà di uno studio al piano primo (composto di due unità immobiliari comunicanti) e di due posti auto nella corte di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via G. Matteotti, 43.
- E. **LOTTO CINQUE**: intera proprietà di uno studio al piano primo (composto di due unità immobiliari comunicanti) e due posti auto nella corte di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via G. Matteotti, 43.
- F. **LOTTO SEI**: intera proprietà di un appartamento al piano secondo e un garage al piano terra in fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via G. Matteotti, 43.
- G. **LOTTO SETTE**: intera proprietà di un appartamento al piano secondo e un garage al piano terra in fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via G. Matteotti, 43..
- H. **LOTTO OTTO**: intera proprietà di un appartamento al piano secondo e un garage al piano terra in fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via G. Matteotti, 43.
- I. **LOTTO NOVE**: intera proprietà di un appartamento al piano quarto con sovrastante terrazzo/lastrico solare ad uso esclusivo e un garage al piano terra in fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via G. Matteotti, 43.
- J. **LOTTO DIECI**: intera proprietà di un appartamento al piano quarto con sovrastante terrazzo/ lastrico solare ad uso esclusivo e un garage al piano terra in fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via G. Matteotti, 43.

SOMMARIO

PREMESSA

1. COMUNICAZIONI INVIATE AGLI ESECUTATI

RISPOSTE AI QUESITI PER SINGOLO LOTTO

A. **LOTTO UNO**

B. **LOTTO DUE**

C. **LOTTO TRE**

D. **LOTTO QUATTRO**

E. **LOTTO CINQUE**

G. **LOTTO SEI**

G. **LOTTO SETTE**

H. **LOTTO OTTO**

I. **LOTTO NOVE**

J. **LOTTO DIECI**

DATI COMUNI AI SEI LOTTI

28 ISTANZA DI PROROGA

29-30. INVII E DEPOSITO ELABORATO PERITALE

RIEPILOGO DELLA STIMA DEI SINGOLI LOTTI

- NOTE FINALI

PREMESSA

Io sottoscritta Morandi Arch. Elia, libero professionista residente a Cesena in Subb. F. Comandini n. 50, sono stata incaricata in data 29.11.2022, dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, 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 ufficio al piano primo e di un posto auto nella corte comune di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.

Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 **sub 1**, cat. A/10

Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 **sub 55**, cat. C/6

B. LOTTO DUE: intera proprietà di un ufficio al piano primo e di un posto auto nella corte comune di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.

Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 **sub 2**, cat. A/10

Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 **sub 56**, cat. C/6

C. LOTTO TRE: intera proprietà di un ufficio al piano primo e di un posto auto nella corte comune di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.

Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 **sub 3**, cat. A/10

Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 **sub 57**, cat. C/6

D. LOTTO QUATTRO: intera proprietà di un complesso di uffici al piano primo (composto di due unità immobiliari comunicanti) e di due posti auto nella corte comune di di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via G. Matteotti, 43.

Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 **sub 4**, cat. A/10

Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 **sub 5**, cat. A/10

Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 **sub 53**, cat. C/6

Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 **sub 54**, cat. C/6

E. LOTTO CINQUE: intera proprietà di un complesso di uffici al piano primo (composto di due unità immobiliari comunicanti) e due posti auto nella corte comune di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.

Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 **sub 7**, cat. A/10

Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 **sub 8**, cat. A/10

Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 **sub 63**, cat. C/6

Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 **sub 64**, cat. C/6

G. LOTTO SEI: intera proprietà di un appartamento al piano secondo e un garage al piano terra in fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.

Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 **sub 10**, cat. A/3

Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 **sub 47**, cat. C/6

G. LOTTO SETTE: intera proprietà di un appartamento al piano secondo e un garage al piano terra in fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43..

Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 **sub 11**, cat. A/3

Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 **sub 30**, cat. C/6

H. LOTTO OTTO: intera proprietà di un appartamento al piano secondo e un garage al piano terra in fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.

Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 **sub 12**, cat. A/3

Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 **sub 35**, cat. C/6

I. LOTTO NOVE: intera proprietà di un appartamento al piano quarto con sovrastante terrazzo/lastrico solare ad uso esclusivo e un garage al piano terra di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.

Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 **sub 24**, cat. A/3

Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 **sub 43**, cat. C/6

J. LOTTO DIECI: intera proprietà di un appartamento al piano quarto con sovrastante terrazzo/lastrico solare ad uso esclusivo e un garage al piano terra di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.

Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 **sub 68**, cat. A/3

Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 **sub 49**, cat. C/6



Foto dall'alto estratta da google earth con il fabbricato polifunzionale che contiene i beni pignorati

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

Al debitore sono state inviate comunicazioni con l'inizio delle operazioni peritali, la data e l'ora del primo sopralluogo a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno inviata il 20.05.2023 all'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento immobiliare. **(v. all.1).**

I sopralluoghi sono stati effettuati il 13 giugno 2023, il 2 agosto 2023 e il 2 settembre 2023, il primo e il terzo si sono svolti alla presenza del custode nominato dal giudice. Ai sopralluoghi hanno inoltre partecipato gli inquilini dei vari beni pignorati (per le unità immobiliari da loro locatate) e, il 2 agosto 2023, ***** (incaricato dalla proprietà).



Foto dall'alto con mappa catastale sovrapposta

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Es. Imm. R.G.E. n. **99/2022**

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**

A. LOTTO UNO

LOTTO UNO: intera proprietà di un ufficio al piano primo e di un posto auto nella corte comune di fabbricato condominiale polifunzionale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.

INDICE

A. LOTTO UNO

- A.2 IDENTIFICAZIONE, DATI 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
- A.22 DIVISIBILITA' DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA
- A.23 CODICE FISCALE DEL DEBITORE
- A.24 CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO
- A.25 CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO
- A.26 CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE
- A.27 REGIME FISCALE DELLA VENDITA

A.2 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.2.1. IDENTIFICAZIONE

A. LOTTO UNO: intera proprietà di un ufficio al piano primo e di un posto auto nella corte comune di fabbricato condominiale polifunzionale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.

Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 1, cat. A/10

Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 55, cat. C/6

A.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria del bene risulta:

***** ***** ***** sede CESENA (FC) - CF: ***** - Diritto di Proprietà 1/1.

I beni sono distinti al **Fg 1** del Comune di **Gatteo**:

- ufficio, **part.IIa 2689 sub 1** Via Giacomo Matteotti, 43 interno 1 p. 1, Cat. A/10 cl 2 consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 58,00 R.C. Euro 852,15.

- posto auto, **part.IIa 2689 sub 55** Via Giacomo Matteotti, 43 p. T Cat. C/6 cl 1 mq 12, superficie catastale totale mq 12,00 R.C. Euro 29,75.

BENI COMUNI

- **part.IIa 2689 sub 65** Via Giacomo Matteotti, 43, P. T. BCNC (corte al P.T) comune ai sub. dal n.1 al n.16, dal n.18 al n.24, dal n.27 al n. 64 e al 67, 68, 69, 70.

- **part.IIa 2689 sub 66** Via Giacomo Matteotti, 43, P. T-1-2-3-4-5 BCNC (ingresso e sottoscala al piano terra, vano scale ed ascensore dal piano terra al piano quarto, corridoio al piano primo secondo, terzo e quarto, copertura piana al piano quinto) comune ai sub. dal n.1 al n.16, dal n.18 al n.24, dal n.27 al n.29 e ai n. 67, 68, 69, 70. .

La corte di sedime e di pertinenza degli immobili è distinta al **Catasto Terreni** a partita 1 con il fg 1 del comune di Gatteo, **part.IIa 2689**- Ente urbano di **mq 1.688,00**.

La corte del fabbricato che contiene i beni pignorati affaccia sulle Vie Giacomo Matteotti e via Dario Foschi e confina con le part.IIe 2205 e 2829 del fg 1 di Gatteo.

L'ufficio (sub. 1) confina con i sub 2 e 66 (BCNC scala, ascensore corridoio al piano primo) del fg 1 part.IIa 2689 del comune di Gatteo.

Il posto auto (sub 55) confina con la part.IIe 2205 e con i sub 54, 56 e 65 (BCNC corte comune) della part.IIa 2689 del fg 1 del comune di Gatteo.

(v. all. a.2)

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

- **Pignoramento immobiliare** rep. n. 1560 del 12.05.2022 contro ***** ***** *****.

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti in Via Giacomo Matteotti,43 indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono** a quelli attuali presenti in Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni.

- **Nota di trascrizione del pignoramento** art. 7212 del 31.05.2022 contro ***** ***** *****.

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti in Via Giacomo Matteotti,43 indicati nella **nota di trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli **attuali del Catasto**.

A.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un ufficio al piano primo ed un posto auto ricavato nella corte interna di un fabbricato condominiale (abitativo-direzionale) sito a Gatteo Mare (frazione di Gatteo) in via Giacomo Matteotti,43 ad angolo con la via Dario Foschi.

Il condominio si trova in una zona a vocazione turistica, distante ca. 200 metri dai primi stabilimenti della spiaggia di Gatteo Mare e, contemporaneamente, posto nelle adiacenze della foce del fiume Rubicone che separa i comuni di Gatteo e di Savignano sul Rubicone.

- **Descrizione del fabbricato condominiale**

Il condominio sviluppa cinque piani in altezza e ha una planimetria ad L articolata attorno al nucleo centrale delle scale e dell'ascensore, a cui si accede dal portone d'ingresso che affaccia sulla parte interna del cortile.

Il piano terra ospita 23 autorimesse (oltre all'ingresso dell'edificio), il piano primo 8 unità immobiliari destinate ad ufficio e i tre piani restanti 7 appartamenti ciascuno.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, tetto piano con lastrico solare delimitato da un parapetto in muratura, pluviali e grondaie in lamiera. La muratura di tamponamento e i parapetti dei terrazzi sono intonacati e tinteggiati di colore bianco panna. Le finestre

e le porte-finestre degli appartamenti (Piani 2, 3 e 4) sono fornite di persiane di alluminio color grigio mentre i terrazzi dei medesimi hanno parapetti in muratura in parte sormontati da corte ringhiere in profilato metallico. Gli uffici del primo piano dispongono invece di vetrate con veneziane frangisole esterne e infissi in alluminio verniciato di grigio chiaro e sono protette da ringhiere metalliche ad elementi verticali. I garage del piano terra, infine, sono chiusi da porte basculanti di color grigio chiaro. Superato il portone d'ingresso del condominio (in vetro con infissi in alluminio, protetto da una tettoia in materiale plastico e struttura in metallo) e un piccolo disimpegno ci si trova in presenza delle scale e dell'ascensore che conducono ai piani superiori. Le pareti interne delle scale, i soffitti e i corridoi sono uniformemente tinteggiati di bianco; i gradini delle scale sono rivestiti con piastrelle ceramiche grigie mentre i pavimenti dei corridoi e dei disimpieghi sono realizzati con piastrelle ceramiche grigio/beige marezzate.

L'edificio è circondato per intero da una corte carrabile, delimitata da una bassa ringhiera metallica ad elementi verticali e pavimentata con masselli di betonella tipo drainbox. Sui lati est ed ovest della corte sono stati ricavati 12 posti auto, uno dei quali appartiene agli uffici in oggetto. Sul lato sud una stretta aiuola ospita alberi di medio fusto che separano la recinzione del condominio dalla corte carrabile, in un angolo del lato nord è stata ricavata un'altra aiuola che attualmente ospita un'unica pianta mentre una piccola fascia di terreno, posizionata tra i posti auto e il confine, è seminata a prato.

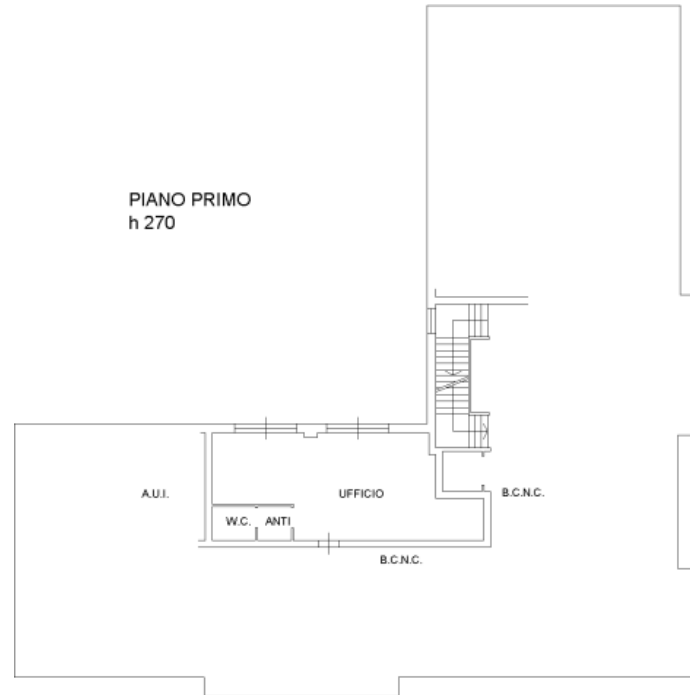
Lo stesso motivo verticale della ringhiera di recinzione contraddistingue i cancelli pedonali e i cancelli carrabili con apertura automatica che consentono di accedere alla corte. I cancelli pedonali e carrabili sono posti a coppie su via Foschi e su via Matteotti.

L'illuminazione notturna della corte è assicurata da una serie di lampioncini da esterno a colonna che circondano il perimetro dell'edificio in adiacenza alla ringhiera.

Le parti strutturali e di tamponamento del condominio non mostrano deformazioni né importanti fessurazioni ma lo **stato delle rifiniture** delle parti esterne è alquanto **scadente**. In particolare risultano evidenti i segni di deterioramento nelle facciate, nelle persiane, nelle tapparelle frangisole e nei portoni basculanti dei garage che, in gran parte, necessitano di consistenti interventi di manutenzione straordinaria o, per alcuni dei serramenti, di essere sostituiti.

- Descrizione di beni che compongono il LOTTO UNO

L'ufficio è costituito da un unico open space oltre a bagno e antibagno. Vi si accede per il tramite di un portoncino d'ingresso di legno marrone contrassegnato dall'interno 1 che affaccia sul corridoio comune di disimpegno del piano primo.



Attiva Windows

Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco, con l'eccezione del bagno e dell'antibagno le cui pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche grigie marezzate (dim. 40x40 cm).

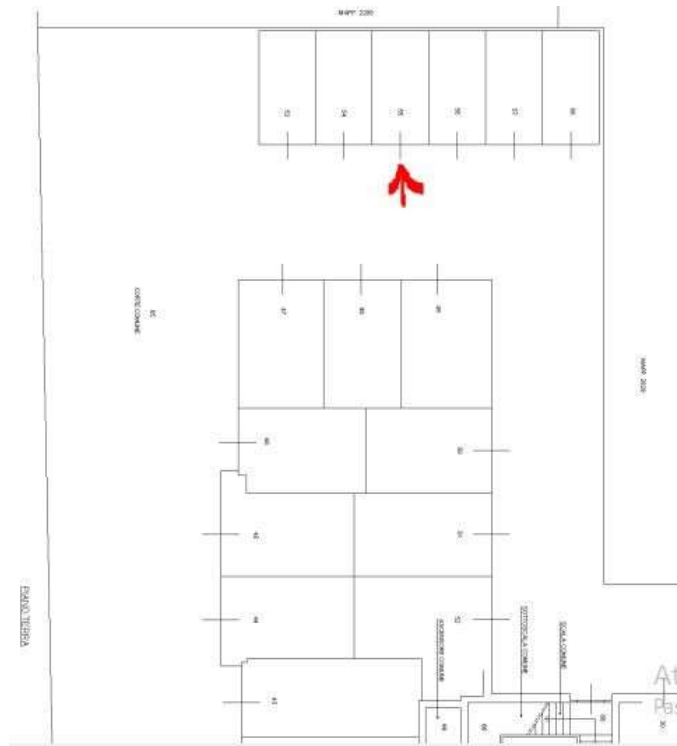
I pavimenti di tutti i vani sono ricoperti con piastrelle di ceramica colore grigio chiaro (dim. 40x40 cm).

L'ufficio prende luce da due grandi vetrate ad apertura scorrevole che hanno infissi in alluminio dotati di vetrocamera e tapparelle alla veneziana frangisole da esterno e sono protette da una bassa ringhiera esterna composta di elementi metallici verticali. Le porte del bagno e dell'anti-bagno sono in legno del tipo tamburate di colore marrone. Il bagno dispone di wc, bidè e piatto doccia in vetrochina bianca ed è fornito di un elemento termoarredo ("scaldasalviette"); l'antibagno dispone invece di un lavabo a sospensione di vetrochina bianca.

L'ufficio è provvisto degli impianti di riscaldamento, idrosanitario ed elettrico. L'impianto di riscaldamento, del tipo a pavimento, utilizza una caldaia a gas metano posizionata nel vano principale dell'unità immobiliare.

Gli impianti, ad un esame a vista, paiono funzionanti ed eseguiti rispettando le norme vigenti al momento della loro realizzazione ma le certificazioni di conformità non risultano tra la documentazione edilizia rilasciata all' E.S. dall'amministrazione comunale.

Il **posto auto scoperto** si trova nella corte del fabbricato condominiale a ridosso del confine nord, è il terzo di un blocco di sei stalli disposti a pettine e lastricati con elementi forati per pavimentazioni inerbate tipo "erborella". Ogni posto auto è delimitato da un cordolino perimetrale in cemento posato allo stesso livello della pavimentazione.



Le rifiniture interne dell'ufficio e del posto auto che compongono il LOTTO UNO appaiono in un **normale stato di conservazione**, fatta **eccezione** per le **persiane** e i portoni **basculanti** (già segnalati) e gli **infissi** delle finestre e delle portefinestre che hanno problemi di apertura e chiusura.

La superficie commerciale dei beni del LOTTO UNO è di circa **mq 60,68** (misura calcolata sui progetti autorizzati al lordo delle murature di tamponamento e di divisione interna e al netto di coefficienti di differenziazione) mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili

(Sup. rilevate su progetti autorizzati):

PIANO TERRA

posto auto: mq 12,50

PIANO PRIMO

ufficio: mq 43,68 antibagno: mq 2,25 bagno: mq 2,85

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.



Il fabbricato plurifunzionale che contiene i beni pignorati



Ufficio: vano principale, portoncino d'ingresso e porta dell'antibagno



Ufficio: particolare delle vetrate e dell'angolo con la caldaia



Antibagno e bagno



Accesso alla corte comune e posto auto di proprietà

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

A.3.1. PROPRIETÀ

I beni risultano intestati della ditta eseguita per 1/1.

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

I beni pignorati sono intestati alla ditta eseguita per:

- **atto di compravendita** redatto dal notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 16.538/6.898 del 24.12.2007 registrato a Forlì il 24.12.2007 al n. 10.651 serie 1T, trascritto a Forlì il 27.12.2007 all'art. 14.780.

La ditta ***** ha acquistato dalla ditta ***** con sede a Cesena i diritti, pari ad 1/1 di proprietà su "terreno edificabile" in Gatteo, località Gatteo a Mare, fg 1 part.IIa 2688 (ha 00.24.83), **part.IIa 2689** (ha 00.16.88), entrambe senza sovrastanti fabbricati e della superficie complessiva di ha 0.41.71.

- **atto per cessione di quote e modifica patti sociali** con autentica firme del notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 17.976/7.807 del 10.03.2009 registrato a Forlì al n. 1.953 serie 1T, trascritto a Forlì il 10.03.2009 all'art. 2.611.

Con questo atto, tra l'altro,:

- i sig.ri ***** e ***** entrano in società in qualità di socio accomandatario il primo e socio accomandante la seconda acquistando l'intera quota di due soci uscenti;

- la sede sociale è trasferita in Corte Don Giuliano Botticelli, 58 a Cesena;

- tutti i rapporti intestati alla società ***** con sede a Cesena si intendono trasferiti di pieno diritto in capo alla società ***** con sede a Cesena.

- tra i beni di proprietà della società indicati nell'atto: " - A - unità immobiliari urbane site a Gatteo, località Gatteo Mare, distinte al Catasto Fabbricati del comune di Gatteo, nel Foglio 1, con le particelle:

2829 (Via Dario Foschi, piano T, area urbana della superficie catastale di Mq 2443-duemilaquattrocentoquarantatre),

2689 (Via Giacomo Matteotti, piano T, area urbana della superficie catastale di Mq 1688-milleseicentottantotto).

2830 (Via Dario Foschi, categoria D/1 RCE 50,00),.

La società ***** ha realizzato nei terreni di sua proprietà il fabbricato polifunzionale che contiene i beni pignorati.

(v. all. a.6)

Alla società ***** la piena proprietà degli immobili Gatteo fg 1 part.Ila 2689 è pervenuta per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 14.773/5590 del 31.07.2006, trascritto a Forlì il 02.08.2006 all'art. 9993.

La ditta ***** con sede a Cesena ha acquistato i beni dalla società ***** & C. SAS (ex ***** & C.) con sede a Gatteo.

Alla società ***** & C. SAS la piena proprietà degli immobili è pervenuta per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone rep. 87778 del 26.11.1997, trascritto a Forlì il 29.11.1997 all'art. 9892.

La società ***** & C. SAS con sede a Gatteo ha acquistato gli immobili dai sig.ri *****.

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

A.4 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 02.08.2023 gli immobili pignorati siti a Gatteo sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 6216** del 27.12.2007 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, Pubblico ufficiale: notaio Barchi Sereno di Forlì, rep. 16.539/6899 del 24.12.2007, a favore di BANCA DI CREDITO COOP. DI GATTEO .Soc. Coop. con sede in Gatteo contro ***** con sede a Cesena.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2688 e part.Ila 2689

- **Iscrizione n. 2215** del 22.06.2011 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, Pubblico ufficiale: notaio Seripa Ciro Graziano di Cesena, rep. 6015/3752 del

15.06.2011, a favore di BANCA ROMAGNA COOPERATIVA - Credito Cooperativo con sede in Forlimpopoli contro ***** con sede a Cesena.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8.

- **Iscrizione n. 1427** del 07.06.2013 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Modena, rep. 732/2013 del 20.05.2013, a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Soc. Coop. con sede in Modena contro *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 25, part.Ila 2689 sub 26, part.Ila 2689 sub 28, part.Ila 2689 sub 29, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 35, part.Ila 2689 sub 37, part.Ila 2689 sub 38, part.Ila 2689 sub 43, part.Ila 2689 sub 44, part.Ila 2689 sub 47, part.Ila 2689 sub 49, part.Ila 2689 sub 53, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 55, part.Ila 2689 sub 56, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 58, part.Ila 2689 sub 61, part.Ila 2689 sub 62, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 950 del 27.05.2015 (restrizione di beni)

1. Annotazione n. 2311 del 05.07.2017 (restrizione di beni)

- **Iscrizione n. 5468** del 01.06.2017 Atto esecutivo o cautelare- Verbale di Pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.687/2017 del 11.05.2017, a favore di *****
***** e ***** contro *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 35, part.Ila 2689 sub 47, part.Ila 2689 sub 49, part.Ila 2689 sub 53, part.Ila 2689 sub 55, part.Ila 2689 sub 56.

- **Iscrizione n. 2586** del 19.09.2017 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.287/2017 del 21.08.2017, a favore di ***** SRL. con sede in Cesena contro *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 35, part.Ila 2689 sub 43, part.Ila 2689 sub 47, part.Ila

2689 sub 49, part.IIa 2689 sub 53, part.IIa 2689 sub 54, part.IIa 2689 sub 56, part.IIa 2689 sub 57, part.IIa 2689 sub 63, part.IIa 2689 sub 64, part.IIa 2689 sub 68, part.IIa 2689 sub 1, part.IIa 2689 sub 2, part.IIa 2689 sub 3, part.IIa 2689 sub 4, part.IIa 2689 sub 5, part.IIa 2689 sub 7, part.IIa 2689 sub 8, part.IIa 2689 sub 55.

- **Iscrizione n. 343** del 12.02.2018 Ipoteca Conc. Amministrativa /Riscossione derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo, Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate- Riscossione, rep. 1.353/4518 del 09.02.2018, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 1, part.IIa 2689 sub 2, part.IIa 2689 sub 3, part.IIa 2689 sub 4, part.IIa 2689 sub 5, part.IIa 2689 sub 7, part.IIa 2689 sub 8, part.IIa 2689 sub 24, part.IIa 2689 sub 68, part.IIa 2689 sub 54, part.IIa 2689 sub 57, part.IIa 2689 sub 63, part.IIa 2689 sub 64, part.IIa 2689 sub 30, part.IIa 2689 sub 43.

- **Iscrizione n. 2764** del 26.09.2018 Ipoteca della Riscossione, Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate- Riscossione, rep. 448 del 21.09.2018, a favore di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA con sede in Ravenna contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 1, part.IIa 2689 sub 2, part.IIa 2689 sub 3, part.IIa 2689 sub 4, part.IIa 2689 sub 5, part.IIa 2689 sub 7, part.IIa 2689 sub 8, part.IIa 2689 sub 24, part.IIa 2689 sub 68, part.IIa 2689 sub 54, part.IIa 2689 sub 57, part.IIa 2689 sub 63, part.IIa 2689 sub 64, part.IIa 2689 sub 30.

- **Trascrizione n. 7212** del 31.05.2022 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Forlì, rep. 1560 del 12.05.2022, a favore di BCC NPLS 2020 SRL con sede in Conegliano (TV) contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 1, part.IIa 2689 sub 10, part.IIa 2689 sub 11, part.IIa 2689 sub 12, part.IIa 2689 sub 24, part.IIa 2689 sub 30, part.IIa 2689 sub 35, part.IIa 2689 sub 43, part.IIa 2689 sub 47, part.IIa 2689 sub 49, part.IIa 2689 sub 53, part.IIa 2689 sub 54, part.IIa 2689 sub 56, part.IIa 2689 sub 57, part.IIa 2689 sub 63, part.IIa 2689 sub 64, 2689 sub 68, part.IIa 2689 sub 2, part.IIa 2689 sub 3, part.IIa 2689 sub 4, part.IIa 2689 sub 5, part.IIa 2689 sub 7, part.IIa 2689 sub 8, part.IIa 2689 sub 55.

Si allegano le visure ipotecarie eseguite

(v. all. a.7).

A.5 QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estrapola copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..

Si allegano le planimetrie catastali attuali dei beni in oggetto l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì (vedi citato doc. a.2).

A.6 QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante. (v. all. a.9).

A.7 QUESITO 7. L'E.S. 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.....

I **beni pignorati** che compongono il LOTTO UNO, al momento del sopralluogo, risultavano uno **occupato** (ufficio sub 1) e l'altro **libero** (posto auto sub 55):

L'ufficio distinto con il fg 1 part.IIIa 2689 **sub 1** è **occupato** dalla soc. ***** ***** con sede in Gatteo, con **contratto di locazione ad uso commerciale** registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 21.04.2021 al n. 2417 serie 3T.

Nel contratto relativo al sub 5, fra l'altro, è scritto:

“Art.2 Durata del contratto.

La durata della locazione è convenuta e accettata in 6 anni + 6 anni e più precisamente dal 01.04.2021 al 31.03.2027...”

“Qualora dodici mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata a.r. e/o PEC, esso si intende rinnovato tacitamente per la stessa durata e alle stesse condizioni fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78 manifestando la propria intenzione al locatore con raccomandata a.r. e/o PEC da inviarsi almeno di sei mesi prima della data effettiva del recesso.”....” In casi di recesso anticipato per giusta causa si

precisa qui come la stessa, dall'art. 27 ai sensi della legge 27 luglio 1978, debba essere esplicitamente adottata dalla conduttrice. Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non verrà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento

- Art. 3 Corrispettivo (Canoni di locazione)

Il canone annuo di locazione è convenuto e accettato in € 2.400,00 (duemilaquattrocento/00 euro) iva esente, da corrispondere **in 12 rate mensili** di pari importo (euro 200,00) anticipate con scadenza il giorno 10 di ogni mese. A decorrere **dal secondo anno** e quindi dal 01 aprile 2022 il canone annuo sarà di **Euro 3.600 (tremileseicento/00)**...

- Art. 4 Aggiornamento del canone

A far data dal 1 febbraio 2022, ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392/78, il canone di locazione dovuto dal conduttore potrà essere adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o PEC a cura del locatore.....

- Art. 6 Destinazione dei locali e sub locazione

I locali si concedono in locazione ad uso ufficio. Il conduttrice potrà cedere il contratto di locazione e sublocare gli immobili oggetto del presente contratto, previa comunicazione al locatore da effettuare a mezzo di raccomandata a.r. o PEC.....

- Art. 8 Migliorie, modifiche, riparazioni

Il conduttore, previo consenso scritto del locatore, potrà apportare modifiche ed eseguire opere negli immobili dati in locazione

(v. all. a.13).

A.8 Quesito 8. L'E.S. 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 dell'E.S. e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

A.8.2. VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Il lotto che contiene gli immobili pignorati è sottoposto alle norme di piano previste per le **zone Sub Ambito A13-3: Tessuti turistico ricettivi** (Tav. R.B.2c del RUE - Regolamento Urbanistico Intercomunale vigente nel Comune di Gatteo – Disciplina del Territorio Urbano - zonizzazione del territorio comunale).

(v. all. a. 5).

A.9 QUESITO 9. L'E.S. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Non ne risultano.

A.10 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 insolte nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

Il condominio che contiene i beni è denominato "Residenza a mare" ed è amministrato da "*****
*****" del geom. ***** ***** con ufficio in ***** ***** ***** , 47042 Cesenatico (FC), Tel. *****
***** , Fax ***** ***** .

L'amministratore ha inviato le schede riepilogative delle spese condominiali di ognuna delle due unità immobiliari nelle quali è scritto:

ufficio sub 1

"Riparto preventivo gest ordinaria - dal 01/01/2023 al 31/12/2023

001.A .UFF.S1 € 341,25

Riporto anno precedente

Saldo risultante al 16/08/2023 € 3.232,75

Totale da versare € 3.574,00

posto auto sub 55

“Riparto preventivo gest ordinaria - dal 01/01/2023 al 31/12/2023

001.A .PA.S55 € 15,19

Saldo risultante al 16/08/2023 € 12,14

Totale da versare € 27,33

Sommano da pagare al 16/08/2023

€ 3.574,00 + € 27,33 = € **3.601,33**

=====

L'amministrazione condominiale ha inoltre comunicato che:

*“Per le unità pignorate il condominio ha un **decreto ingiuntivo** per mancato pagamento delle spese condominiali ottenuto dall'avv. ***** ” ed è intervenuto nella presente procedura esecutiva.*

Lo stesso amministratore ha infine inviato l'elenco dei **lavori di manutenzione straordinaria** che dovranno essere eseguiti nel condominio così descritte nel Computo metrico predisposto, su incarico dell'assemblea condominiale, da tecnico competente allo scopo di ottenere da imprese del settore il preventivo di spesa delle opere così riassunte:

*“..... **risanamento** dell'attuale superficie **della facciata** mediante lavaggio e trattamento delle superficie ricoperte da muffe/sporcizia, **riparazione** localizzata del sistema **cappotto** esistente e applicazione di nuova finitura a spessore elastica. Anche i **balconi e gli sporti** quali cornicioni e pensiline **sono oggetto di risanamento**..... Inoltre, si andrà ad **adeguare il sistema impiantistico del gas** e delle **canne fumarie private**. L'intervento consiste nella sostituzione dell'attuale sistema di distribuzione gas e la sostituzione dei condotti di scarico fumi caldaie **aggiungendo un condotto anche per i fumi delle cucine attualmente assente**. L'intervento si divide principalmente in due fasi: nel cortile condominiale **sostituire le attuali tubazioni gas interrato**, con nuove dotate di guaina e per ciò sono previsti scavi a sezione obbligata per*

raggiungere le varie calate verticali dai due vani contatori posti uno in via Matteotti e uno in via Foschi; in facciata **installazione di 7 cavedi verticali esterni** e applicati a ridosso della facciata in prossimità dei balconi, i quali serviranno ad accogliere le tubazioni singole per esalazione delle combustioni della caldaia e un condotto comune per emissione fumi cucine, oltre al cavedio saranno installate anche le **nuove tubazioni del gas in facciata** in modo da raggiungere sia la caldaia che il piano cottura di ogni unità; In conclusione si prevede anche lo smaltimento delle parti a vista dei vecchi impianti, liberando il cavedio vano scale dalle tubazioni del gas.”

(v. all. a.12).

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

L’immobile che contiene i beni è realizzato in zona urbanistica destinata a “tessuto turistico ricettivo” pertanto, ai sensi delle vigenti norme, non è necessario allegare il CDU all’atto di trasferimento.

A.12 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.13 QUESITO 13. L’E.S. 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 Gatteo è risultato che il fabbricato è stato realizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire** n. **01/08** del **14.01.2008** intestata alla società ***** ***** con sede a Cesena per “Nuova costruzione di edificio direzionale e residenziale all’interno del comparto diretto C3.7 sito in Gatteo Via Matteotti Giacomo ang. Via Foschi”;
- **DIA Denuncia di Inizio dell’Attività** n. **05** del **18.01.2008** per la “realizzazione di recinzione su strada pubblica, Via Foschi angolo Via Matteotti e di divisione tra lotti contigui”.
- **DIA 154/2009** del **05.10.2009 Variante** in corso d’opera e modifiche progettuali al PdC n. 1/2008 intestata a ***** ***** *****;
- **Certificato di conformità edilizia e agibilità** n. 9/2013 rilasciato dal comune di Gatteo in data 15 marzo 2013 per 21 appartamenti; 23 autorimesse e 8 uffici, a seguito del sopralluogo effettuato dall’Ufficio Tecnico in data 23.11.2012.
- **CIA Comunicazione di interventi edilizi** n. **45** del **27.03.2013** per “interventi di sostituzione di porzioni di pavimentazione esterna al fabbricato” sito in Via Giacomo Matteotti,43.
- **CILA Comunicazione di inizio lavori** n. **10/2018** per “opere di manutenzione straordinaria alla copertura, sostituzione di impermeabilizzazione, spostamento botola e installazione di linea anticaduta sul tetto” in fabbricato sito in Via Giacomo Matteotti,43.

(v. all. a.4).

A.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Durante il sopralluogo nel fabbricato condominiale e nelle unità immobiliari oggetto di pignoramento sono emerse alcune irregolarità:

- assenza di gran parte degli scarichi per i fumi delle cucine degli appartamenti;
- canne fumarie delle caldaie non adeguate;
- tubazioni di adduzione del gas che raggiungono le unità immobiliari dall’interno della muratura, mentre le misure eseguite a campione nell’ufficio hanno confermato, con le tolleranze previste dalla legge, quelle riportate nei progetti allegati alle pratiche edilizie ricevute in copia dal Comune.

Quanto rilevato va comunque considerato fatto salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall’analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l’Ufficio Edilizia del Comune di Gatteo e dall’esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell’acquirente.

A.14 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria..

Per le irregolarità presenti nel condominio sono previsti interventi di manutenzione straordinaria, così come elencati in un specifico computo metrico qui allegato che l'amministrazione condominiale ha predisposto al fine di per ottenere i preventivi di spesa delle opere da eseguire. I lavori previsti hanno anche lo scopo di rimuovere le irregolarità relative agli scarichi per i fumi delle cucine, alle canne fumarie delle caldaie e all'impianto del gas e risolvere i problemi presenti sui prospetti del fabbricato condominiale tramite la bonifica delle facciate. Gli oneri e le spese, non ancora quantificati, saranno divisi dall'amministratore tra i condomini secondo quanto previsto dal regolamento condominiale, dalle Tabelle millesimali e dalle norme di legge.

L'acquirente dovrà comunque incaricare un tecnico di fiducia per verificare la presenza di eventuali abusi non rilevati durante il sopralluogo e, insieme a lui, deciderà se le opere dovranno essere sanate o rimosse ripristinando quanto risulta dal progetto autorizzato o se possano essere considerate ammissibili in quanto già presenti all'epoca della realizzazione del fabbricato condominiale e non segnalate come difformità dal tecnico comunale che ha eseguito la visita nell'immobile per il rilascio dell'abitabilità.

In caso di presentazione di una sanatoria occorre tener presente che per la vendita forzata nell'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 entro **centoventi giorni** dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".* Le misure delle due unità immobiliari pignorate che risultassero ricadere nell'art.19 bis della L.R.23/2004 (tolleranze), possono essere semplicemente riportate nelle

future pratiche edilizie evidenziandole con la colorazione prevista nella normativa, la stessa norma permette di indicare gli eventuali errori di rappresentazione.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto delle rilevanti quote di spese condominiali che l'acquirente affronterà per i lavori di messa a norma degli impianti (nuove condutture del gas, nuove canne fumarie per le caldaie, ecc.) e per la bonifica delle facciate del condominio e della necessità di incaricare un tecnico regolarmente iscritto ad un albo professionale per ulteriori controlli e/o presentazione di pratiche edilizie, applicando al valore ordinario il **coefficiente di riduzione 0,85**, a compensazione dei costi e degli scomodi non stimabili in questa fase.

A.15 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

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nei certificati in atti, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

A.16 QUESITO 16. L'E.S. 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

Si allegano alla perizia, in doppia copia timbrata e firmata in originale dal certificatore, i sotto elencati attestati:

- **ufficio, Fg 1 part.IIa 2689 sub 1** attestato n. 08079 – 472751 – 2023 rilasciato il 13.09.2023 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 13.09.33 nel quale risulta la:

Classe energetica "B" EP tot 222,36 kwh/m2/anno.

(v. all. a.11)

A.17 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....

L'ufficio e il posto auto sono accatastati in modo conforme allo stato autorizzato e allo stato di fatto.

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

Tra i beni pignorati non vi sono terreni agricoli.

A.19 QUESITO 19. L'E.S. 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 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** al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, sono stati raccolti dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere) e consultato le banche dati immobiliari più considerate. 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 gli **uffici** di vetustà similare siti in immobili di tipologia corrispondente, da **€ 1.600,00** a **€ 2.000,00** al mq di superficie commerciale.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023) per gli uffici, ubicati nella fascia E/2 suburbana ubicati in Gatteo Mare, in un normale stato di conservazione, indicano un costo unitario che varia da € 1.700,00 a € 2.200,00 al mq.

I valori unitari rilevati presso gli operatori risultano inferiori a quelli pubblicati dall'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, considerando in particolare lo stato generale di manutenzione - senza tralasciare la posizione, la consistenza, la tipologia e la distribuzione interna dei locali - si ritiene congruo applicare il **costo unitario di € 1.700,00/mq**, costo unitario ricompreso nella fascia bassa dell'intervallo di valori rilevati sia presso gli operatori del settore immobiliare che nei dati pubblicati da OMI.

A.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata per entrambe le destinazioni d'uso **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 di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per i beni pignorati è stato applicato il coefficiente 0,40 alla superficie del posto auto.

La superficie commerciale degli immobili pignorati, risulta:

- ufficio (sub 1) mq 55,68

- posto auto (sub 55) mq 5,00

Superficie totale mq **60,68**

A.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE

Il valore ordinario dei beni pignorati ammonta a:

- 60,68 mq x 1.700,00 €/mq = € 103.156,00 arrotondato **€ 103.000,00**

Detrazioni al valore ordinario

Per le spese straordinarie per gli interventi previsti nel condominio e nelle unità pignorate (relative fra l'altro alla messa a norma degli impianti e alla pulitura e nuova tinteggiatura delle pareti esterne) e per onorari ai tecnici per verifica conformità si applica al valore sin qui calcolato il coefficiente di riduzione **0,85**:

€ 103.000,00 x 0,85 = **€ 87.550,00.**

Si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice) per l'assenza della garanzia per vizi:

€ 87.550,00 - 10% = € 78.795,00 arrotondati **€ 79.000,00.**

Il **valore di stima finale totale** dei beni pignorati (ufficio e posto auto) risulta **€ 79.000,00.**

(Euro settantanovemila)

A.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà dei beni.

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

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà dei beni.

A.21 QUESITO 21. L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Dalle ricerche effettuate risulta che nella zona di Gatteo Mare gli uffici dotati di posto auto, con analoghe caratteristiche di dimensione, vetustà, stato di manutenzione e ubicazione, siano locate a corpo mediamente a **€ 450,00** mensili.

Il valore locativo indicato è da intendersi per unità immobiliari conformi alle autorizzazioni edilizie e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

A.22 QUESITO 22. L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....

I numerosi beni oggetto dell'es. imm. RG. n. 99-2022 (cinque appartamenti, cinque garage, sette uffici e altrettanti posti auto) risultano più appetibili se venduti in più lotti. Al fine di trovare il migliore collocamento sul mercato sono stati formati dieci lotti.

Il LOTTO UNO è composto di un ufficio e un posto auto (Fg 1 del Comune di Gatteo, part.IIa 2689, sub 1 e sub 55).

A.23 QUESITO 23. L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.

Il codice fiscale della ditta esecutata è il seguente:

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

A.24 QUESITO 24. L'E.S. acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato Estratto di matrimonio....

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

Le unità immobiliari oggetto del LOTTO UNO non sono destinate a residenza ma ad uso ufficio e posto auto.

A.26 QUESITO 26. L'E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.

Non risultano trascrizioni di cause sugli immobili pignorati né nella documentazione ipotecaria agli atti e né nella visura ipotecaria attuale.

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

La ditta esecutata è l'impresa di costruzioni che ha realizzato il fabbricato condominiale che contiene i beni pignorati, i beni sono usabili/abitabili dal 15 marzo 2013 quindi i lavori risultano terminati da più di cinque anni, in questi casi la vendita è di norma assoggettata ad imposta di registro.

ELENCO ALLEGATI:

A. LOTTO UNO

- all. a.1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. a.2. PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. a.3. VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. a.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. a.5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. a.6. ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. a.7. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
- all. a.8. VISURE CONSERVATORIA RR.II.
- all. a.9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. a.10. COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. a.11. ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- all. a.12. DOCUMENTAZIONE E SPESE CONDOMINIALI
- all. a.13. CONTRATTO DI LOCAZIONE

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Es. Imm. R.G.E. n. **99/2022**

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**

B. LOTTO DUE

LOTTO DUE: intera proprietà di un ufficio al piano primo e di un posto auto nella corte comune di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.

INDICE

B. LOTTO DUE

- B.2 IDENTIFICAZIONE, 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**
- B.22 DIVISIBILITA' DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA**
- B.23 CODICE FISCALE DEL DEBITORE**
- B.24 CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO**
- B.25 CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO**
- B.26 CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE**
- B.27 REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

B.2 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

B.2.1. IDENTIFICAZIONE

B. LOTTO DUE: intera proprietà di un ufficio al piano primo e di un posto auto nella corte comune di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.

B.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria del bene risulta:

***** con sede in CESENA (FC) - CF: ***** - Diritto di Proprietà 1/1

I beni sono distinti al **Fg 1** del Comune di **Gatteo**:

- ufficio, **part.IIa 2689 sub 2** Via Giacomo Matteotti, 43 interno 2 p. 1, Cat. A/10 cl 2 consistenza 2 vani, superficie catastale mq 47,00 R.C. Euro 681,72.

- posto auto, **part.IIa 2689 sub 56** Via Giacomo Matteotti, 43 p. T Cat. C/6 cl 1 mq 12, superficie catastale totale mq 12,00 R.C. Euro 29,75.

BENI COMUNI

- **part.IIa 2689 sub 65** Via Giacomo Matteotti, 43, P. T. BCNC (corte al P.T) comune ai sub. dal n.1 al n.16, dal n.18 al n.24, dal n.27 al n. 64 e al 67, 68, 69, 70.

- **part.IIa 2689 sub 66** Via Giacomo Matteotti, 43, P. T-1-2-3-4-5 BCNC (ingresso e sottoscala al piano terra, vano scale ed ascensore dal piano terra al piano quarto, corridoio al piano primo secondo, terzo e quarto, copertura piana al piano quinto) comune ai sub. dal n.1 al n.16, dal n.18 al n.24, dal n.27 al n.29 e ai n. 67, 68, 69, 70. .

La corte di sedime e di pertinenza degli immobili è distinta al **Catasto Terreni** a partita 1 con il fg 1 del comune di Gatteo, **part.IIa 2689**- Ente urbano di **mq 1.688,00**.

La corte del fabbricato che contiene i beni pignorati affaccia sulle Vie Giacomo Matteotti e via Dario Foschi e confina con le part.IIe 2205 e 2829 del fg 1 di Gatteo.

L'ufficio (sub. 2) confina con i sub 1, 3 e 66 (BCNC scala, ascensore corridoio al piano primo) del fg 1 part.IIa 2689 del comune di Gatteo.

Il posto auto (sub. 56) confina con la part.IIe 2205 e con i sub 57 e 65 (BCNC corte comune) della part.IIa 2689 del fg 1 di Gatteo.

(v. all. b.2)

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

- **Pignoramento immobiliare** rep. n. 1560 del 12.05.2022 contro ***** ***** *****.

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti in Via Giacomo Matteotti,43 indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono** a quelli attuali presenti in Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni.

- **Nota di trascrizione del pignoramento** art. 7212 del 31.05.2022 contro ***** ***** *****.

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti in Via Giacomo Matteotti,43 indicati nella **nota di trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli **attuali del Catasto**.

B.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I beni oggetti di pignoramento sono costituiti da un ufficio al piano primo ed un posto auto ricavato nella corte interna di un fabbricato condominiale (abitativo-direzionale) sito a Gatteo Mare (frazione di Gatteo) in via Giacomo Matteotti,43 ad angolo con la via Dario Foschi.

Il condominio si trova in una zona a vocazione turistica, distante ca. 200 metri dai primi stabilimenti della spiaggia di Gatteo Mare e, contemporaneamente, posto nelle adiacenze della foce del fiume Rubicone che separa i comuni di Gatteo e di Savignano sul Rubicone.

- **Descrizione del fabbricato condominiale**

Il condominio sviluppa cinque piani in altezza e ha una planimetria ad L articolata attorno al nucleo centrale delle scale e dell'ascensore, a cui si accede dal portone d'ingresso che affaccia sulla parte interna del cortile.

Il piano terra ospita 23 autorimesse (oltre all'ingresso dell'edificio), il piano primo 8 unità immobiliari destinate ad ufficio e i tre piani restanti 7 appartamenti ciascuno.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, tetto piano con lastrico solare delimitato da un parapetto in muratura, pluviali e grondaie in lamiera. La muratura di tamponamento e i parapetti dei terrazzi sono intonacati e tinteggiati di colore bianco panna. Le finestre e le porte-finestre degli appartamenti (Piani 2, 3 e 4) sono fornite di persiane di alluminio color grigio mentre i terrazzi dei medesimi hanno parapetti in muratura in parte sormontati da corte ringhiere in profilato metallico. Gli uffici del primo piano dispongono invece di vetrate con veneziane frangisole esterne e infissi in alluminio verniciato di grigio chiaro e sono protette da ringhiere metalliche ad elementi verticali. I garage del piano terra, infine, sono chiusi da porte basculanti di color grigio chiaro. Superato il portone d'ingresso del condominio (in vetro con infissi in alluminio, protetto da una tettoia in materiale plastico con struttura in metallo) e un piccolo disimpegno ci si trova in presenza delle scale e dell'ascensore che conducono ai piani superiori. Le pareti interne delle scale, i soffitti e i corridoi sono uniformemente tinteggiati di bianco; i gradini delle scale sono rivestiti con piastrelle ceramiche grigie mentre i pavimenti dei corridoi e dei disimpegni sono realizzati con piastrelle ceramiche grigio/beige marezzate.

L'edificio è circondato per intero da una corte carrabile, delimitata da una bassa ringhiera metallica ad elementi verticali e pavimentata con masselli di betonella tipo drainbox. Sui lati est ed ovest della corte sono stati ricavati 12 posti auto, uno dei quali appartiene agli uffici in oggetto. Sul lato sud una stretta aiuola ospita alberi di medio fusto che separano la recinzione del condominio dalla corte carrabile, in un angolo del lato nord è stata ricavata un'altra aiuola che attualmente ospita un'unica pianta mentre una piccola fascia di terreno, posizionata tra i posti auto e il confine, è seminata a prato.

Lo stesso motivo verticale della ringhiera di recinzione contraddistingue i cancelli pedonali e i cancelli carrabili con apertura automatica che consentono di accedere alla corte. I cancelli pedonali e carrabili sono posti a coppie su via Foschi e su via Matteotti.

L'illuminazione notturna della corte è assicurata da una serie di lampioncini da esterno a colonna che

circondano il perimetro dell'edificio in adiacenza alla ringhiera.

Le parti strutturali e di tamponamento del condominio non mostrano deformazioni né importanti fessurazioni ma lo stato delle rifiniture delle parti esterne è alquanto scadente. In particolare risultano evidenti i segni di deterioramento nelle facciate, nelle persiane, nelle tapparelle frangisole e nei portoni basculanti dei garage che, in gran parte, necessitano di consistenti interventi di manutenzione straordinaria o, per alcuni dei serramenti, di essere sostituiti.

- Descrizione di beni che compongono il LOTTO DUE

L'ufficio è costituito da un unico open space oltre a bagno e antibagno.



Vi si accede per il tramite di un portoncino d'ingresso di legno marrone contrassegnato dall'interno 2 che affaccia sul corridoio comune di disimpegno del piano primo. Pareti e soffitti dei locali sono intonacati e tinteggiati di bianco, con l'eccezione del bagno e dell' antibagno le cui pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche grigie (dim. 40x40 cm).

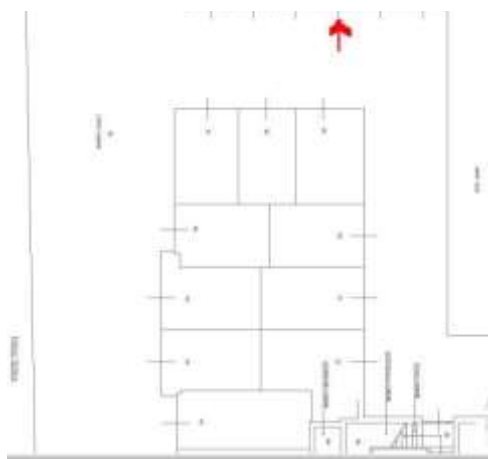
I pavimenti di tutti i vani sono ricoperti con piastrelle di ceramica di colore grigio chiaro (dim. 40x40cm).

L'ufficio prende luce da una portafinestra e tre vetrate ad apertura scorrevole che hanno infissi in alluminio dotati di vetrocamera e tapparelle alla veneziana frangisole da esterno e sono protette da una bassa ringhiera esterna composta di elementi metallici verticali. Le porte del bagno e dell'antibagno sono di legno del tipo tamburate color marrone. Il bagno dispone di wc, bidè e piatto doccia in vetrochina bianca ed è riscaldato per mezzo di un elemento termoarredo ("scaldasalviette"); l'antibagno dispone invece di un lavabo a sospensione di vetrochina bianca.

L'ufficio è provvisto degli impianti di riscaldamento, idrosanitario ed elettrico. L'impianto di riscaldamento, del tipo a pavimento, utilizza una caldaia a gas metano posizionata nella zona dei servizi.

Gli impianti, ad un esame a vista, paiono funzionanti ed eseguiti rispettando le norme vigenti al momento della loro realizzazione ma le certificazioni di conformità non risultano tra la documentazione edilizia rilasciata all' E.S. dall'amministrazione comunale.

Il **posto auto scoperto** si trova nella corte del fabbricato condominiale a ridosso del confine nord, è il quarto di un blocco di sei stalli disposti a pettine e lastricati con elementi forati per pavimentazioni inerbate tipo "erborella"



Ogni posto auto è delimitato da un cordolino perimetrale in cemento posato allo stesso livello della pavimentazione.

Le rifiniture interne dell'ufficio e del posto auto che compongono il LOTTO DUE appaiono in un normale stato di conservazione, fatta eccezione per le persiane e i portoni basculanti (già segnalati) e gli infissi delle finestre e delle portefinestre che hanno problemi di apertura e chiusura.

La superficie commerciale dei beni del LOTTO DUE è di circa **mq 48,89** (misura calcolata sui progetti autorizzati al lordo delle murature di tamponamento e di divisione interna e al netto di coefficienti di differenziazione) mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili

(Sup. rilevate su progetti autorizzati):

PIANO TERRA

posto auto: mq 12,50

PIANO PRIMO

ufficio: mq 31,46 antibagno: mq 2,07 bagno: mq 3,30

B.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle planimetrie catastali (v. all. b.2) e 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 condominiale che contiene i beni pignorati



Corridoio comune del piano primo e vano principale dell' ufficio



Ufficio: vano principale



Ufficio: antibagno e bagno



Posto auto di proprietà privata

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

B.3.1. PROPRIETÀ

I beni pignorati sono di proprietà della ditta esecutata.

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

I beni pignorati sono intestati alla ditta esecutata per:

- **atto di compravendita** redatto dal notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 16.538/6.898 del 24.12.2007 registrato a Forlì il 24.12.2007 al n. 10.651 serie 1T, trascritto a Forlì il 27.12.2007 all'art. 14.780.

La ditta ***** ha acquistato dalla ditta ***** con sede a Cesena i diritti, pari ad 1/1 di proprietà su "terreno edificabile" in Gatteo, località Gatteo a Mare, fg 1 part.IIa 2688 (ha 00.24.83), **part.IIa 2689** (ha 00.16.88), entrambe senza sovrastanti fabbricati e della superficie complessiva di ha 0.41.71.

- **atto per cessione di quote e modifica patti sociali** con autentica firme del notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 17.976/7.807 del 10.03.2009 registrato a Forlì al n. 1.953 serie 1T, trascritto a Forlì il 10.03.2009 all'art. 2.611.

Con questo atto, tra l'altro,:

- i sig.ri ***** e ***** entrano in società in qualità di socio accomandatario il primo e socio accomandante la seconda acquistando l'intera quota di due soci uscenti;
- la sede sociale è trasferita in Corte Don Giuliano Botticelli, 58 a Cesena;
- tutti i rapporti intestati alla società ***** con sede a Cesena si intendono trasferiti di pieno diritto in capo alla società ***** con sede a Cesena.
- tra i beni di proprietà della società indicati nell'atto: “ - A - unità immobiliari urbane site a Gatteo, località Gatteo Mare, distinte al Catasto Fabbricati del comune di Gatteo, nel Foglio 1, con le particell:
2829 (Via Dario Foschi, piano T, area urbana della superficie catastale di Mq 2443-duemilaquattrocentoquarantatre),
2689 (Via Giacomo Matteotti, piano T, area urbana della superficie catastale di Mq 1688-milleseicentottantotto).
2830 (Via Dario Foschi, categoria D/1 RCE 50,00).,
La società ***** ha realizzato nei terreni di sua proprietà il fabbricato polifunzionale che contiene i beni pignorati.

(v. all. b.6)

Alla società ***** la piena proprietà degli immobili Gatteo fg 1 part.Ila 2689 è pervenuta per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 14.773/5590 del 31.07.2006, trascritto a Forlì il 02.08.2006 all'art. 9993.

La ditta ***** con sede a Cesena ha acquistato i beni dalla società ***** & C. SAS (ex ***** & C.).

Alla società ***** & C. SAS la piena proprietà degli immobili è pervenuta per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone rep. 87778 del 26.11.1997, trascritto a Forlì il 29.11.1997 all'art. 9892.

La società ***** & C. SAS con sede a Gatteo ha acquistato gli immobili

dai sig.ri ***** .

B.3.2.2. VINCOLLE/O PATTI INDICATI NELL'ATTO

B.4 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 02.08.2023 gli immobili pignorati siti a Gatteo sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 02.08.2023 gli immobili pignorati siti a Gatteo sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 6216** del 27.12.2007 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, Pubblico ufficiale: notaio Barchi Sereno di Forlì, rep. 16.539/6899 del 24.12.2007, a favore di BANCA DI CREDITO COOP. DI GATTEO .Soc. Coop. con sede in Gatteo contro *****
***** ***** con sede a Cesena.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2688 e part.Ila 2689

- **Iscrizione n. 2215** del 22.06.2011 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, Pubblico ufficiale: notaio Seripa Ciro Graziano di Cesena, rep. 6015/3752 del 15.06.2011, a favore di BANCA ROMAGNA COOPERATIVA - Credito Cooperativo con sede in Forlimpopoli contro ***** ***** ***** con sede a Cesena.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8.

- **Iscrizione n. 1427** del 07.06.2013 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Modena, rep. 732/2013 del 20.05.2013, a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Soc. Coop. con sede in Modena contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub

11, part.IIa 2689 sub 12, part.IIa 2689 sub 24, part.IIa 2689 sub 25, part.IIa 2689 sub 26, part.IIa 2689 sub 28, part.IIa 2689 sub 29, part.IIa 2689 sub 30, part.IIa 2689 sub 35, part.IIa 2689 sub 37, part.IIa 2689 sub 38, part.IIa 2689 sub 43, part.IIa 2689 sub 44, part.IIa 2689 sub 47, part.IIa 2689 sub 49, part.IIa 2689 sub 53, part.IIa 2689 sub 54, part.IIa 2689 sub 55, part.IIa 2689 sub 56, part.IIa 2689 sub 57, part.IIa 2689 sub 58, part.IIa 2689 sub 61, part.IIa 2689 sub 62, part.IIa 2689 sub 63, part.IIa 2689 sub 64.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 950 del 27.05.2015 (restrizione di beni)

1. Annotazione n. 2311 del 05.07.2017 (restrizione di beni)

- **Iscrizione n. 5468** del 01.06.2017 Atto esecutivo o cautelare- Verbale di Pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.687/2017 del 11.05.2017, a favore di Console Angelo nato a Pepoli (PE) il 01.12.1949 e ***** ***** ***** ***** contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 10, part.IIa 2689 sub 11, part.IIa 2689 sub 12, part.IIa 2689 sub 35, part.IIa 2689 sub 47, part.IIa 2689 sub 49, part.IIa 2689 sub 53, part.IIa 2689 sub 55, part.IIa 2689 sub 56.

- **Iscrizione n. 2586** del 19.09.2017 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.287/2017 del 21.08.2017, a favore di ***** ***** SRL. con sede in Cesena contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 10, part.IIa 2689 sub 11, part.IIa 2689 sub 12, part.IIa 2689 sub 24, part.IIa 2689 sub 30, part.IIa 2689 sub 35, part.IIa 2689 sub 43, part.IIa 2689 sub 47, part.IIa 2689 sub 49, part.IIa 2689 sub 53, part.IIa 2689 sub 54, part.IIa 2689 sub 56, part.IIa 2689 sub 57, part.IIa 2689 sub 63, part.IIa 2689 sub 64, part.IIa 2689 sub 68, part.IIa 2689 sub 1, part.IIa 2689 sub 2, part.IIa 2689 sub 3, part.IIa 2689 sub 4, part.IIa 2689 sub 5, part.IIa 2689 sub 7, part.IIa 2689 sub 8, part.IIa 2689 sub 55.

- **Iscrizione n. 343** del 12.02.2018 Ipoteca Conc. Amministrativa /Riscossione derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo, Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate- Riscossione, rep. 1.353/4518 del 09.02.2018, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 43.

- **Iscrizione n. 2764** del 26.09.2018 Ipoteca della Riscossione, Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate- Riscossione, rep. 448 del 21.09.2018, a favore di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA con sede in Ravenna contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, part.Ila 2689 sub 30.

- **Trascrizione n. 7212** del 31.05.2022 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Forlì, rep. 1560 del 12.05.2022, a favore di BCC NPLS 2020 SRL con sede in Conegliano (TV) contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 35, part.Ila 2689 sub 43, part.Ila 2689 sub 47, part.Ila 2689 sub 49, part.Ila 2689 sub 53, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 56, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 55.

Si allegano le visure ipotecarie eseguite (v. **all. b.7**).

B.5 QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..

Si allegano le planimetrie catastali attuali dei beni in oggetto, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì (vedi citato doc. b.2).

B.6 QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante.. (v. all. b.9).

B.7 QUESITO 7. L'E.S. 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.....

I beni pignorati oggetto del LOTTO DUE, al momento del sopralluogo, risultavano uno occupato senza titolo (sub 2) e l'altro libero (sub 56):

L'ufficio distinto con il fg 1 part.IIa 2689 sub 2 è occupato, temporaneamente e con accordo verbale dalla soc. ***** ***** con sede in Gatteo. La soc. Comcart è titolare di tre contratti registrati di locazione per altri tre uffici ubicati nello stesso piano del condominio (v. all. b.12).

B.8 QUESITO 8. L'E.S. 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 dell'E.S. e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

B.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Il lotto che contiene gli immobili pignorati risulta sottoposto alle norme di piano previste per le **zone Sub Ambito A13-3: Tessuti turistico ricettivi** (Tav. R.B.2c del RUE - Regolamento Urbanistico Intercomunale vigente nel Comune di Gatteo- Disciplina del Territorio Urbano - zonizzazione del territorio comunale).

(v. all. b.5).

B.9 QUESITO 9. L'E.S. 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.10 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

Il condominio che contiene i beni è denominato "Residenza a mare" ed è amministrato da *****
***** del geom- ***** con ufficio in ***** , 47042 Cesenatico (FC), Tel.
***** , Fax ***** .

L'amministratore ha inviato le schede riepilogative delle spese condominiali di ognuna delle due unità immobiliari nelle quali è scritto:

ufficio sub 2

“Riparto preventivo gest ordinaria - dal 01/01/2023 al 31/12/2023

001.A .UFF.S2 € 273,03

Riporto anno precedente

Saldo risultante al 16/08/2023 € 3.293,80

Totale da versare € 3.566,83

posto auto sub 56

“Riparto preventivo gest ordinaria - dal 01/01/2023 al 31/12/2023

001.A .PA.S56 € 15,19

Saldo risultante al 16/08/2023 € 12,14

Totale da versare € 27,33

=====

Sommano da pagare al 16/08/2023

€ 3.566,83 + € 27,33 = € **3.594,16**

L'amministrazione condominiale ha inoltre comunicato che:

*“Per le unità pignorate il condominio ha un **decreto ingiuntivo** per mancato pagamento delle spese condominiali ottenuto dall'avv. Maroni Francesco” ed è intervenuto nella presente procedura esecutiva.*

Lo stesso amministratore ha infine inviato l'elenco dei **lavori di manutenzione straordinaria** che dovranno essere eseguiti nel condominio così descritte nel Computo metrico predisposto, su incarico dell'assemblea condominiale, da tecnico competente allo scopo di ottenere da imprese del settore il preventivo di spesa delle opere così riassunte:

*“..... **risanamento** dell'attuale superficie **della facciata** mediante lavaggio e trattamento delle superficie ricoperte da muffe/sporcizia, **riparazione** localizzata del sistema **cappotto** esistente e applicazione di nuova finitura a spessore elastica. Anche i **balconi e gli sporti** quali cornicioni e pensiline **sono oggetto di risanamento**..... Inoltre, si andrà ad **adeguare il sistema***

impiantistico **del gas** e delle **canne fumarie private**. L'intervento consiste nella sostituzione dell'attuale sistema di distribuzione gas e la sostituzione dei condotti di scarico fumi caldaie **aggiungendo un condotto anche per i fumi delle cucine attualmente assente**. L'intervento si divide principalmente in due fasi: nel cortile condominiale **sostituire le attuali tubazioni gas interrato**, con nuove dotate di guaina e per ciò sono previsti scavi a sezione obbligata per raggiungere le varie calate verticali dai due vani contatori posti uno in via Matteotti e uno in via Foschi; in facciata **installazione di 7 cavedi verticali esterni** e applicati a ridosso della facciata in prossimità dei balconi, i quali serviranno ad accogliere le tubazioni singole per esalazione delle combustioni della caldaia e un condotto comune per emissione fumi cucine, oltre al cavedio saranno installate anche le **nuove tubazioni del gas in facciata** in modo da raggiungere sia la caldaia che il piano cottura di ogni unità; In conclusione si prevede anche lo smaltimento delle parti a vista dei vecchi impianti, liberando il cavedio vano scale dalle tubazioni del gas." (v. all. b.12).

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

L'immobile che contiene i beni è realizzato in zona urbanistica destinata a "tessuto turistico ricettivo" pertanto, ai sensi delle vigenti norme, non è necessario allegare il CDU all'atto di trasferimento.

B.12 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.13 QUESITO 13. L'E.S. 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 Gatteo è risultato che il fabbricato è stato realizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire** n. **01/08** del **14.01.2008** intestata alla società ***** ***** con sede a Cesena per “Nuova costruzione di edificio direzionale e residenziale all'interno del comparto diretto C3.7 sito in Gatteo Via Matteotti Giacomo ang. Via Foschi”;
- **DIA Denuncia di Inizio dell'Attività** n. **05** del **18.01.2008** per la “realizzazione di recinzione su strada pubblica, Via Foschi angolo Via Matteotti e di divisione tra lotti contigui”.
- **DIA 154/2009** del **05.10.2009 Variante** in corso d'opera e modifiche progettuali al PdC n. 1/2008 intestata a ***** ***** *****;
- **Certificato di conformità edilizia e agibilità** n. 9/2013 rilasciato dal comune di Gatteo in data 15 marzo 2013 per 21 appartamenti; 23 autorimesse e 8 uffici, a seguito del sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico in data 23.11.2012.
- **CIA Comunicazione di interventi edilizi** n. **45** del **27.03.2013** per “interventi di sostituzione di porzioni di pavimentazione esterna al fabbricato” sito in Via Giacomo Matteotti,43.
- **CILA Comunicazione di inizio lavori** n. **10/2018** per “opere di manutenzione straordinaria alla copertura, sostituzione di impermeabilizzazione, spostamento botola e installazione di linea anticaduta sul tetto” in fabbricato sito in Via Giacomo Matteotti,43.

(v. all. b.4).

B.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Durante il sopralluogo nel fabbricato condominiale e nelle unità immobiliari oggetto di pignoramento sono emerse alcune irregolarità:

- assenza di gran parte degli scarichi per i fumi delle cucine degli appartamenti;
- canne fumarie delle caldaie non adeguate;

- tubazioni di adduzione del gas che raggiungono le unità immobiliari dall'interno della muratura, mentre le misure eseguite a campione hanno confermato, con le tolleranze previste dalla legge, quelle riportate nei progetti allegati alle pratiche edilizie ricevute in copia dal Comune.

Quanto rilevato va comunque considerato fatto salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Gatteo e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

B.14 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Per le irregolarità presenti nel condominio sono previsti interventi di manutenzione straordinaria, così come elencati in un specifico computo metrico qui allegato che l'amministrazione condominiale ha predisposto al fine di per ottenere i preventivi di spesa delle opere da eseguire. I lavori previsti hanno anche lo scopo di rimuovere le irregolarità relative agli scarichi per i fumi delle cucine, alle canne fumarie delle caldaie e all'impianto del gas e risolvere i problemi presenti sui prospetti del fabbricato condominiale tramite la bonifica delle facciate. Gli oneri e le spese, non ancora quantificati, saranno divisi dall'amministratore tra i condomini secondo quanto previsto dal regolamento condominiale, dalle Tabelle millesimali e dalle norme di legge.

Le misure delle due unità immobiliari pignorate che risultassero ricadere nell'art.19 bis della L.R.23/2004 (tolleranze), possono essere semplicemente riportate nelle future pratiche edilizie

evidenziandole con la colorazione prevista nella normativa, la stessa norma permette di indicare gli eventuali errori di rappresentazione.

L'acquirente dovrà comunque incaricare un tecnico di fiducia per verificare la presenza di eventuali abusi non rilevati durante il sopralluogo e, insieme a lui, deciderà se le opere dovranno essere sanate o rimosse ripristinando quanto risulta dal progetto autorizzato o se possano essere considerate ammissibili in quanto già presenti all'epoca della realizzazione del fabbricato condominiale e non segnalate come difformità dal tecnico comunale che ha eseguito la visita nell'immobile per il rilascio dell'abitabilità. Le misure delle due unità immobiliari pignorate che risultassero ricadere nell'art.19 bis della L.R.23/2004 (tolleranze), possono essere semplicemente riportate nelle future pratiche edilizie evidenziandole con la colorazione prevista nella normativa, la stessa norma permette di indicare gli eventuali errori di rappresentazione.

In caso di presentazione di una sanatoria occorre tener presente che per la vendita forzata nell'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 delle rilevanti quote di spese condominiali che l'acquirente affronterà per i lavori di messa a norma degli impianti (nuove condutture del gas, nuove canne fumarie per le caldaie, ecc.) e per la bonifica delle facciate del condominio e della necessità di incaricare un tecnico regolarmente iscritto ad un albo professionale per ulteriori controlli e/o presentazione di pratiche edilizie, applicando al valore ordinario il **coefficiente di riduzione 0,85**, a compensazione dei costi e degli scomodi non stimabili in questa fase.

B.15 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

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nei certificati in atti, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

B.16 QUESITO 16. L'E.S. 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

Si allegano alla perizia, in doppia copia timbrata e firmata in originale dal certificatore, i sottoelencati attestati:

- **ufficio, fg 1 part.IIa 2689 sub 2** attestato n. 05397 – 006071 – 2016 rilasciato il 16.03.2015 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 16.03.2025 nel quale risulta la:

Classe energetica "C" EP tot 15,61 kwh/m2/anno.

(v. all. b.11)

B.17 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....

L'ufficio e il posto auto sono accatastati in modo conforme sia allo stato autorizzato sia allo stato di fatto.

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

Tra i beni pignorati non vi sono terreni agricoli.

B.19 QUESITO 19. *L'E.S. 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 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.

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.

B.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la stima di mercato al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, sono stati raccolti dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere) e consultato le banche dati immobiliari più considerate. 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 gli **uffici** di vetustà similare siti in immobili di tipologia corrispondente, da **€ 1.600,00** a **€ 2.000,00** al mq di superficie commerciale.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023) per gli uffici, ubicati nella fascia E/2 suburbana ubicati in Gatteo Mare, in un normale stato di conservazione, indicano un costo unitario che varia da € 1.700,00 a € 2.200,00 al mq.

I valori unitari rilevati presso gli operatori risultano inferiori a quelli pubblicati dall'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, considerando in particolare lo stato generale di manutenzione - senza tralasciare la posizione, la consistenza, la tipologia e la distribuzione interna dei locali - si ritiene congruo applicare il **costo unitario di € 1.700,00/mq**, costo unitario ricompreso nella fascia bassa dell'intervallo di valori rilevati sia presso gli operatori del settore immobiliare che nei dati pubblicati da OMI.

B.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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 di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per i beni pignorati è stato applicato il coefficiente 0,40 alla superficie del posto auto.

La superficie commerciale rettificata degli immobili pignorati, risulta:

- ufficio (sub 2) mq 43,89
- posto auto (sub 56) mq 5,00

Superficie totale mq **48,89**

B.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE

Il valore ordinario dei beni pignorati ammonta a:

- 48,89 mq x 1.700,00 €/mq = € 83.113,00 arrotondato **€ 83.000,00**

Detrazioni al valore ordinario

Per le spese straordinarie per gli interventi previsti nel condominio e nelle unità pignorate (relative fra l'altro alla messa a norma degli impianti e alla pulitura e nuova tinteggiatura delle pareti esterne) e per onorari ai tecnici per verifica conformità si applica al valore sin qui calcolato il coefficiente di riduzione **0,85**:

€ 83.000,00 x 0,85 = **€ 70.550,00.**

Si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice) per l'assenza della garanzia per vizi:

€ 70.550,00 - 10% = € 63.495,90 arrotondati **€ 63.500,00.**

Il **valore di stima finale totale** dei beni pignorati (ufficio e posto auto) risulta **€ 63.500,00.**

(Euro sessantatremilacinquecento).

B.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà dei beni.

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

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà dei beni.

B.21 QUESITO 21. L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Dalle ricerche effettuate risulta che nel comune di Gatteo gli uffici dotati di posto auto, con analoghe caratteristiche di dimensione, vetustà, stato di manutenzione e ubicazione, siano locate a corpo mediamente a € 400,00 mensili.

Il valore locativo indicato è da intendersi per unità immobiliari conformi alle autorizzazioni edilizie e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

B.22 QUESITO 22. L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....

I numerosi beni oggetto dell'es. imm. RG. n. 99-2022 (cinque appartamenti, cinque garage, sette uffici e altrettanti posti auto) risultano più appetibili se venduti in più lotti. Al fine di trovare il migliore collocamento sul mercato sono stati formati dieci lotti.

Il LOTTO DUE è composto di un ufficio e un posto auto (Fg 1 del Comune di Gatteo, part.IIa 2689, sub 2 e sub 56).

B.23 QUESITO 23. L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.

Il codice fiscale dell' esecutato è il seguente:

***** ***** *****: C.F. *****

B.24 QUESITO 24. L'E.S. acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato Estratto di matrimonio....

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

Le unità immobiliari oggetto del LOTTO DUE non sono destinate a residenza ma ad uso ufficio e posto auto.

B.26 QUESITO 26. L'E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.

Non risultano trascrizioni di cause sugli immobili pignorati né nella documentazione ipotecaria agli atti e né nella visura ipotecaria attuale.

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

La ditta esecutata è l'impresa di costruzioni che ha realizzato il fabbricato condominiale che contiene i beni pignorati, i beni sono usabili/abitabili dal 15 marzo 2013 pertanto i lavori risultano terminati da più di cinque anni e in questi casi la vendita è di norma assoggettata ad imposta di registro.

ELENCO ALLEGATI:

B. LOTTO DUE

- all. b.1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. b.2. PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. b.3. VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. b.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. b.5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. b.6. ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. b.7. VISURE CONSERVATORIA RR.II.
- all. b.8. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
- all. b.9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. b.10. COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. b.11. ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- all. b.12. DOCUMENTAZIONE E SPESE CONDOMINIALI

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Es. Imm. R.G.E. n. **99/2022**

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**

C. LOTTO TRE

LOTTO TRE: intera proprietà di un ufficio al piano primo e di un posto auto nella corte comune di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.

INDICE

C. LOTTO TRE

- C.2. IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA, DESCRIZIONE
- i. DELL'IMMOBILI E FOTO
- C.3. PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO
- i. VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO
- C.4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- C.5. PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE
- C.6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI
- C.7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
- C.8. VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI
- C.9. FORMALITÀ, VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI
- C.10. IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI
- C.11. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- C.12. AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- C.13. PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITÀ
- i. EDILIZIA
- C.14. POSSIBILITÀ DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI
- C.15. CENSO, LIVELLO O USO CIVICO
- C.16. ATTESTAZIONE ENERGETICA
- C.17. FABBRICATI NON CENSITI
- C.18. VARIAZIONI COLTURALI
- C.19. STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE,
- i. DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
- C.20. PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO
- C.21. VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE
- C.22. DIVISIBILITÀ DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA
- C.23. CODICE FISCALE DEL DEBITORE
- C.24. CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO
- C.25. CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO
- C.26. CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE
- C.27. REGIME FISCALE DELLA VENDITA

C.2 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

C.2.1. IDENTIFICAZIONE

C. LOTTO TRE: intera proprietà di un ufficio al piano primo e di un posto auto nella corte comune di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.

Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 3, cat. A/10

Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 57, cat. C/6

C.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria del bene risulta:

***** con sede CESENA (FC) - CF: ***** - Diritto di Proprietà 1/1

I beni sono distinti al **Fg 1** del Comune di **Gatteo**:

- ufficio, **sub 3** Via Giacomo Matteotti, 43 interno 3 p. 1, Cat. A/10 cl 2 consistenza 2 vani, superficie catastale mq 46,00 R.C. Euro 681,72.

- **posto auto, part.IIa 2689 sub 57** Via Giacomo Matteotti, 43 p. T Cat. C/6 cl 1 mq 12, superficie catastale totale mq 12,00 R.C. Euro 29,75.

BENI COMUNI

- **part.IIa 2689 sub 65** Via Giacomo Matteotti, 43, P. T. BCNC (corte al P.T) comune ai sub. dal n.1 al n.16, dal n.18 al n.24, dal n.27 al n. 64 e al 67, 68, 69, 70.

- **part.IIa 2689 sub 66** Via Giacomo Matteotti, 43, P. T-1-2-3-4-5 BCNC (ingresso e sottoscala al piano terra, vano scale ed ascensore dal piano terra al piano quarto, corridoio al piano primo secondo, terzo e quarto, copertura piana al piano quinto) comune ai sub. dal n.1 al n.16, dal n.18 al n.24, dal n.27 al n.29 e ai n. 67, 68, 69, 70.

La corte di sedime e di pertinenza degli immobili è distinta al **Catasto Terreni** a partita 1 con il fg 1 del comune di Gatteo, **part.IIa 2689**- Ente urbano di **mq 1.688,00**.

La corte del fabbricato che contiene i beni pignorati affaccia sulle Vie Giacomo Matteotti e via Dario Foschi e confina con le part.lla 2205 e 2829 del fg 1 di Gatteo.

Ufficio (sub. 3) confina con i sub 2, 4 e 66 (BCNC scala, ascensore corridoio al piano primo) del fg 1 part.la 2689 del comune di Gatteo.

Il posto auto (sub. 57) confina con la part.lle 2205 e con i sub 58, 56 e 65 (BCNC corte comune) della part.la 2689 del fg 1 del comune di Gatteo.

(v. all. c.2)

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

- **Pignoramento immobiliare** rep. n. 1560 del 12.05.2022 **contro** *****

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti in Via Giacomo Matteotti,43 indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono** a quelli attuali presenti in Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni.

- **Nota di trascrizione del pignoramento** art. 7212 del 31.05.2022 **contro** *****.

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti in Via Giacomo Matteotti indicati nella **nota di trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli **attuali del Catasto**.

C.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I beni oggetti di pignoramento sono costituiti da un ufficio al piano primo ed un posto auto ricavato nella corte interna di un fabbricato condominiale (abitativo-direzionale) sito a Gatteo Mare (frazione di Gatteo) in via Giacomo Matteotti,43 ad angolo con la via Dario Foschi.

Il condominio si trova in una zona a vocazione turistica, distante ca. 200 metri dai primi stabilimenti della spiaggia di Gatteo Mare e, contemporaneamente, posto nelle adiacenze della foce del fiume Rubicone che separa i comuni di Gatteo e di Savignano sul Rubicone.

- **Descrizione del fabbricato condominiale**

Il condominio sviluppa cinque piani in altezza e ha una planimetria ad L articolata attorno al nucleo centrale delle scale e dell'ascensore, a cui si accede dal portone d'ingresso che affaccia sulla parte interna del cortile. Il piano terra ospita 23 autorimesse (oltre all'ingresso dell'edificio), il piano primo 8 unità immobiliari destinate ad ufficio e i tre piani restanti 7 appartamenti ciascuno.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, tetto piano con lastrico solare delimitato da un parapetto in muratura, pluviali e grondaie in lamiera. La muratura di tamponamento e i parapetti dei terrazzi sono intonacati e tinteggiati di colore bianco panna. Le finestre e le porte-finestre degli appartamenti (Piani 2, 3 e 4) sono fornite di persiane di alluminio color grigio mentre i terrazzi dei medesimi hanno parapetti in muratura in parte sormontati da corte ringhiere in profilato metallico. Gli uffici del primo piano dispongono invece di vetrate con veneziane frangisole esterne e infissi in alluminio verniciato di grigio chiaro e sono protette da ringhiere metalliche ad elementi verticali. I garage del piano terra, infine, sono chiusi da porte basculanti di color grigio chiaro. Superato il portone d'ingresso del condominio (in vetro con infissi in alluminio, protetto da una tettoia in materiale plastico e struttura in metallo) e un piccolo disimpegno ci si trova in presenza delle scale e dell'ascensore che conducono ai piani superiori. Le pareti interne delle scale, i soffitti e i corridoi sono uniformemente tinteggiati di bianco; i gradini delle scale sono rivestiti con piastrelle ceramiche grigie mentre i pavimenti dei corridoi e dei disimpegni sono realizzati con piastrelle ceramiche grigio/beige marezzate.

L'edificio è circondato per intero da una corte carrabile, delimitata da una bassa ringhiera metallica ad elementi verticali e pavimentata con masselli di betonella tipo drainbox. Sui lati est ed ovest della corte sono stati ricavati 12 posti auto, uno dei quali appartiene agli uffici in oggetto. Sul lato sud una stretta aiuola ospita alberi di medio fusto che separano la recinzione del condominio dalla corte carrabile, in un angolo del lato nord è stata ricavata un'altra aiuola che attualmente ospita un'unica pianta mentre una piccola fascia di terreno, posizionata tra i posti auto e il confine, è seminata a prato.

Lo stesso motivo verticale della ringhiera di recinzione contraddistingue i cancelli pedonali e i cancelli carrabili con apertura automatica che consentono di accedere alla corte. I cancelli pedonali e

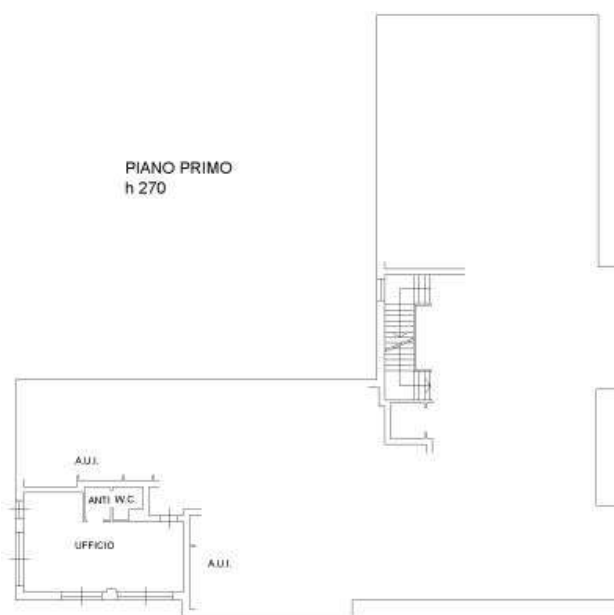
carrabili sono posti a coppie su via Foschi e su via Matteotti.

L'illuminazione notturna della corte è assicurata da una serie di lampioncini da esterno a colonna che circondano il perimetro dell'edificio in adiacenza alla ringhiera.

Le parti strutturali e di tamponamento del condominio non mostrano deformazioni né importanti fessurazioni ma lo stato delle rifiniture delle parti esterne è alquanto scadente. In particolare risultano evidenti i segni di deterioramento nelle facciate, nelle persiane, nelle tapparelle frangisole e nei portoni basculanti dei garage che, in gran parte, necessitano di consistenti interventi di manutenzione straordinaria o, per alcuni dei serramenti, di essere sostituiti.

- Descrizione di beni che compongono il LOTTO TRE

L'**ufficio** autorizzato come un unico open space, oltre a bagno e antibagno, è stato diviso in due vani da un tramezzo a L in cartongesso. Si accede all'unità immobiliare per il tramite di una portoncino d'ingresso di legno marrone contrassegnato dall'interno 3 che affaccia sul corridoio comune di disimpegno del piano primo.



Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colori tenui, nel bagno e nell' antibagno le pareti

sono parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche grigie marezzate (dim. 40x40 cm).

I pavimenti di tutti i vani sono ricoperti con piastrelle di ceramica colore grigio chiaro (dim. 40x40 cm).

L'ufficio prende luce da tre grandi vetrate ad apertura scorrevole e da una portafinestra che hanno infissi in alluminio dotati di vetrocamera e tapparelle frangisole da esterno e sono protette da una bassa ringhiera esterna composta di elementi metallici verticali. Le porte del bagno e dell'anti-bagno sono in legno del tipo tamburate di colore marrone. Il bagno dispone di wc, bidè e piatto doccia in vetrochina bianca ed è fornito di un elemento termoarredo ("scaldasalviette"); l'antibagno dispone invece di un lavabo a sospensione di vetrochina bianca. L'ufficio è provvisto degli impianti di riscaldamento, idrosanitario ed elettrico. L'impianto di riscaldamento, del tipo a pavimento, utilizza una caldaia a gas metano posizionata nel primo vano dell'unità immobiliare.

Gli impianti, ad un esame a vista, paiono funzionanti ed eseguiti rispettando le norme vigenti al momento della loro realizzazione ma le certificazioni di conformità non risultano tra la documentazione edilizia rilasciata all' E.S. dall'amministrazione comunale.

Il **posto auto scoperto** si trova nella corte del fabbricato condominiale a ridosso del confine nord, è il quinto di un blocco di sei stalli disposti a pettine e lastricati con elementi forati per pavimentazioni inerbate tipo "erborella"..



Ogni posto auto è delimitato da un cordolino perimetrale in cemento posato allo stesso livello della pavimentazione

Le rifiniture interne dell'ufficio e del posto auto che compongono il LOTTO TRE appaiono in un normale stato di conservazione, fatta eccezione per le persiane e i portoni basculanti (già segnalati) e gli infissi delle finestre e delle portefinestre che hanno problemi di apertura e chiusura.

La superficie commerciale dei beni del LOTTO TRE è di circa **mq 48**, (misura calcolata sui progetti autorizzati al lordo delle murature di tamponamento e di divisione interna e al netto di coefficienti di differenziazione) mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili

(Sup. rilevate su progetti autorizzati):

PIANO TERRA

posto auto: mq 12,50

PIANO PRIMO

Ufficio diviso in due vani: mq 32,94

antibagno: mq 2,20

bagno: mq 2,26

C.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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



Il fabbricato plurifunzionale che contiene i beni pignorati



Ufficio: i due vani principali



Ufficio: antibagno e bagno



Corte comune e posto auto di proprietà

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

C.3.1. PROPRIETÀ

I beni risultano di proprietà della ditta esecutata per 1/1.

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

I beni pignorati sono intestati alla ditta esecutata per:

- **atto di compravendita** redatto dal notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 16.538/6.898 del 24.12.2007 registrato a Forlì il 24.12.2007 al n. 10.651 serie 1T, trascritto a Forlì il 27.12.2007 all'art. 14.780.

La ditta ***** ha acquistato dalla ditta ***** con sede a Cesena i diritti, pari ad 1/1 di proprietà su "terreno edificabile" in Gatteo, località Gatteo a Mare, fg 1 part.IIa 2688 (ha 00.24.83), **part.IIa 2689** (ha 00.16.88), entrambe senza sovrastanti fabbricati e della superficie complessiva di ha 0.41.71.

- **atto per cessione di quote e modifica patti sociali** con autentica firme del notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 17.976/7.807 del 10.03.2009 registrato a Forlì al n. 1.953 serie 1T, trascritto a Forlì il 10.03.2009 all'art. 2.611.

Con questo atto, tra l'altro,:

- i sig.ri ***** e ***** entrano in società in qualità di socio accomandatario il primo e socio accomandante la seconda acquistando l'intera quota di due soci uscenti;

- la sede sociale è trasferita in Corte Don Giuliano Botticelli,58 a Cesena;

- tutti i rapporti intestati alla società ***** con sede a Cesena si intendono trasferiti di pieno diritto in capo alla società con sede a Cesena.

- tra i beni di proprietà della società: " - A - unità immobiliari urbane site a Gatteo, località Gatteo Mare, distinte al Catasto Fabbricati del comune di Gatteo, nel Foglio 1, con le particell:

2829 (Via Dario Foschi, piano T, area urbana della superficie catastale di Mq 2443-duemilaquattrocentoquarantatre),

2689 (Via Giacomo Matteotti, piano T, area urbana della superficie catastale di Mq 1688-milleseicentottantotto).

2830 (Via Dario Foschi, categoria D/1 RCE 50,00).

La società ha realizzato negli immobili di sua proprietà l'attuale bene pignorato.

(v. all. c.6)

Alla società ***** la piena proprietà degli immobili Gatteo fg 1 part.Ila 2689 è pervenuta per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 14.773/5590 del 31.07.2006, trascritto a Forlì il 02.08.2006 all'art. 9993.

La ditta ***** con sede a Cesena ha acquistato i beni dalla società ***** & C. SAS (ex ***** & C.).

Alla società ***** & C. SAS la piena proprietà degli immobili è pervenuta per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone rep. 87778 del 26.11.1997, trascritto a Forlì il 29.11.1997 all'art. 9892.

La società ***** & C. SAS con sede a Gatteo ha acquistato gli immobili dai sig.ri *****.

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

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

C.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 02.08.2023 gli immobili pignorati siti a Gatteo sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 02.08.2023 gli immobili pignorati siti a Gatteo sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 6216** del 27.12.2007 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, Pubblico ufficiale: notaio Barchi Sereno di Forlì, rep. 16.539/6899 del 24.12.2007, a favore di BANCA DI CREDITO COOP. DI GATTEO .Soc. Coop. con sede in Gatteo contro *****
***** ***** con sede a Cesena.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2688 e part.Ila 2689

- **Iscrizione n. 2215** del 22.06.2011 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, Pubblico ufficiale: notaio Seripa Ciro Graziano di Cesena, rep. 6015/3752 del 15.06.2011, a favore di BANCA ROMAGNA COOPERATIVA - Credito Cooperativo con sede in Forlimpopoli contro ***** ***** ***** con sede a Cesena.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8.

- **Iscrizione n. 1427** del 07.06.2013 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Modena, rep. 732/2013 del 20.05.2013, a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Soc. Coop. con sede in Modena contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 25, part.Ila 2689 sub 26, part.Ila 2689

sub 28, part.IIa 2689 sub 29, part.IIa 2689 sub 30, part.IIa 2689 sub 35, part.IIa 2689 sub 37, part.IIa 2689 sub 38, part.IIa 2689 sub 43, part.IIa 2689 sub 44, part.IIa 2689 sub 47, part.IIa 2689 sub 49, part.IIa 2689 sub 53, part.IIa 2689 sub 54, part.IIa 2689 sub 55, part.IIa 2689 sub 56, part.IIa 2689 sub 57, part.IIa 2689 sub 58, part.IIa 2689 sub 61, part.IIa 2689 sub 62, part.IIa 2689 sub 63, part.IIa 2689 sub 64.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 950 del 27.05.2015 (restrizione di beni)

1. Annotazione n. 2311 del 05.07.2017 (restrizione di beni)

- **Iscrizione n. 5468** del 01.06.2017 Atto esecutivo o cautelare- Verbale di Pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.687/2017 del 11.05.2017, a favore di*****
*****e *****contro *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 10, part.IIa 2689 sub 11, part.IIa 2689 sub 12, part.IIa 2689 sub 35, part.IIa 2689 sub 47, part.IIa 2689 sub 49, part.IIa 2689 sub 53, part.IIa 2689 sub 55, part.IIa 2689 sub 56.

- **Iscrizione n. 2586** del 19.09.2017 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.287/2017 del 21.08.2017, a favore di ***** SRL. con sede in Cesena contro *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 10, part.IIa 2689 sub 11, part.IIa 2689 sub 12, part.IIa 2689 sub 24, part.IIa 2689 sub 30, part.IIa 2689 sub 35, part.IIa 2689 sub 43, part.IIa 2689 sub 47, part.IIa 2689 sub 49, part.IIa 2689 sub 53, part.IIa 2689 sub 54, part.IIa 2689 sub 56, part.IIa 2689 sub 57, part.IIa 2689 sub 63, part.IIa 2689 sub 64, part.IIa 2689 sub 68, part.IIa 2689 sub 1, part.IIa 2689 sub 2, part.IIa 2689 sub 3, part.IIa 2689 sub 4, part.IIa 2689 sub 5, part.IIa 2689 sub 7, part.IIa 2689 sub 8, part.IIa 2689 sub 55.

- **Iscrizione n. 343** del 12.02.2018 Ipoteca Conc. Amministrativa /Riscossione derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo, Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate- Riscossione, rep.

1.353/4518 del 09.02.2018, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma contro ***** ***** ***** .

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 43.

- **Iscrizione n. 2764** del 26.09.2018 Ipoteca della Riscossione, Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate- Riscossione, rep. 448 del 21.09.2018, a favore di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA con sede in Ravenna contro ***** ***** ***** .

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, part.Ila 2689 sub 30.

- **Trascrizione n. 7212** del 31.05.2022 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Forlì, rep. 1560 del 12.05.2022, a favore di BCC NPLS 2020 SRL con sede in Conegliano (TV) contro ***** ***** ***** .

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 35, part.Ila 2689 sub 43, part.Ila 2689 sub 47, part.Ila 2689 sub 49, part.Ila 2689 sub 53, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 56, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 55.

Si allegano le visure ipotecarie eseguite (v. **all. c.7**).

C.5 QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estrarra copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..

Si allegano le planimetrie catastali attuali dei beni in oggetto, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì (vedi citato doc. c.2).

C.6 QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante.. (v. all. c.9).

C.7 QUESITO 7. L'E.S. 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.....

I beni pignorati oggetto del LOTTO TRE, al momento del sopralluogo, risultavano liberi.

C.8 QUESITO 8. L'E.S. 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.

C.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 dell'E.S. e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

C.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Totale da versare € 2.051,64

posto auto sub 57

“Riparto preventivo gest ordinaria - dal 01/01/2023 al 31/12/2023

001.A .PA. S57 € 15,19

Saldo risultante al 16/08/2023 € 12,14

Totale da versare € 27,33

Sommano da pagare al 16/08/2023

€ 2.051,64+ € 27,33 = **€ 2.078,97**

=====

L'amministrazione condominiale ha inoltre comunicato che:

*“Per le unità pignorate il condominio ha un **decreto ingiuntivo** per mancato pagamento delle spese condominiali ottenuto dall'avv. Maroni Francesco” ed è intervenuto nella presente procedura esecutiva.*

Lo stesso amministratore ha infine inviato l'elenco dei **lavori di manutenzione straordinaria** che dovranno essere eseguiti nel condominio così descritte nel Computo metrico predisposto, su incarico dell'assemblea condominiale, da tecnico competente allo scopo di ottenere da imprese del settore il preventivo di spesa delle opere così riassunte:

*“..... **risanamento** dell'attuale superficie **della facciata** mediante lavaggio e trattamento delle superficie ricoperte da muffe/sporcizia, **riparazione** localizzata del sistema **cappotto** esistente e applicazione di nuova finitura a spessore elastica. Anche i **balconi e gli sporti** quali cornicioni e pensiline **sono oggetto di risanamento**..... Inoltre, si andrà ad **adeguare il sistema impiantistico del gas** e delle **canne fumarie private**. L'intervento consiste nella sostituzione dell'attuale sistema di distribuzione gas e la sostituzione dei condotti di scarico fumi caldaie **aggiungendo un condotto anche per i fumi delle cucine attualmente assente**. L'intervento si divide principalmente in due fasi: nel cortile condominiale **sostituire le attuali tubazioni***

gas interrato, con nuove dotate di guaina e per ciò sono previsti scavi a sezione obbligata per raggiungere le varie calate verticali dai due vani contatori posti uno in via Matteotti e uno in via Foschi; in facciata **installazione di 7 cavedi verticali esterni** e applicati a ridosso della facciata in prossimità dei balconi, i quali serviranno ad accogliere le tubazioni singole per esalazione delle combustioni della caldaia e un condotto comune per emissione fumi cucine, oltre al cavedio saranno installate anche le **nuove tubazioni del gas in facciata** in modo da raggiungere sia la caldaia che il piano cottura di ogni unità; In conclusione si prevede anche lo smaltimento delle parti a vista dei vecchi impianti, liberando il cavedio vano scale dalle tubazioni del gas.”

(v. all. c.12).

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

L’immobile che contiene i beni è realizzato in zona urbanistica destinata a “tessuto turistico ricettivo” pertanto, ai sensi delle vigenti norme, non è necessario allegare il CDU all’atto di trasferimento.

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

C.13 QUESITO 13. L’E.S. 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.

C.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gatteo è risultato che il fabbricato è stato realizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire** n. **01/08** del **14.01.2008** intestata alla società ***** ***** con sede a Cesena per “Nuova costruzione di edificio direzionale e residenziale all’interno del comparto diretto C3.7 sito in Gatteo Via Matteotti Giacomo ang. Via Foschi”;
- **DIA Denuncia di Inizio dell’Attività** n. **05** del **18.01.2008** per la “realizzazione di recinzione su strada pubblica, Via Foschi angolo Via Matteotti e di divisione tra lotti contigui”.
- **DIA 154/2009** del **05.10.2009 Variante** in corso d’opera e modifiche progettuali al PdC n. 1/2008 intestata a ***** ***** *****;
- **Certificato di conformità edilizia e agibilità** n. 9/2013 rilasciato dal comune di Gatteo in data 15 marzo 2013 per 21 appartamenti; 23 autorimesse e 8 uffici, a seguito del sopralluogo effettuato dall’Ufficio Tecnico in data 23.11.2012.
- **CIA Comunicazione di interventi edilizi** n. **45** del **27.03.2013** per “interventi di sostituzione di porzioni di pavimentazione esterna al fabbricato” sito in Via Giacomo Matteotti,43.
- **CILA Comunicazione di inizio lavori** n. **10/2018** per “opere di manutenzione straordinaria alla copertura, sostituzione di impermeabilizzazione, spostamento botola e installazione di linea anticaduta sul tetto” in fabbricato sito in Via Giacomo Matteotti,43.

(v. all. c.4).

C.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Durante il sopralluogo nel fabbricato condominiale e nelle unità immobiliari oggetto di pignoramento sono emerse alcune irregolarità:

- l’ufficio è stato autorizzato come un unico grande ambiente di lavoro (open space) dotato di un bagno e un antibagno mentre nello stato di fatto il vano principale risulta diviso in due distinti locali; nel fabbricato condominiale inoltre risultano
- assenza di gran parte degli scarichi per i fumi delle cucine degli appartamenti;
- canne fumarie delle caldaie non adeguate;

- tubazioni di adduzione del gas che raggiungono le unità immobiliari dall'interno della muratura;
infine

le misure eseguite a campione hanno confermato, con le tolleranze previste dalla legge, quelle riportate nei progetti allegati alle pratiche edilizie ricevute in copia dal Comune.

Quanto rilevato va comunque considerato fatto salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Gatteo e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

C.14 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Per le irregolarità presenti nel condominio sono previsti interventi di manutenzione straordinaria, così come elencati in un specifico computo metrico qui allegato che l'amministrazione condominiale ha predisposto al fine di per ottenere i preventivi di spesa delle opere da eseguire. I lavori previsti hanno anche lo scopo di rimuovere le irregolarità relative agli scarichi per i fumi delle cucine, alle canne fumarie delle caldaie e all'impianto del gas e risolvere i problemi presenti sui prospetti del fabbricato condominiale tramite la bonifica delle facciate. Gli oneri e le spese, non ancora quantificati, saranno divisi dall'amministratore tra i condomini secondo quanto previsto dal regolamento condominiale, dalle Tabelle millesimali e dalle norme di legge.

Le difformità riscontrate nell'ufficio viceversa dovranno essere regolarizzate con la presentazione da parte dell'acquirente di una pratica edilizia in sanatoria o con il ripristino dello stato autorizzato a cura dall'acquirente che dovrà incaricare un professionista di fiducia per verificare la possibilità di sanatoria dei singoli abusi, e, insieme all'aggiudicatario deciderà, quali opere dovranno essere sanate e quali parti del progetto autorizzato ripristinate.

Volendo procedere alla sanatoria occorre tener presente che, in caso di vendita forzata, l'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) dispone che:

*“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”.* Le misure delle due unità immobiliari pignorate che risultassero ricadere nell'art.19 bis della L.R.23/2004 (tolleranze), possono essere semplicemente riportate nelle future pratiche edilizie evidenziandole con la colorazione prevista nella normativa, la stessa norma permette di indicare gli eventuali errori di rappresentazione.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto:

- delle cospicue spese che l'acquirente affronterà per la messa a norma di alcuni degli impianti (nuove condutture del gas, nuove canne fumarie per le caldaie, ecc.) e per la bonifica delle facciate del condominio che l'amministratore farà eseguire;
 - che vi è la necessità di affidare un incarico ad un tecnico regolarmente iscritto ad un albo professionale, per lo studio della sanatoria e per ulteriori controlli, del pagamento di una sanzione amministrativa e dei diritti di segreteria, dell'esecuzione di opere di adeguamento, della predisposizione di variazioni catastali e/o dell'esecuzione di opere per il ripristino dello stato autorizzato,
- applicando al valore ordinario **il coefficiente di riduzione 0,80**, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

C.15 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

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nella documentazione in atti, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

C.16 QUESITO 16. L'E.S. 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

Si allegano alla perizia, in doppia copia timbrata e firmata in originale dal certificatore, i sottoelencati attestati:

- **ufficio fg 1 part.IIa 2689 sub 3** attestato n. 08079 – 472762 – 2023 rilasciato il 13.09.2023 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 13.09.2033 nel quale risulta la:

Classe energetica "C" EP tot 258,28 kwh/m2/anno.

(v. all. c.11)

C.17 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....

La planimetria catastale dell'ufficio risulta **difforme** dallo stato di fatto. L'acquirente se sceglie di regolarizzare le opere realizzate in difformità dovrà anche procedere alla variazione catastale.

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

Tra i beni pignorati non vi sono terreni agricoli.

C.19 QUESITO 19. *L'E.S. 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 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)*

C.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.

C.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la stima di mercato al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, sono

stati raccolti dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere) e consultato le banche dati immobiliari più considerate. 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 gli **uffici** di vetustà simile siti in immobili di tipologia corrispondente, da **€ 1.600,00** a **€ 2.000,00** al mq di superficie commerciale.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023) per gli uffici, ubicati nella fascia E/2 suburbana ubicati in Gatteo Mare, in un normale stato di conservazione, indicano un costo unitario che varia da € 1.700,00 a € 2.200,00 al mq.

I valori unitari rilevati presso gli operatori risultano inferiori a quelli pubblicati dall'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, considerando in particolare lo stato generale di manutenzione - senza tralasciare la posizione, la consistenza, la tipologia e la distribuzione interna dei locali - si ritiene congruo applicare il **costo unitario di € 1.700,00/mq**, costo unitario ricompreso nella fascia bassa dell'intervallo di valori rilevati sia presso gli operatori del settore immobiliare che nei dati pubblicati da OMI.

C.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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 di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per i beni pignorati è stato applicato il coefficiente 0,40 alla superficie del posto auto.

La superficie commerciale degli immobili pignorati, risulta:

- ufficio (sub 3) mq 43,64
- posto auto (sub 57) mq 5,00
Superficie totale mq **48,64**

C.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE

Il valore ordinario dei beni pignorati ammonta a:

- 48,64 mq x 1.700,00 €/mq = € 82.688,00 arrotondato **€ 83.000,00**

Detrazioni al valore ordinario

Per le spese straordinarie per gli interventi di manutenzione previsti nel condominio e nelle unità pignorate (relative fra l'altro alla messa a norma degli impianti e alla pulitura e bonifica delle pareti esterne), per la sanatoria edilizia e la variazione catastale o per il ripristino dello stato autorizzato, si applica al valore sin qui calcolato il coefficiente di riduzione 0,80:

€ 83.000,00 x 0,80 = **€ 66.400,00.**

Si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice) per l'assenza della garanzia per vizi:

€ 66.400,00 - 10% = € 59.700,00 arrotondati **€ 60.000,00.**

Il **valore di stima finale totale** dei beni pignorati (ufficio e posto auto) risulta **€ 60.000,00.**

(Euro sessantamila)

C.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà dei beni.

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

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà dei beni.

C.21 QUESITO 21. L'E.S. evidenzia tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Dalle ricerche effettuate risulta che nella zona di Gatteo Mare gli uffici dotati di posto auto, con analoghe caratteristiche di dimensione, vetustà, stato di manutenzione e ubicazione, siano locate a corpo mediamente a € 400,00 mensili.

Il valore locativo indicato è da intendersi per unità immobiliare conformi alle autorizzazioni edilizie e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

C.22 QUESITO 22. L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....

I numerosi beni oggetto dell'es. imm. RG. n. 99-2022 (cinque appartamenti, cinque garage, sette uffici e altrettanti posti auto) risultano più appetibili se venduti in più lotti. Al fine di trovare il migliore collocamento sul mercato sono stati formati dieci lotti.

Il LOTTO TRE è composto di un ufficio e un posto auto (Fg 1 del Comune di Gatteo, part.IIa 2689, sub 3 e sub 57).

C.23 QUESITO 23. L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.

Il codice fiscale dell' esecutato è il seguente:

***** ***** *****: C.F. *****

C.24 QUESITO 24. L'E.S. acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato Estratto di matrimonio....

I beni sono di proprietà di una società.

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

Le unità immobiliari oggetto del LOTTO TRE non sono destinate a residenza ma ad uso ufficio e posto

auto.

**C.26 QUESITO 26. L'E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato.....
acquisendone copia.**

Non risultano trascrizioni di cause sugli immobili pignorati né nella documentazione agli atti né nella visura ipotecaria attuale.

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

La ditta esecutata è l'impresa di costruzioni che ha realizzato il fabbricato condominiale che contiene i beni pignorati, i beni sono usabili/abitabili dal 15 marzo 2013 pertanto i lavori risultano terminati da più di cinque anni e in questi casi la vendita è di norma assoggettata ad imposta di registro.

ELENCO ALLEGATI:

C. LOTTO TRE

- all.c. 1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all.c. 2. PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all.c. 3. VISURE CATASTALI ATTUALI
- all.c. 4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all.c. 5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all.c. 6. ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all.c. 7. VISURE CONSERVATORIA RR.II.
- all.c. 8. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
- all.c. 9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all.c. 10. COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all.c. 11. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- all.c. 12. DOCUMENTAZIONE E SPESE CONDOMINIALI

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

D. LOTTO QUATTRO

D. LOTTO QUATTRO: intera proprietà di uno studio al piano primo (composto di due unità immobiliari comunicanti) e di due posti auto nella corte comune di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.

INDICE

D. LOTTO QUATTRO

- D.2 IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA, DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI E FOTO
- D.3 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO
- D.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- D.5 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE
- D.6 OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI
- D.7 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
- D.8 VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI
- D.9 FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI
- D.10 IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI
- D.11 DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- D.12 AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- D.13 PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA', DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA
- D.14 POSSIBILITA' DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI
- D.15 CENSO, LIVELLO O USO CIVICO
- D.16 ATTESTAZIONE ENERGETICA
- D.17 FABBRICATI NON CENSITI
- D.18 VARIAZIONI COLTURALI
- D.19 STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
- D.20 PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO
- D.21 VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE
- D.22 DIVISIBILITA' DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA
- D.23 CODICE FISCALE DEL DEBITORE
- D.24 CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO
- D.25 CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO
- D.26 CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE
- D.27 REGIME FISCALE DELLA VENDITA

D.2 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

D.2.1. IDENTIFICAZIONE

D. LOTTO QUATTRO: intera proprietà di uno studio al piano primo (composto di due unità immobiliari comunicanti) e di due posti auto nella corte comune di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.

Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 4, cat. A/10

Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 5, cat. A/10

Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 53, cat. C/6

Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 54, cat. C/6

D.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria del bene risulta:

***** con sede in CESENA (FC) - CF: ***** - Diritto di Proprietà 1/1

I beni sono distinti al **Fg 1** del Comune di **Gatteo**:

- **ufficio, sub 4** Via Giacomo Matteotti, 43 interno 4 p. 1, Cat. A/10 cl 2 consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 68,00 R.C. Euro 852,15.

- **ufficio, sub 5** Via Giacomo Matteotti, 43 interno 5 p. 1, Cat. A/10 cl 1 consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 50,00 R.C. Euro 681,72.

- **posto auto, part.IIa 2689 sub 53** Via Giacomo Matteotti, 43 p. T Cat. C/6 cl 1 mq 12, superficie catastale totale mq 12,00 R.C. Euro 29,75.

- **posto auto, part.IIa 2689 sub 54** Via Giacomo Matteotti,43 p. T Cat. C/6 cl 1 mq 12, superficie catastale totale mq 12,00 R.C. Euro 29,75.

BENI COMUNI

- **part.IIa 2689 sub 65** Via Giacomo Matteotti, 43, P. T. BCNC (corte al P.T) comune ai sub. dal n.1 al n.16, dal n.18 al n.24, dal n.27 al n. 64 e al 67, 68, 69, 70.

- **part.IIa 2689 sub 66** Via Giacomo Matteotti, 43, P. T-1-2-3-4-5 BCNC (ingresso e sottoscala al piano terra, vano scale ed ascensore dal piano terra al piano quarto, corridoio al piano primo secondo, terzo e quarto, copertura piana al piano quinto) comune ai sub. dal n.1 al n.16, dal n.18 al n.24, dal n.27 al n.29 e ai n. 67, 68, 69, 70. .

La **corte** di sedime e di pertinenza degli immobili è distinta al **Catasto Terreni** a partita 1 con il fg 1 del comune di Gatteo, **part.IIa 2689- Ente urbano di mq 1.688,00.**

La corte del fabbricato che contiene i beni pignorati affaccia sulle Vie Giacomo Matteotti e via Dario Foschi e confina con le part.IIe 2205 e 2829 del fg 1 di Gatteo.

L'**ufficio** (sub. 4) confina con i sub 3, 5 e 66 (BCNC scala, ascensore corridoio al piano primo) del fg 1 part.IIa 2689 del comune di Gatteo.

L'**ufficio** (sub. 5) confina con i sub 2, 70 e 66 (BCNC scala, ascensore corridoio al piano primo) del fg 1 part.IIa 2689 del comune di Gatteo.

Il **posto auto** (sub. 53) confina con la part.IIe 2205 e con i sub 54 e 65 (BCNC corte comune) della part.IIa 2689 del fg 1 di Gatteo.

Il **posto auto** (sub. 54) confina con la part.IIe 2205 e con i sub 53, 54 e 65 (BCNC corte comune) della part.IIa 2689 del fg 1 di Gatteo.

(v. all. d.2)

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

- **Pignoramento immobiliare** rep. n. 1560 del 12.05.2022 **contro** *****

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti in Via Giacomo Matteotti,43 indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono** a quelli attuali presenti in Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni.

- **Nota di trascrizione del pignoramento** art. 7212 del 31.05.2022 **contro** *****

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti in Via Giacomo Matteotti indicati nella **nota di**

trascrizione del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli **attuali del Catasto**.

D.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I beni oggetti di pignoramento sono costituiti da due unità immobiliari ad uso ufficio tra loro comunicanti al piano primo e due posti auto scoperti posti nella corte di un complesso condominiale (abitativo-direzionale) sito a Gatteo Mare (frazione di Gatteo) in via Giacomo Matteotti ad angolo con via Dario Foschi, oltre a due posti auto riservati ricavati nella corte interna dell'edificio. Il condominio si trova in una zona a vocazione turistica, distante ca. 200 metri dai primi stabilimenti della spiaggia di Gatteo Mare e, contemporaneamente, posto nelle adiacenze della foce del fiume Rubicone che separa i comuni di Gatteo e di Savignano.

- Descrizione del fabbricato condominiale

Il condominio sviluppa cinque piani in altezza e ha una planimetria ad L articolata attorno al nucleo centrale delle scale e dell'ascensore, a cui si accede dal portone d'ingresso che affaccia sulla parte interna del cortile.

Il piano terra ospita 23 autorimesse (oltre all'ingresso dell'edificio), il piano primo 8 unità immobiliari destinate ad ufficio e i tre piani restanti 7 appartamenti ciascuno.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, tetto piano con lastrico solare delimitato da un parapetto in muratura, pluviali e grondaie in lamiera. La muratura di tamponamento e i parapetti dei terrazzi sono intonacati e tinteggiati di colore bianco panna. Le finestre e le porte-finestre degli appartamenti (Piani 2, 3 e 4) sono fornite di persiane di alluminio color grigio mentre i terrazzi dei medesimi hanno parapetti in muratura in parte sormontati da corte ringhiere in profilato metallico.

Gli uffici del primo piano dispongono invece di vetrate con veneziane frangisole esterne e infissi in alluminio verniciato di grigio chiaro e sono protette da ringhiere metalliche ad elementi verticali. I garage del piano terra, infine, sono chiusi da porte basculanti di color grigio chiaro.

Superato il portone d'ingresso del condominio (in vetro con infissi in alluminio, protetto da una tettoia in materiale plastico e struttura in metallo) e un piccolo disimpegno ci si trova in presenza delle scale e dell'ascensore che conducono ai piani superiori. Le pareti interne delle scale, i soffitti e i corridoi sono uniformemente tinteggiati di bianco; i gradini delle scale sono rivestiti con piastrelle ceramiche grigie mentre i pavimenti dei corridoi e dei disimpegni sono realizzati con piastrelle ceramiche grigio/beige marezzate.

L'edificio è circondato per intero da una corte carrabile, delimitata da una bassa ringhiera metallica ad elementi verticali e pavimentata con masselli di betonella tipo drainbox. Sui lati est ed ovest della corte sono stati ricavati 12 posti auto, uno dei quali appartiene agli uffici in oggetto. Sul lato sud una stretta aiuola ospita alberi di medio fusto che separano la recinzione del condominio dalla corte carrabile, in un angolo del lato nord è stata ricavata un'altra aiuola che attualmente ospita un'unica pianta mentre una piccola fascia di terreno, posizionata tra i posti auto e il confine, è seminata a prato.

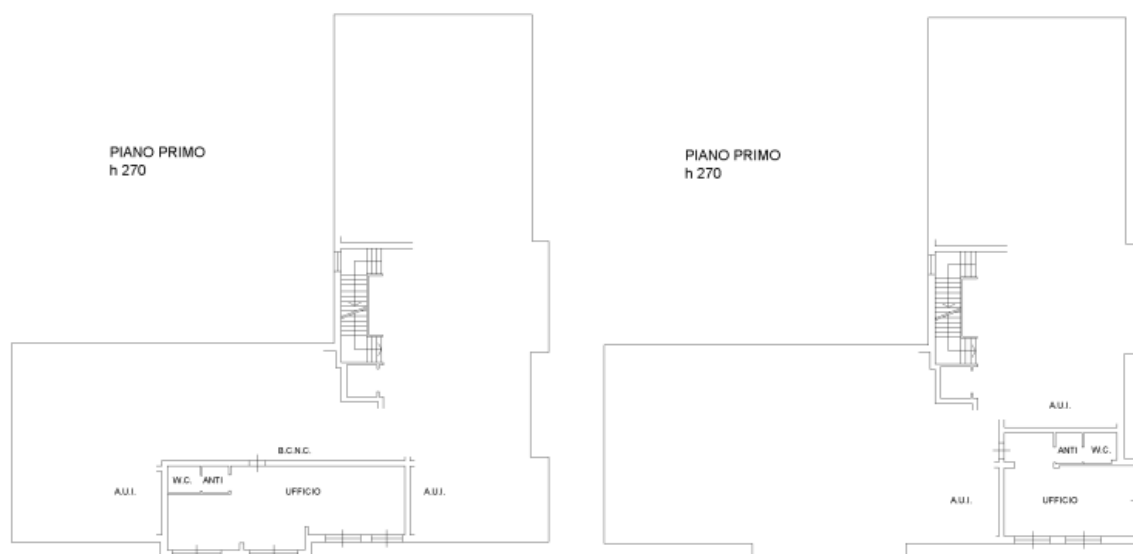
Lo stesso motivo verticale della ringhiera di recinzione contraddistingue i cancelli pedonali e i cancelli carrabili con apertura automatica che consentono di accedere alla corte. I cancelli pedonali e carrabili sono posti a coppie su via Foschi e su via Matteotti.

L'illuminazione notturna della corte è assicurata da una serie di lampioncini da esterno a colonna che circondano il perimetro dell'edificio in adiacenza alla ringhiera.

Le parti strutturali e di tamponamento del condominio non mostrano deformazioni né importanti fessurazioni ma lo **stato delle rifiniture** delle parti esterne è alquanto **scadente**. In particolare risultano evidenti i segni di deterioramento nelle facciate, nelle persiane, nelle tapparelle frangisole e nei portoni basculanti dei garage che, in gran parte, necessitano di consistenti interventi di manutenzione straordinaria o, per alcuni dei serramenti, di essere sostituiti.

- Descrizione di beni che compongono il LOTTO QUATTRO

L'ufficio in oggetto dispone di due ingressi sul corridoio del primo piano - indicati con i numeri interni 4 e 5 - che corrispondono a due ambienti pensati in origine come separati e poi unificati (tramite l'apertura di una porta interna di comunicazione) per le esigenze funzionali dell'affittuario.



L'interno 4 è costituito da tre stanze (ricavate da un open space originario, poi suddiviso per mezzo di sottili pareti) oltre a bagno e antibagno. Si accede ad un primo vano direttamente dalla porta d'ingresso, il secondo vano si trova a destra e il terzo a sinistra, quest'ultimo comunica con l'interno 5 (a cui è possibile accedere anche attraverso una porta che affaccia direttamente sul corridoio) per il tramite di un'apertura interna realizzata senza autorizzazione edilizia. Interno 5 che è costituito da un'unica stanza oltre a bagno e antibagno.

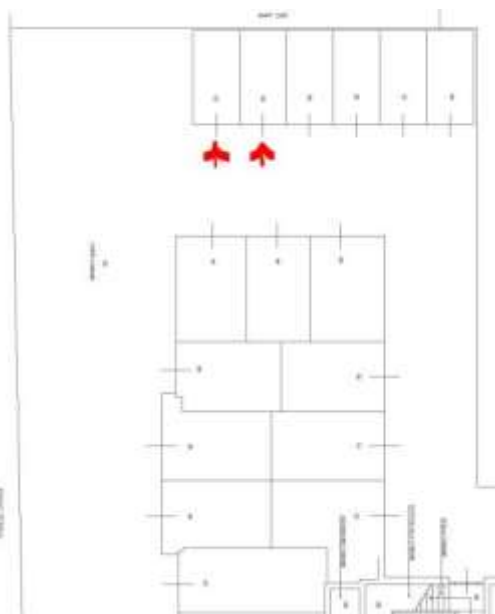
I due interni presentano caratteristiche simili: pareti e soffitti dei locali sono intonacati e tinteggiati di bianco, con l'eccezione dei bagni e degli antibagno le cui pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche grigie marezzate (dim. 40x40 cm). e delle pareti esterne del bagno dell'interno 5 che sono state "creativamente" tinteggiate di blu. I pavimenti di entrambi gli uffici sono ricoperti con piastrelle di ceramica grigie (dim. 40x40 cm), mentre le porte-finestra che illuminano gli ambienti hanno infissi in alluminio con vetrocamera e sono protette da una bassa ringhiera esterna con elementi metallici verticali. Le porte interne sono di legno tinteggiato di bianco mentre quelle dei bagni e degli anti-bagno sono di legno marrone. Entrambi i bagni dispongono di wc, bidè e piatto doccia in

vetrochina bianca e di un lavabo a sospensione di vetrochina bianca posti negli antibagno. I due bagni sono riscaldati per mezzo di elementi termoarredo "scaldasalviette".

L'ufficio è provvisto degli impianti di riscaldamento, idrosanitario ed elettrico. L'impianto di riscaldamento, del tipo a pavimento, utilizza caldaie a gas metano posizionate nei vani a servizio delle unità immobiliari.

Gli impianti, ad un esame a vista, paiono funzionanti ed eseguiti rispettando le norme vigenti al momento della loro realizzazione ma le certificazioni di conformità non risultano tra la documentazione edilizia rilasciata all' E.S. dall'amministrazione comunale.

I due **posti auto scoperti** (sub 53 e 54) si trovano affiancati nella corte del fabbricato condominiale a ridosso del confine nord, sono il primo e il secondo di un blocco di sei stalli disposti a pettine e lastricati con elementi forati per pavimentazioni inerbate tipo "erborella". Ogni posto auto è delimitato da un cordolino perimetrale in cemento posato allo stesso livello della pavimentazione.



Le rifiniture interne dell'ufficio e del posto auto che compongono il LOTTO QUATTRO appaiono in un **normale stato di conservazione**, fatta eccezione per le **persiane** e i portoni **basculanti** (già segnalati) e gli **infissi** delle finestre e delle portefinestre che hanno problemi di apertura e chiusura.

La superficie commerciale dei beni del LOTTO QUATTRO è di circa **mq. 121**, (misura calcolata sui progetti autorizzati al lordo delle murature di tamponamento e di divisione interna e al netto di coefficienti di differenziazione) mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili

(Sup. rilevate su progetti autorizzati):

PIANO TERRA

posto auto (sub 53): mq 12,50

posto auto (sub 54): mq 12,50

PIANO PRIMO

- sub 4 ex openspace diviso in tre vani: mq 51,50 antibagno: mq 2,27 bagno: mq 2,81

- sub 5 vano ad uso ufficio: mq 34,95 antibagno: mq 2,67 bagno: mq 3,50

D.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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



Il fabbricato plurifunzionale che contiene i beni pignorati



Ufficio (sub 4): due dei vani di lavoro



Ufficio (sub 4): Il terzo vano, l'antibagno e il bagno



Ufficio (sub 5): il vano principale, l'antibagno e il bagno



Accesso alla corte comune e i due posti auto di proprietà

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

D.3.1. PROPRIETÀ'

I beni pignorati sono di proprietà della ditta esecutata.

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

I beni pignorati sono intestati alla ditta esecutata per:

- **atto di compravendita** redatto dal notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 16.538/6.898 del 24.12.2007 registrato a Forlì il 24.12.2007 al n. 10.651 serie 1T, trascritto a Forlì il 27.12.2007 all'art. 14.780.

La ditta ***** ***** *****ha acquistato dalla ditta ***** *****con sede a Cesena i diritti, pari ad 1/1 di proprietà su "terreno edificabile" in Gatteo, località Gatteo a Mare, fg 1 part.IIa 2688 (ha 00.24.83), **part.IIa 2689** (ha 00.16.88), entrambe senza sovrastanti fabbricati e della superficie complessiva di ha 0.41.71.

- **atto per cessione di quote e modifica patti sociali** con autentica firme del notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 17.976/7.807 del 10.03.2009 registrato a Forlì al n. 1.953 serie 1T, trascritto a Forlì il 10.03.2009 all'art. 2.611.

Con questo atto, tra l'altro,:

- i sig.ri ***** e ***** entrano in società in qualità di socio accomandatario il primo e socio accomandante la seconda acquistando l'intera quota di due soci uscenti;

- la sede sociale è trasferita in Corte Don Giuliano Botticelli,58 a Cesena;

- tutti i rapporti intestati alla società ***** con sede a Cesena si intendono trasferiti di pieno diritto in capo alla società ***** con sede a Cesena.

- tra i beni di proprietà della società: “ - A - unità immobiliari urbane site a Gatteo, località Gatteo Mare, distinte al Catasto Fabbricati del comune di Gatteo, nel Foglio 1, con le particell:

2829 (Via Dario Foschi, piano T, area urbana della superficie catastale di Mq 2443-duemilaquattrocentoquarantatre),

2689 (Via Giacomo Matteotti, piano T, area urbana della superficie catastale di Mq 1688-milleseicentottantotto).

2830 (Via Dario Foschi, categoria D/1 RCE 50,00).

La società ***** ha realizzato negli immobili di sua proprietà l'attuale bene pignorato.

(v. all. d.6)

Alla società ***** la piena proprietà degli immobili Gatteo fg 1 part.Ila 2689 è pervenuta per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 14.773/5590 del 31.07.2006, trascritto a Forlì il 02.08.2006 all'art. 9993.

La ditta ***** con sede a Cesena ha acquistato i beni dalla società ***** & C. SAS (ex ***** & C.).

Alla società ***** & C. SAS la piena proprietà degli immobili è pervenuta per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone rep. 87778 del 26.11.1997, trascritto a Forlì il 29.11.1997 all'art. 9892.

La società ***** & C. SAS con sede a Gatteo ha acquistato gli immobili dai sig.ri *****.

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

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

D.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 02.08.2023 gli immobili pignorati siti a Gatteo sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 02.08.2023 gli immobili pignorati siti a Gatteo sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 6216** del 27.12.2007 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, Pubblico ufficiale: notaio Barchi Sereno di Forlì, rep. 16.539/6899 del 24.12.2007, a favore di BANCA DI CREDITO COOP. DI GATTEO .Soc. Coop. con sede in Gatteo contro *****
***** ***** con sede a Cesena.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2688 e part.Ila 2689

- **Iscrizione n. 2215** del 22.06.2011 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, Pubblico ufficiale: notaio Seripa Ciro Graziano di Cesena, rep. 6015/3752 del 15.06.2011, a favore di BANCA ROMAGNA COOPERATIVA - Credito Cooperativo con sede in Forlimpopoli contro ***** ***** ***** con sede a Cesena.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8.

- **Iscrizione n. 1427** del 07.06.2013 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Modena, rep. 732/2013 del 20.05.2013, a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Soc. Coop. con sede in Modena contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 25, part.Ila 2689 sub 26, part.Ila 2689

sub 28, part.IIa 2689 sub 29, part.IIa 2689 sub 30, part.IIa 2689 sub 35, part.IIa 2689 sub 37, part.IIa 2689 sub 38, part.IIa 2689 sub 43, part.IIa 2689 sub 44, part.IIa 2689 sub 47, part.IIa 2689 sub 49, part.IIa 2689 sub 53, part.IIa 2689 sub 54, part.IIa 2689 sub 55, part.IIa 2689 sub 56, part.IIa 2689 sub 57, part.IIa 2689 sub 58, part.IIa 2689 sub 61, part.IIa 2689 sub 62, part.IIa 2689 sub 63, part.IIa 2689 sub 64.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 950 del 27.05.2015 (restrizione di beni)

1. Annotazione n. 2311 del 05.07.2017 (restrizione di beni)

- **Iscrizione n. 5468** del 01.06.2017 Atto esecutivo o cautelare- Verbale di Pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.687/2017 del 11.05.2017, a favore di*****
***** e ***** contro *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 10, part.IIa 2689 sub 11, part.IIa 2689 sub 12, part.IIa 2689 sub 35, part.IIa 2689 sub 47, part.IIa 2689 sub 49, part.IIa 2689 sub 53, part.IIa 2689 sub 55, part.IIa 2689 sub 56.

- **Iscrizione n. 2586** del 19.09.2017 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.287/2017 del 21.08.2017, a favore di ***** SRL. con sede in Cesena contro *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 10, part.IIa 2689 sub 11, part.IIa 2689 sub 12, part.IIa 2689 sub 24, part.IIa 2689 sub 30, part.IIa 2689 sub 35, part.IIa 2689 sub 43, part.IIa 2689 sub 47, part.IIa 2689 sub 49, part.IIa 2689 sub 53, part.IIa 2689 sub 54, part.IIa 2689 sub 56, part.IIa 2689 sub 57, part.IIa 2689 sub 63, part.IIa 2689 sub 64, part.IIa 2689 sub 68, part.IIa 2689 sub 1, part.IIa 2689 sub 2, part.IIa 2689 sub 3, part.IIa 2689 sub 4, part.IIa 2689 sub 5, part.IIa 2689 sub 7, part.IIa 2689 sub 8, part.IIa 2689 sub 55.

- **Iscrizione n. 343** del 12.02.2018 Ipoteca Conc. Amministrativa /Riscossione derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo, Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate- Riscossione, rep.

1.353/4518 del 09.02.2018, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma contro ***** ***** ***** .

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 43.

- **Iscrizione n. 2764** del 26.09.2018 Ipoteca della Riscossione, Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate- Riscossione, rep. 448 del 21.09.2018, a favore di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA con sede in Ravenna contro ***** ***** ***** .

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, part.Ila 2689 sub 30.

- **Trascrizione n. 7212** del 31.05.2022 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Forlì, rep. 1560 del 12.05.2022, a favore di BCC NPLS 2020 SRL con sede in Conegliano (TV) contro ***** ***** ***** .

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 35, part.Ila 2689 sub 43, part.Ila 2689 sub 47, part.Ila 2689 sub 49, part.Ila 2689 sub 53, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 56, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 55.

Si allegano le visure ipotecarie eseguite (v. all. d.7).

D.5 QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estrappi copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..

Si allegano le planimetrie catastali attuali dei beni in oggetto, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì (vedi citato doc. d.2).

D.6 QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante.. (v. all. d.9).

D.7 QUESITO 7. L'E.S. 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.....

I due uffici/studi privati comunicanti oggetto del LOTTO QUATTRO distinti con il fg 1 part.IIa 2689 sub 4 e sub 5 sono **occupati** dalla soc. ***** ***** con sede in Gatteo, **con due contratto di locazione ad uso commerciale (v. all. d.7)**

A. Nel contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 13.01.2020 al n. 825 serie 3T relativo al **sub 4** è scritto:

“Art.2 **Durata del contratto.**

La durata della locazione è convenuta e accettata in 6 anni + 6 annie più precisamente dal 01.02.2020 al 31.01.2026.

Qualora dodici mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata a.r. e/o PEC, esso si intende rinnovato tacitamente per la stessa durata e alle stesse condizioni fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78 manifestando la propria intenzione al locatore con raccomandata a.r. e/o PEC da inviarsi almeno di sei mesi prima della data effettiva del recesso. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, dall'art. 27 della legge 27 luglio 1978, debba essere esplicitamente addotta dalla conduttrice. Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non verrà dovuta dal locatore

alcuna indennità di avviamento

- Art. 3 Corrispettivo (Canoni di locazione)

Il canone annuo di locazione è convenuto e accettato in € 4.800,00 (quattromila/00 euro) iva esente, da corrispondere **in 12 rate mensili** di pari importo anticipate con scadenza il giorno 10 di ogni mese...

- Art. 4 Aggiornamento del canone

A far data dal 1 febbraio 2022, ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392/78, il canone di locazione dovuto dal conduttore potrà essere adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o PEC a cura del locatore.....

- Art. 6 Destinazione dei locali e sub locazione

I locali si concedono in locazione ad uso ufficio. Il conduttore potrà cedere il contratto di locazione e sublocare gli immobili oggetto del presente contratto, previa comunicazione al locatore da effettuare a mezzo di raccomandata a.r. o PEC....

- Art. 8 Migliorie, modifiche, riparazioni

Il conduttore, previo consenso scritto del locatore, potrà apportare modifiche ed eseguire opere negli immobili dati in locazione

B. Nel contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 13.01.2020 al n. 826 serie 3T relativo al **sub 5** è scritto::

“Art.2 Durata del contratto.

La durata della locazione è convenuta e accettata in 6 anni + 6 annie più precisamente dal 01.02.2020 al 31.01.2026.

Qualora dodici mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata a.r. e/o PEC, esso si intende rinnovato tacitamente per la stessa durata e alle stesse condizioni fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78

manifestando la propria intenzione al locatore con raccomandata a.r. e/o PEC da inviarsi almeno di sei mesi prima della data effettiva del recesso. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, dall'art. 27 della legge 27 luglio 1978, debba essere esplicitamente adottata dalla conduttrice. Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non verrà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento

- Art. 3 Corrispettivo (Canoni di locazione)

Il canone annuo di locazione è convenuto e accettato in € 4.000,00 (quattromila/00 euro) iva esente, da corrispondere **in 12 rate mensili** di pari importo anticipate con scadenza il giorno 10 di ogni mese...

- Art. 4 Aggiornamento del canone

A far data dal 1 febbraio 2022, ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392/78, il canone di locazione dovuto dal conduttore potrà essere adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o PEC a cura del locatore.....

- Art. 6 Destinazione dei locali e sub locazione

I locali si concedono in locazione ad uso ufficio. Il conduttore potrà cedere il contratto di locazione e sublocare gli immobili oggetto del presente contratto, previa comunicazione al locatore da effettuare a mezzo di raccomandata a.r. o PEC.....

- Art. 8 Migliorie, modifiche, riparazioni

Il conduttore, previo consenso scritto del locatore, potrà apportare modifiche ed eseguire opere negli immobili dati in locazione

(v. all. d.13).

D.8 QUESITO 8. L'E.S. 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.

D.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 E.S. e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

D.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Il lotto che contiene gli immobili pignorati è sottoposto alle norme di piano previste per le **zone Sub Ambito A13-3: Tessuti turistico ricettivi** (Tav. R.B.2c del RUE - Regolamento Urbanistico Intercomunale vigente nel Comune di Gatteo – Disciplina del Territorio Urbano - zonizzazione del territorio comunale).

(v. all. d.5).

D.9 QUESITO 9. L'E.S. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Non ne risultano.

D.10 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 nonchè 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

Il condominio che contiene i beni è denominato "Residenza a mare" ed è amministrato da "*****
*****", del geom. ***** con ufficio in ***** , 47042 Cesenatico (FC), Tel.
***** , Fax *****.

L'amministratore ha inviato le schede riepilogative delle spese condominiali di ognuna delle quattro
unità immobiliari nelle quali è scritto:

ufficio sub 4

"Riparto preventivo gest ordinaria - dal 01/01/2023 al 31/12/2023"

001.A .UFF.S4 € 401,42

Riporto anno precedente

Saldo risultante al 16/08/2023 € 1.404,81

Totale da versare € 1.806,23

ufficio sub 5

"Riparto preventivo gest ordinaria - dal 01/01/2023 al 31/12/2023"

001.A .UFF.S5 € 290,33

Riporto anno precedente

Saldo risultante al 16/08/2023 € 1.621,27

Totale da versare € 1.911,60

posto auto sub 53

"Riparto preventivo gest ordinaria - dal 01/01/2023 al 31/12/2023"

001.A .PA.S53 € 15,19

Saldo risultante al 16/08/2023 € 12,14

Totale da versare € 27,33

001.A .PA.S54 S1 € 15,19

Saldo risultante al 16/08/2023 € 12,14

Totale da versare € 27,33

Sommano da pagare al 16/08/2023

€ 1.806,23 + € 1.911,60 + € 27,33+ € 27,33 =

€ 3.772,49

=====

L'amministrazione condominiale ha inoltre comunicato che:

*“Per le unità pignorate il condominio ha un **decreto ingiuntivo** per mancato pagamento delle spese condominiali ottenuto dall'avv. Maroni Francesco” ed è intervenuto nella presente procedura esecutiva.*

Lo stesso amministratore ha infine inviato l'elenco dei **lavori di manutenzione straordinaria** che dovranno essere eseguiti nel condominio così descritte nel Computo metrico predisposto, su incarico dell'assemblea condominiale, da tecnico competente allo scopo di ottenere da imprese del settore il preventivo di spesa delle opere così riassunte:

*“..... **risanamento** dell'attuale superficie **della facciata** mediante lavaggio e trattamento delle superficie ricoperte da muffe/sporcizia, **riparazione** localizzata del sistema **cappotto** esistente e applicazione di nuova finitura a spessore elastica. Anche i **balconi e gli sporti** quali cornicioni e pensiline **sono oggetto di risanamento**..... Inoltre, si andrà ad **adeguare il sistema impiantistico del gas** e delle **canne fumarie private**. L'intervento consiste nella sostituzione dell'attuale sistema di distribuzione gas e la sostituzione dei condotti di scarico fumi caldaie **aggiungendo un condotto anche per i fumi delle cucine attualmente assente**. L'intervento si divide principalmente in due fasi: nel cortile condominiale **sostituire le attuali tubazioni gas interrato**, con nuove dotate di guaina e per ciò sono previsti scavi a sezione obbligata per raggiungere le varie calate verticali dai due vani contatori posti uno in via Matteotti e unio in via Foschi; in facciata **installazione di 7 cavedi verticali esterni** e applicati a ridosso della facciata in prossimità dei balconi, i quali serviranno ad accogliere le tubazioni singole per esalazione delle combustioni della caldaia e un condotto comune per emissione fumi cucine, oltre al cavedio saranno installate anche le **nuove tubazioni del gas in facciata** in modo da raggiungere sia la caldaia che il piano cottura di ogni unità; In conclusione si prevede anche lo smaltimento delle parti a vista dei vecchi impianti, liberando il cavedio vano scale dalle tubazioni del gas.”*

(v. all. d.12).

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

L'immobile che contiene i beni è realizzato in zona urbanistica destinata a "tessuto turistico ricettivo" pertanto, ai sensi delle vigenti norme, non è necessario allegare il CDU all'atto di trasferimento.

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

D.13 QUESITO 13. L'E.S. 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.

D.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gatteo è risultato che il fabbricato è stato realizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire** n. **01/08** del **14.01.2008** intestata alla società ***** ***** con sede a Cesena per "Nuova costruzione di edificio direzionale e residenziale all'interno del comparto diretto C3.7 sito in Gatteo Via Matteotti Giacomo ang. Via Foschi";
- **DIA Denuncia di Inizio dell'Attività** n. **05** del **18.01.2008** per la "realizzazione di recinzione su strada pubblica, Via Foschi angolo Via Matteotti e di divisione tra lotti contigui".

- **DIA 154/2009** del **05.10.2009 Variante** in corso d'opera e modifiche progettuali al PdC n. 1/2008 intestata a ***** ***** *****;

- **Certificato di conformità edilizia e agibilità** n. 9/2013 rilasciato dal comune di Gatteo in data 15 marzo 2013 per 21 appartamenti; 23 autorimesse e 8 uffici, a seguito del sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico in data 23.11.2012.

- **CIA Comunicazione di interventi edilizi** n. **45** del **27.03.2013** per "interventi di sostituzione di porzioni di pavimentazione esterna al fabbricato" sito in Via Giacomo Matteotti,43.

- **CILA Comunicazione di inizio lavori** n. **10/2018** per "opere di manutenzione straordinaria alla copertura, sostituzione di impermeabilizzazione, spostamento botola e installazione di linea anticaduta sul tetto" in fabbricato sito in Via Giacomo Matteotti,43.

(v. all. d.4).

D.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Durante il sopralluogo nel fabbricato condominiale e nelle unità immobiliari oggetto di pignoramento sono emerse alcune irregolarità:

- l'ufficio distinto con il sub 4 è stato autorizzato come un unico grande ambiente di lavoro (open space) dotato di un bagno e un antibagno mentre nello stato di fatto il vano principale risulta diviso in tre distinti locali;

- le due unità immobiliari ad uso uffici (sub 4 e sub 5) comunicano direttamente attraverso una porta interna realizzata senza autorizzazione

inoltre nel fabbricato condominiale risultano:

- assenza di gran parte degli scarichi per i fumi delle cucine degli appartamenti;

- canne fumarie delle caldaie non adeguate;

- tubazioni di adduzione del gas che raggiungono le unità immobiliari dall'interno della muratura;

infine

le misure eseguite a campione hanno confermato, con le tolleranze previste dalla legge, quelle riportate nei progetti allegati alle pratiche edilizie ricevute in copia dal Comune.

Quanto rilevato va comunque considerato fatto salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Gatteo e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

D.14 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Per le irregolarità presenti nel condominio sono previsti interventi di manutenzione straordinaria, così come elencati in un specifico computo metrico qui allegato che l'amministrazione condominiale ha predisposto al fine di per ottenere i preventivi di spesa delle opere da eseguire. I lavori previsti hanno anche lo scopo di rimuovere le irregolarità relative agli scarichi per i fumi delle cucine, alle canne fumarie delle caldaie e all'impianto del gas e risolvere i problemi presenti sui prospetti del fabbricato condominiale tramite la bonifica delle facciate. Gli oneri e le spese, non ancora quantificati, saranno divisi dall'amministratore tra i condomini secondo quanto previsto dal regolamento condominiale, dalle Tabelle millesimali e dalle norme di legge.

Le difformità riscontrate negli uffici viceversa dovranno essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria o con il ripristino dello stato autorizzato a cura dell'acquirente che dovrà incaricare un professionista di fiducia per verificare la possibilità di sanatoria dei singoli abusi, e, insieme all'aggiudicatario deciderà, quali opere dovranno essere sanate e quali parti del progetto autorizzato reintegrate.

Volendo procedere alla sanatoria occorre tener presente che, in caso di vendita forzata, l'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) dispone che:

*“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”.* Le misure delle due unità immobiliari pignorate che risultassero ricadere nell'art.19 bis della L.R.23/2004 (tolleranze), possono essere semplicemente riportate nelle future pratiche edilizie evidenziandole con la colorazione prevista nella normativa, la stessa norma permette di indicare gli eventuali errori di rappresentazione.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto:

- delle cospicue spese che l'acquirente affronterà per la messa a norma di alcuni degli impianti (nuove condutture del gas, nuove canne fumarie per le caldaie, ecc.) e per la bonifica delle facciate del condominio che l'amministratore farà eseguire;

che vi è la necessità di affidare un incarico ad un tecnico, regolarmente iscritto ad un albo professionale, per lo studio della sanatoria e per ulteriori controlli, che sono previsti oneri per il pagamento di una sanzione amministrativa e di diritti di segreteria, per la predisposizione di variazioni catastali e/o per l'esecuzione di opere per il ripristino dello stato autorizzato, applicando al valore ordinario **il coefficiente di riduzione 0,80**, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

D.15 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

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nella documentazione in atti, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

D.16 QUESITO 16. L'E.S. 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

Si allegano alla perizia, in doppia copia timbrata e firmata in originale dal certificatore, i sottoelencati attestati:

- **ufficio**, fg 1 part.IIa 2689 **sub 4** attestato n. 08079 - 473662 - 2023 rilasciato il 13.09.2023 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 13.09.2033 nel quale risulta la:

Classe energetica "B" EP tot 196,12 kwh/m2/anno.

- **ufficio**, fg 1 part.IIa 2689 **sub 5** attestato n. 05397 - 026611 - 2015 - Rev01 rilasciato il 16.03.2015 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 16.03.2025 nel quale risulta la:

Classe energetica "C" EP tot 28,82 kwh/m2/anno.

(v. all. d.11)

D.17 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....

Le planimetrie catastale degli uffici risultano **conforme allo stato autorizzato** ma sono difforme dallo stato di fatto. L'acquirente se sceglie di regolarizzare le opere realizzate in difformità dovrà anche procedere alla variazione catastale.

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

Tra i beni pignorati non vi sono terreni agricoli.

D.19 QUESITO 19. *L'E.S. 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 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)*

D.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.

D.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la **stima di mercato** al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, sono stati raccolti dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e\o

immobiliari di costruzione in genere) e consultato le banche dati immobiliari più considerate. 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 gli **uffici** di vetustà similare siti in immobili di tipologia corrispondente, da **€ 1.600,00** a **€ 2.000,00** al mq di superficie commerciale.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023) per gli uffici, ubicati nella fascia E/2 suburbana ubicati in Gatteo Mare, in un normale stato di conservazione, indicano un costo unitario che varia da € 1.700,00 a € 2.200,00 al mq.

I valori unitari rilevati presso gli operatori risultano inferiori a quelli pubblicati dall'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, considerando in particolare lo stato generale di manutenzione - senza tralasciare la posizione, la consistenza, la tipologia e la distribuzione interna dei locali - si ritiene congruo applicare il **costo unitario di € 1.700,00/mq**, costo unitario ricompreso nella fascia bassa dell'intervallo di valori rilevati sia presso gli operatori del settore immobiliare che nei dati pubblicati da OMI.

D.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata per entrambe le destinazioni d'uso **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 di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per i beni pignorati è stato applicato il coefficiente 0,40 alla superficie del posto auto.

La superficie commerciale degli immobili pignorati, risulta:

- ufficio (sub 4)	mq	65,35
- ufficio (sub 5)	mq	46,58
- posto auto (sub 53)	mq	5,00
- posto auto (sub 54)	mq	<u>5,00</u>
Superficie totale	mq	121,93

D.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE

Il valore ordinario dell'intera proprietà dei beni pignorati ammonta a:

- mq 121,93 x 1.700,00/ mq = € 207.281,00 arrotondati a **€ 207.000,00**

Detrazioni al valore ordinario

Si applica al valore sin qui calcolato il coefficiente di riduzione 0,80 per le spese straordinarie per gli interventi previsti nel condominio e nelle unità pignorate (relative fra l'altro alla messa a norma degli impianti e alla pulitura e bonifica delle pareti esterne) per la pratica di sanatoria, la variazione catastale o per il ripristino dello stato autorizzato:

€ 207.000,00 x 0,80 = € 165.600,00.

Si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice) per l'assenza della garanzia per vizi:

€ € 165.600,00 - 10% = € 149.040,00 arrotondati a € 149.000,00.

Il **valore di stima finale totale** dei beni pignorati (uffici con due posti auto) risulta **€ 149.000,00.**

(Euro centoquarantanovemila)

D.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà dei beni.

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

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà dei beni.

D.21 QUESITO 21. L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Dalle ricerche effettuate risulta che nella zona di Gatteo Mare gli uffici dotati di posti auto, con analoghe caratteristiche di dimensione, vetustà, stato di manutenzione e ubicazione, siano locate a corpo mediamente a **€ 750,00** mensili.

Il valore locativo indicato è da intendersi per unità immobiliari conformi alle autorizzazioni edilizie e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

D.22 QUESITO 22. L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....

I numerosi beni oggetto dell'es. imm. RG. n. 99-2022 (cinque appartamenti, cinque garage, sette uffici e altrettanti posti auto) risultano più appetibili se venduti in più lotti. Al fine di trovare il migliore collocamento sul mercato sono stati formati dieci lotti.

Il LOTTO QUATTRO è composto da due unità immobiliari ad uso ufficio e due posti auto (Fg 1 del Comune di Gatteo, part.Illa 2689, sub 4 e 5 e sub 53 e 54) perché i beni sono stati oggetto di opere edili che ne hanno modificato gli spazi interni e i percorsi rendendo i vani ad ufficio comunicanti fra loro.

D.23 QUESITO 23. L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.

Il codice fiscale dell' esecutato è il seguente:

***** ***** *****: **C.F.** *****

D.24 QUESITO 24. L'E.S. acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato Estratto di matrimonio....

I beni sono di proprietà di una società.

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

Le unità immobiliari oggetto del LOTTO QUATTRO non sono destinate a residenza ma ad uso uffici e postl auto.

D.26 QUESITO 26. L'E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.

Non risultano trascrizioni di cause sugli immobili pignorati né nella documentazione ipotecaria agli atti e né nella visura ipotecaria attuale.

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

La ditta esecutata è l'impresa di costruzioni che ha realizzato il fabbricato condominiale che contiene i beni pignorati, i beni sono usabili/abitabili dal 15 marzo 2013 pertanto i lavori risultano terminati da più di cinque anni e in questi casi la vendita è di norma assoggettata ad imposta di registro.

ELENCO ALLEGATI:

D. LOTTO QUATTRO

- all. d. 1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. d. 2. PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. d. 3. VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. d. 4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. d. 5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. d. 6. ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. d. 7. VISURE CONSERVATORIA RR.II.

- all. d. 8. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
- all. d. 9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. d. 10. COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. d. 11. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- all. d. 12. DOCUMENTAZIONE E SPESE CONDOMINIALI
- all. d. 13. CONTRATTO DI LOCAZIONE DEI BENI

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Es. Imm. R.G.E. n. **99/2022**

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**

E. LOTTO CINQUE

LOTTO CINQUE: intera proprietà di un studio privato al piano primo (composto di due unità immobiliari) e due posti auto nella corte comune di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.

INDICE

E. LOTTO CINQUE

- E.2 IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA, DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI E FOTO
- E.3 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO
- E.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- E.5 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE
- E.6 OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI
- E.7 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
- E.8 VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI
- E.9 FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI
- E.10 IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI
- E.11 DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- E.12 AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- E.13 PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA', DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA
- E.14 POSSIBILITA' DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI
- E.15 CENSO, LIVELLO O USO CIVICO
- E.16 ATTESTAZIONE ENERGETICA
- E.17 FABBRICATI NON CENSITI
- E.18 VARIAZIONI COLTURALI
- E.19 STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
- E.20 PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO
- E.21 VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE
- E.22 DIVISIBILITA' DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA
- E.23 CODICE FISCALE DEL DEBITORE
- E.24 CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO
- E.25 CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO
- E.26 CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE
- E.27 REGIME FISCALE DELLA VENDITA

E.2 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

E.2.1. IDENTIFICAZIONE

LOTTO CINQUE: intera proprietà di uno studio privato al piano primo (composto di due unità immobiliari) e due posti auto nella corte comune di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.

Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 7, cat. A/10

Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 8, cat. A/10

Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 63, cat. C/6

Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 64, cat. C/6

E.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria del bene risulta:

***** con sede in CESENA (FC) - CF: ***** - Diritto di Proprietà 1/1

I beni sono distinti al **Fg 1** del Comune di **Gatteo**:

- **ufficio/studio privato, part.IIa 2689 sub 7** Via Giacomo Matteotti, 43 interno 7 p. 1, Cat. A/10 cl 2 consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 71,00 R.C. Euro 852,15.

- **ufficio/studio privato, part.IIa 2689 sub 8** Via Giacomo Matteotti, 43 interno 8 p. 1, Cat. A/10 cl 2 consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 71,00 R.C. Euro 852,15.

- **posto auto, part.IIa 2689 sub 63** Via Giacomo Matteotti, 43 p. T Cat. C/6 cl 1 mq 12, superficie catastale totale mq 12,00 R.C. Euro 29,75.

- **posto auto, part.IIa 2689 sub 64** Via Giacomo Matteotti,43 p. T Cat. C/6 cl 1 mq 12, superficie catastale totale mq 12,00 R.C. Euro 29,75.

BENI COMUNI

- **part.IIa 2689 sub 65** Via Giacomo Matteotti, 43, P. T. BCNC (corte al P.T) comune ai sub. dal n.1 al n.16, dal n.18 al n.24, dal n.27 al n. 64 e al 67, 68, 69, 70.

- **part.IIa 2689 sub 66** Via Giacomo Matteotti, 43, P. T-1-2-3-4-5 BCNC (ingresso e sottoscala al piano terra, vano scale ed ascensore dal piano terra al piano quarto, corridoio al piano primo secondo, terzo e quarto, copertura piana al piano quinto) comune ai sub. dal n.1 al n.16, dal n.18 al n.24, dal n.27 al n.29 e ai n. 67, 68, 69, 70.

La **corte** di sedime e di pertinenza degli immobili è distinta al **Catasto Terreni** a partita 1 con il fg 1 del comune di Gatteo, **part.IIa 2689** - Ente urbano di mq **1.688,00**.

La corte del fabbricato che contiene i beni pignorati affaccia sulle Vie Giacomo Matteotti e via Dario Foschi e confina con le part.IIe 2205 e 2829 del fg 1 di Gatteo.

Lo studio privato (sub. 7) confina con i sub 8, 70 e 66 (BCNC scala, ascensore corridoio al piano primo) del fg 1 part.IIa 2689 del comune di Gatteo.

Lo studio privato (sub. 8) confina con i sub 7 e 66 (BCNC scala, ascensore corridoio al piano primo) del fg 1 part.IIa 2689 del comune di Gatteo.

Il posto auto (sub. 63) confina con i sub 62, 64 e 65 (BCNC corte comune) della part.IIa 2689 del fg 1 di Gatteo e con la via Dario Foschi.

Il posto auto (sub. 64) confina con i sub 63 e 65 (BCNC corte comune) della part.IIa 2689 del fg 1 di Gatteo e con la via Dario Foschi.

(v. all. e.2)

E.2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

- **Pignoramento immobiliare** rep. n. 1560 del 12.05.2022 **contro** *****

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti in Via Giacomo Matteotti,43 indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono** a quelli attuali presenti in Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni.

- **Nota di trascrizione del pignoramento** art. 7212 del 31.05.2022 **contro** *****.

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti in Via Giacomo Matteotti indicati nella **nota di trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione

Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli **attuali del Catasto**.

E.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I beni oggetti di pignoramento sono costituiti da due unità immobiliari ad uso studio odontoiatrico /laboratorio dentistico tra loro comunicanti al piano primo e due posti auto scoperti posti nella corte di un complesso condominiale (abitativo-direzionale) sito a Gatteo Mare (frazione di Gatteo) in via Giacomo Matteotti ad angolo con via Dario Foschi, oltre a due posti auto riservati ricavati nella corte interna dell'edificio. Il condominio si trova in una zona a vocazione turistica, distante ca. 200 metri dai primi stabilimenti della spiaggia di Gatteo Mare e, contemporaneamente, posto nelle adiacenze della foce del fiume Rubicone che separa i comuni di Gatteo e di Savignano.

- Descrizione del fabbricato condominiale

Il condominio sviluppa cinque piani in altezza e ha una planimetria ad L articolata attorno al nucleo centrale delle scale e dell'ascensore, a cui si accede dal portone d'ingresso che affaccia sulla parte interna del cortile.

Il piano terra ospita 23 autorimesse (oltre all'ingresso dell'edificio), il piano primo 8 unità immobiliari destinate ad ufficio e i tre piani restanti 7 appartamenti ciascuno.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, tetto piano con lastrico solare delimitato da un parapetto in muratura, pluviali e grondaie in lamiera. La muratura di tamponamento e i parapetti dei terrazzi sono intonacati e tinteggiati di colore bianco panna. Le finestre e le porte-finestre degli appartamenti (Piani 2, 3 e 4) sono fornite di persiane di alluminio color grigio mentre i terrazzi dei medesimi hanno parapetti in muratura in parte sormontati da corte ringhiere in profilato metallico. Gli uffici del primo piano dispongono invece di vetrate con veneziane frangisole esterne e infissi in alluminio verniciato di grigio chiaro e sono protette da ringhiere metalliche ad elementi verticali. I garage del piano terra, infine, sono chiusi da porte basculanti di color grigio chiaro. Superato il portone d'ingresso del condominio (in vetro con infissi in alluminio, protetto da una tettoia in materiale plastico e struttura in metallo) e un piccolo disimpegno ci si trova in presenza delle scale e

dell'ascensore che conducono ai piani superiori. Le pareti interne delle scale, i soffitti e i corridoi sono uniformemente tinteggiati di bianco; i gradini delle scale sono rivestiti con piastrelle ceramiche grigie mentre i pavimenti dei corridoi e dei disimpegni sono realizzati con piastrelle ceramiche grigio/beige marezzate.

L'edificio è circondato per intero da una corte carrabile, delimitata da una bassa ringhiera metallica ad elementi verticali e pavimentata con masselli di betonella tipo drainbox. Sui lati est ed ovest della corte sono stati ricavati 12 posti auto, uno dei quali appartiene agli uffici in oggetto. Sul lato sud una stretta aiuola ospita alberi di medio fusto che separano la recinzione del condominio dalla corte carrabile, in un angolo del lato nord è stata ricavata un'altra aiuola che attualmente ospita un'unica pianta mentre una piccola fascia di terreno, posizionata tra i posti auto e il confine, è seminata a prato.

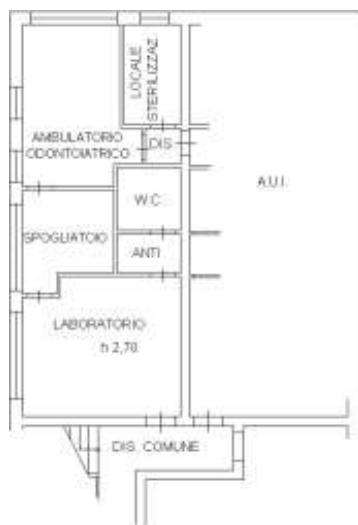
Lo stesso motivo verticale della ringhiera di recinzione contraddistingue i cancelli pedonali e i cancelli carrabili con apertura automatica che consentono di accedere alla corte. I cancelli pedonali e carrabili sono posti a coppie su via Foschi e su via Matteotti.

L'illuminazione notturna della corte è assicurata da una serie di lampioncini da esterno a colonna che circondano il perimetro dell'edificio in adiacenza alla ringhiera.

Le parti strutturali e di tamponamento del condominio non mostrano deformazioni né importanti fessurazioni ma lo **stato delle rifiniture** delle parti esterne è alquanto **scadente**. In particolare risultano evidenti i segni di deterioramento nelle facciate, nelle persiane, nelle tapparelle frangisole e nei portoni basculanti dei garage che, in gran parte, necessitano di consistenti interventi di manutenzione straordinaria o, per alcuni dei serramenti, di essere sostituiti.

- Descrizione di beni che compongono il LOTTO CINQUE

L'ufficio in oggetto, composto di due unità immobiliari, dispone di due ingressi sul corridoio del primo piano - indicati con i numeri interni 7 e 8 - che corrispondono a due ambienti pensati in origine come separati e poi unificati (tramite l'apertura di una porta interna di comunicazione e una nuova distribuzione degli spazi) realizzata per le esigenze funzionali dell'affittuario (studio-laboratorio odontoiatrico).



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO

L'interno 7 è costituito da quattro stanze (ricavate da un open space originario, poi suddiviso per mezzo di sottili pareti) oltre a bagno e antibagno. Si accede ad un primo vano destinato a laboratorio direttamente dalla porta d'ingresso, attraversato il primo si entra nel secondo vano ad uso spogliatoio e di seguito nel terzo che, tramite un disimpegno, comunica con l'adiacente interno 8. Nel disimpegno si apre l'accesso del quarto vano che è destinato a locale per la sterilizzazione.

L'interno 8 è anch'esso accessibile attraverso una porta che affaccia direttamente sul corridoio ed è diviso in quattro vani (una sala d'attesa, un ambulatorio odontoiatrico, un ripostiglio e un locale archivio) oltre a un disimpegno, un bagno e un antibagno.

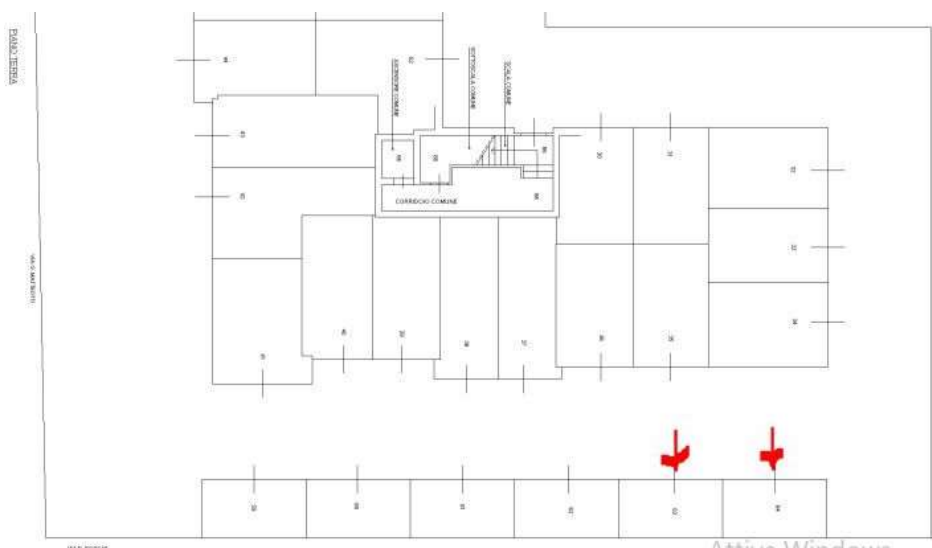
I due interni presentano caratteristiche simili: pareti e soffitti dei locali sono intonacati e tinteggiati di bianco, con l'eccezione dei due bagni e dei due antibagno le cui pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche grigie marezzate (dim. 40x40 cm). I pavimenti di entrambi gli interni sono ricoperti con piastrelle di ceramica grigie (dim. 40x40 cm). mentre le porte-finestra che illuminano gli ambienti hanno infissi in alluminio con vetrocamera e sono protette da una bassa ringhiera esterna

con elementi metallici verticali. Le porte interne sono di legno tinteggiato di bianco mentre quelle dei bagni e degli anti-bagno sono di legno marrone. Entrambi i bagni dispongono di wc, bidè e piatto doccia in vetrochina bianca e di un lavabo a sospensione di vetrochina bianca posti negli antibagno. I due bagni sono riscaldati per mezzo di elementi termoarredo "scaldasalviette".

Lo studio odontoiatrico è provvisto degli impianti di riscaldamento, idrosanitario ed elettrico. L'impianto di riscaldamento, del tipo a pavimento, utilizza caldaie a gas metano posizionate all'interno delle due unità immobiliari.

Gli impianti, ad un esame a vista, paiono funzionanti ed eseguiti rispettando le norme vigenti al momento della loro realizzazione ma le certificazioni di conformità non risultano tra la documentazione edilizia rilasciata all' E.S. dall'amministrazione comunale.

I due **posti auto scoperti** (sub 63 e 64) sono disposti in linea nella corte del fabbricato condominiale a ridosso del confine sud. Sono il primo e il secondo di un blocco di sei stalli e sono lastricati con elementi forati per pavimentazioni inerbate tipo "erborella". Ogni posto auto è delimitato da un cordolino perimetrale in cemento posato allo stesso livello della pavimentazione.



Le rifiniture interne dell'ufficio e del posto auto che compongono il LOTTO CINQUE appaiono in un **normale stato di conservazione**, fatta eccezione per le **persiane** e i portoni **basculanti** (già

segnalati) e gli **infissi** delle finestre e delle portefinestre che hanno problemi di apertura e chiusura.

La superficie commerciale dei beni del LOTTO CINQUE è di circa **mq. 148**, (misura calcolata sui progetti autorizzati al lordo delle murature di tamponamento e di divisione interna e al netto di coefficienti di differenziazione) mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili

(Sup. rilevate su progetti autorizzati):

PIANO TERRA

posto auto (sub 63): mq 12,50

posto auto (sub 64): mq 12,50

PIANO PRIMO

- studio (sub 7):

laboratorio: mq 21,47 spogliatoio: mq 8,40 ambulatorio: mq 16,63

locale steril.: mq 5,76 disimpegno: mq 1,26 antibagno: mq 2,36

bagno: mq 4,06

- studio (sub 8):

sala d'attesa: mq 20,30 loc. archivio: mq 6,00 ripostiglio: mq 2,88

ambulatorio: mq 16,00 disimpegno: mq 8,22 antibagno: mq 2,46

bagno: mq 4,00

E.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

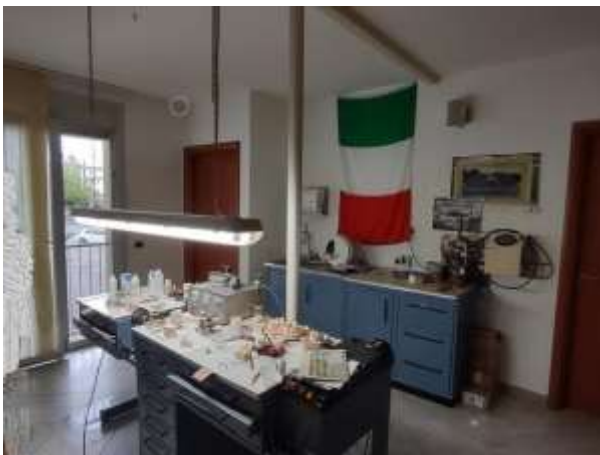
Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle planimetrie catastali (**v. all. e.2**) e **dal rilievo fotografico** degli esterni e degli interni (**v. all. e.1**). A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato.



Il fabbricato plurifunzionale che contiene i beni pignorati



Il laboratorio odontotecnico: gli ambulatori



Il laboratorio odontotecnico: ambienti di lavoro



Il laboratorio odontotecnico: uno degli antibagni e i due bagni



I due posti auto di proprietà privata disposti in fila

**E.3. QUESITO_3. *Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice
esecutato e l'esatta loro provenienza***

E.3.1. PROPRIETÀ

I beni pignorati sono di proprietà della ditta esecutata.

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

I beni pignorati sono intestati alla ditta esecutata per:

- **atto di compravendita** redatto dal notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 16.538/6.898 del 24.12.2007

registrato a Forlì il 24.12.2007 al n. 10.651 serie 1T, trascritto a Forlì il 27.12.2007 all'art. 14.780.

La ditta ***** ha acquistato dalla ditta ***** con sede a Cesena i diritti, pari ad 1/1 di proprietà su "terreno edificabile" in Gatteo, località Gatteo a Mare, fg 1 part.IIa 2688 (ha 00.24.83), **part.IIa 2689** (ha 00.16.88), entrambe senza sovrastanti fabbricati e della superficie complessiva di ha 0.41.71.

- **atto per cessione di quote e modifica patti sociali** con autentica firme del notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 17.976/7.807 del 10.03.2009 registrato a Forlì al n. 1.953 serie 1T, trascritto a Forlì il 10.03.2009 all'art. 2.611.

Con questo atto, tra l'altro,:

- i sig.ri ***** e ***** entrano in società in qualità di socio accomandatario il primo e socio accomandante la seconda acquistando l'intera quota di due soci uscenti;

- la sede sociale è trasferita in Corte Don Giuliano Botticelli, 58 a Cesena;

- tutti i rapporti intestati alla società ***** con sede a Cesena si intendono trasferiti di pieno diritto in capo alla società ***** con sede a Cesena.

- tra i beni di proprietà della società: " - A - unità immobiliari urbane site a Gatteo, località Gatteo Mare, distinte al Catasto Fabbricati del comune di Gatteo, nel Foglio 1, con le particell:

2829 (Via Dario Foschi, piano T, area urbana della superficie catastale di Mq 2443-duemilaquattrocentoquarantatre),

2689 (Via Giacomo Matteotti, piano T, area urbana della superficie catastale di Mq 1688-milleseicentottantotto).

2830 (Via Dario Foschi, categoria D/1 RCE 50,00).

La società ***** ha realizzato negli immobili di sua proprietà l'attuale bene pignorato.

(v. all. e.6)

Alla società ***** la piena proprietà degli immobili Gatteo fg 1 part.IIa 2689 è pervenuta per:

- **atto di compravendita** redatto dal notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 14.773/5590 del 31.07.2006, trascritto a Forlì il 02.08.2006 all'art. 9993.

La ditta ***** con sede a Cesena ha acquistato i beni dalla società *****
*****& C. SAS (ex *****& C.).

Alla società *****& C. SAS la piena proprietà degli immobili è
pervenuta per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone rep. 87778 del
26.11.1997, trascritto a Forlì il 29.11.1997 all'art. 9892.

La società *****& C. SAS con sede a Gatteo ha acquistato gli immobili
dai sig.ri *****.

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

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

E.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del
02.08.2023 gli immobili pignorati siti a Gatteo sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del
02.08.2023 gli immobili pignorati siti a Gatteo sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 6216** del 27.12.2007 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di
apertura di credito, Pubblico ufficiale: notaio Barchi Sereno di Forlì, rep. 16.539/6899 del 24.12.2007,
a favore di BANCA DI CREDITO COOP. DI GATTEO .Soc. Coop. con sede in Gatteo contro *****
***** con sede a Cesena.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2688 e part.Ila 2689

- **Iscrizione n. 2215** del 22.06.2011 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di
apertura di credito, Pubblico ufficiale: notaio Seripa Ciro Graziano di Cesena, rep. 6015/3752 del
15.06.2011, a favore di BANCA ROMAGNA COOPERATIVA - Credito Cooperativo con sede in
Forlimpopoli contro ***** con sede a Cesena.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8.

- **Iscrizione n. 1427** del 07.06.2013 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Modena, rep. 732/2013 del 20.05.2013, a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Soc. Coop. con sede in Modena contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 25, part.Ila 2689 sub 26, part.Ila 2689 sub 28, part.Ila 2689 sub 29, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 35, part.Ila 2689 sub 37, part.Ila 2689 sub 38, part.Ila 2689 sub 43, part.Ila 2689 sub 44, part.Ila 2689 sub 47, part.Ila 2689 sub 49, part.Ila 2689 sub 53, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 55, part.Ila 2689 sub 56, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 58, part.Ila 2689 sub 61, part.Ila 2689 sub 62, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 950 del 27.05.2015 (restrizione di beni)

1. Annotazione n. 2311 del 05.07.2017 (restrizione di beni)

- **Iscrizione n. 5468** del 01.06.2017 Atto esecutivo o cautelare- Verbale di Pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.687/2017 del 11.05.2017, a favore di*****
***** ***** *****e ***** ***** ***** ***** *****contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 35, part.Ila 2689 sub 47, part.Ila 2689 sub 49, part.Ila 2689 sub 53, part.Ila 2689 sub 55, part.Ila 2689 sub 56.

- **Iscrizione n. 2586** del 19.09.2017 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.287/2017 del 21.08.2017, a favore di ***** ***** SRL. con sede in Cesena contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 35, part.Ila 2689 sub 43, part.Ila 2689 sub 47, part.Ila 2689 sub 49, part.Ila 2689 sub 53, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 56, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, part.Ila 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 55.

- **Iscrizione n. 343** del 12.02.2018 Ipoteca Conc. Amministrativa /Riscossione derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo, Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate- Riscossione, rep. 1.353/4518 del 09.02.2018, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 43.

- **Iscrizione n. 2764** del 26.09.2018 Ipoteca della Riscossione, Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate- Riscossione, rep. 448 del 21.09.2018, a favore di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA con sede in Ravenna contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, part.Ila 2689 sub 30.

- **Trascrizione n. 7212** del 31.05.2022 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Forlì, rep. 1560 del 12.05.2022, a favore di BCC NPLS 2020 SRL con sede in Conegliano (TV) contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 35, part.Ila 2689 sub 43, part.Ila

2689 sub 47, part.IIa 2689 sub 49, part.IIa 2689 sub 53, part.IIa 2689 sub 54, part.IIa 2689 sub 56, part.IIa 2689 sub 57, part.IIa 2689 sub 63, part.IIa 2689 sub 64, 2689 sub 68, part.IIa 2689 sub 2, part.IIa 2689 sub 3, part.IIa 2689 sub 4, part.IIa 2689 sub 5, part.IIa 2689 sub 7, part.IIa 2689 sub 8, part.IIa 2689 sub 55.

Si allegano le visure ipotecarie eseguite (v. all. e.7).

E.5 QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..

Si allegano le planimetrie catastali attuali dei beni in oggetto, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì (vedi citato doc. e.2).

E.6 QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante.. (v. all. e.9).

E.7 QUESITO 7. L'E.S. 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.....

I due uffici/studi privati comunicanti e i due posti auto scoperti oggetto del LOTTO CINQUE distinti con il fg 1 part.IIa 2689 sub 7, sub 8, sub 63 e sub 64 **sono occupati** dalla soc. *****

*****SRL con sede in Gatteo loc. Gatteo Mare, con **contratto di locazione ad uso commerciale** registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 10.06.2014 al n. 1505 serie 3T.

(v. all. e.7)

Nel contratto è scritto:

“Art.2 **Durata del contratto.**

La durata della locazione è convenuta e accettata in 6 anni + 6 anni e più precisamente dal

01.08.2014 al 31.07.2020.

Qualora dodici mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata a.r. e/o PEC, esso si intende rinnovato tacitamente per la stessa durata e alle stesse condizioni fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78 manifestando la propria intenzione al locatore con raccomandata a.r. e/o PEC da inviarsi almeno di sei mesi prima della data effettiva del recesso. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, dall'art. 27 della legge 27 luglio 1978, debba essere esplicitamente adottata dalla conduttrice. Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non verrà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento

- Art. 3 Corrispettivo (**Canoni di locazione**)

Il canone annuo per i primi 12 mesi di locazione è convenuto e accettato in € 7.000,00 (settemila/00 euro) oltre iva come per legge, da corrispondere in 12 rate mensili di pari importo anticipate con scadenza il giorno 10 di ogni mese...

A far data dal 1 agosto 2015 al 31 luglio 2020 il canone annuo di locazione è convenuto e accettato in **€ 8.000,00** (ottomila/00 euro) **oltre IVA** come per legge, da corrispondere **in 12 rate mensili** di pari importo anticipate con scadenza il giorno 10 di ogni mese...

- Art. 4 **Aggiornamento del canone**

A far data dal 1 agosto 2016, ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392/78, il canone di locazione dovuto dal conduttore potrà essere adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o PEC a cura del locatore.....

- Art. 6 **Destinazione dei locali e sub locazione**

I locali si concedono in locazione ad uso ufficio. Il conduttore potrà cedere il contratto di locazione e sublocare gli immobili oggetto del presente contratto, previa comunicazione al locatore da effettuare a mezzo di raccomandata a.r. o PEC....

- Art. 8 **Migliorie, modifiche, riparazioni**

Il conduttore, previo consenso scritto del locatore, potrà apportare modifiche ed eseguire opere negli immobili dati in locazione”

(v. all. e.13).

E.8 QUESITO 8. *L'E.S. 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.*

E.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 dell'E.S. e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.***

E.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

*Il lotto che contiene gli immobili pignorati è sottoposto alle norme di piano previste per le **zone Sub Ambito A13-3: Tessuti turistico ricettivi** (Tav. R.B.2c del RUE - Regolamento Urbanistico Intercomunale vigente nel Comune di Gatteo – Disciplina del Territorio Urbano - zonizzazione del territorio comunale).*

(v. all. e.5).

E.9 QUESITO 9. *L'E.S. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno*

non opponibili all'acquirente

Non ne risultano.

E.10 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

Il condominio che contiene i beni è denominato "Residenza a mare" ed è amministrato da "*****
*****" del geom. ***** ***** con ufficio in ***** ***** ***** , 47042 Cesenatico (FC), Tel. *****
***** , Fax ***** ***** .

L'amministratore ha inviato le schede riepilogative delle spese condominiali di ognuna delle quattro unità immobiliari nelle quali è scritto:

Studio sub 7

"Riparto preventivo gest ordinaria - dal 01/01/2023 al 31/12/2023

001.A .UFF.S7 € 429,27

Riporto anno precedente

Saldo risultante al 16/08/2023 € 2.160,74

Totale da versare € 2.590,01

Studio sub 8

"Riparto preventivo gest ordinaria - dal 01/01/2023 al 31/12/2023

001.A .UFF.S8 € 429,27

Riporto anno precedente

Saldo risultante al 16/08/2023 € 1.771,84

Totale da versare € 2.201,11

posto auto sub 63

“Riparto preventivo gest ordinaria - dal 01/01/2023 al 31/12/2023

001.A .PA. S63	€ 16,34	
Saldo risultante al 16/08/2023	€ <u>4,99</u>	
Totale da versare		€ 21,33

posto auto sub 64

001.A .PA.S64	€ 16,34	
Saldo risultante al 16/08/2023	€ <u>4,99</u>	
Totale da versare		€ <u>21,33</u>

Sommano da pagare al 16/08/2023

€ 1.806,23 + € 1.911,60 + € 27,33+ € 27,33 = **€ 4.833,78**

=====

L'amministrazione condominiale ha inoltre comunicato che:

*“Per le unità pignorate il condominio ha un **decreto ingiuntivo** per mancato pagamento delle spese condominiali ottenuto dall'avv. Maroni Francesco” ed è intervenuto nella presente procedura esecutiva.*

Lo stesso amministratore ha infine inviato l'elenco dei **lavori di manutenzione straordinaria** che dovranno essere eseguiti nel condominio così descritte nel Computo metrico predisposto, su incarico dell'assemblea condominiale, da tecnico competente allo scopo di ottenere da imprese del settore il preventivo di spesa delle opere così riassunte:

*“..... **risanamento** dell'attuale superficie **della facciata** mediante lavaggio e trattamento delle superficie ricoperte da muffe/sporcizia, **riparazione** localizzata del sistema **cappotto** esistente e applicazione di nuova finitura a spessore elastica. Anche i **balconi e gli sporti** quali cornicioni e pensiline **sono oggetto di risanamento**..... Inoltre, si andrà ad **adeguare il sistema impiantistico del gas** e delle **canne fumarie private**. L'intervento consiste nella sostituzione dell'attuale sistema di distribuzione gas e la sostituzione dei condotti di scarico fumi caldaie **aggiungendo un condotto anche per i fumi delle cucine attualmente assente**. L'intervento si*

*divide principalmente in due fasi: nel cortile condominiale **sostituire le attuali tubazioni gas interrato**, con nuove dotate di guaina e per ciò sono previsti scavi a sezione obbligata per raggiungere le varie calate verticali dai due vani contatori posti uno in via Matteotti e unio in via Foschi; in facciata **installazione di 7 cavedi verticali esterni** e applicati a ridosso della facciata in prossimità dei balconi, i quali serviranno ad accogliere le tubazioni singole per esalazione delle combustioni della caldaia e un condotto comune per emissione fumi cucine, oltre al cavedio saranno installate anche le **nuove tubazioni del gas in facciata** in modo da raggiungere sia la caldaia che il piano cottura di ogni unità; In conclusione si prevede anche lo smaltimento delle parti a vista dei vecchi impianti, liberando il cavedio vano scale dalle tubazioni del gas.”*

(v. all. e.12).

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

L'immobile che contiene i beni è realizzato in zona urbanistica destinata a “tessuto turistico ricettivo” pertanto, ai sensi delle vigenti norme, non è necessario allegare il CDU all'atto di trasferimento.

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

E.13 QUESITO 13. *L'E.S. 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.*

E.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gatteo è risultato che il fabbricato è stato realizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire** n. **01/08** del **14.01.2008** intestata alla società ***** ***** con sede a Cesena per “Nuova costruzione di edificio direzionale e residenziale all’interno del comparto diretto C3.7 sito in Gatteo Via Matteotti Giacomo ang. Via Foschi”;
- **(DIA) Denuncia di Inizio dell’Attività** n. **05** del **18.01.2008** per la “realizzazione di recinzione su strada pubblica, Via Foschi angolo Via Matteotti e di divisione tra lotti contigui”.
- **DIA 154/2009** del **05.10.2009 Variante** in corso d’opera e modifiche progettuali al PdC n. 1/2008 intestata a ***** ***** *****;
- **Certificato di conformità edilizia e agibilità** n. 9/2013 rilasciato dal comune di Gatteo in data 15 marzo 2013 per 21 appartamenti; 23 autorimesse e 8 uffici, a seguito del sopralluogo effettuato dall’Ufficio Tecnico in data 23.11.2012.
- **CIA Comunicazione di interventi edilizi** n. **45** del **27.03.2013** per “interventi di sostituzione di porzioni di pavimentazione esterna al fabbricato” sito in Via Giacomo Matteotti,43.
- **CILA Comunicazione di inizio lavori** n. **10/2018** per “opere di manutenzione straordinaria alla copertura, sostituzione di impermeabilizzazione, spostamento botola e installazione di linea anticaduta sul tetto” in fabbricato sito in Via Giacomo Matteotti,43.
- **CIL n. 72/2014** prot. 5.792, presentata il 19.05.2014 dalla Soc. ***** *****SRL” (affittuaria dell’immobile) “per opere interne di manutenzione straordinaria a due locali ad uso ufficio siti a Gatteo Mare in Via Matteotti, 43 int. 7 – 8 contraddistinti in Catasto al fg 1 mapp, 2689 **sub. 7 e 8**”
(v. all. e.4).

E.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Durante il sopralluogo nel fabbricato condominiale che contiene le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono emerse alcune irregolarità. In particolare risultano

- l' assenza di gran parte degli scarichi per i fumi delle cucine degli appartamenti;
- canne fumarie delle caldaie non adeguate;
- le tubazioni di adduzione del gas raggiungono le unità immobiliari dall'interno della muratura;

infine

infine

le misure eseguite a campione hanno confermato, con le tolleranze previste dalla legge, quelle riportate nei progetti allegati alle pratiche edilizie ricevute in copia dal Comune.

Quanto rilevato va comunque considerato fatto salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Gatteo e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

E.14 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Per le irregolarità presenti nel condominio sono previsti interventi di manutenzione straordinaria, così come elencati in un specifico computo metrico qui allegato che l'amministrazione condominiale ha predisposto al fine di per ottenere i preventivi di spesa delle opere da eseguire. I lavori previsti hanno anche lo scopo di rimuovere le irregolarità relative agli scarichi per i fumi delle cucine, alle canne fumarie delle caldaie e all'impianto del gas e risolvere i problemi presenti sui prospetti del fabbricato condominiale tramite la bonifica delle facciate. Gli oneri e le spese, non ancora quantificati, saranno

divisi dall'amministratore tra i condomini secondo quanto previsto dal regolamento condominiale, dalle Tabelle millesimali e dalle norme di legge.

L'acquirente dovrà comunque incaricare un tecnico di fiducia per verificare la presenza di eventuali ulteriori abusi non rilevati durante il sopralluogo e, insieme a lui, deciderà se le opere dovranno essere sanate o possano essere considerate ammissibili in quanto già presenti all'epoca della realizzazione del fabbricato condominiale e non segnalate come difformità dal tecnico comunale che ha eseguito la visita nell'immobile per il rilascio dell'abitabilità.

Per eventuali sanatorie occorre tener presente che, in caso di vendita forzata, l'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) dispone che:

*“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”.* Le misure delle due unità immobiliari pignorate che risultassero ricadere nell'art.19 bis della L.R.23/2004 (tolleranze), possono essere semplicemente riportate nelle future pratiche edilizie evidenziandole con la colorazione prevista nella normativa, la stessa norma permette di indicare gli eventuali errori di rappresentazione.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto:

- delle cospicue spese che l'acquirente affronterà per la messa a norma di alcuni degli impianti (nuove condutture del gas, nuove canne fumarie per le caldaie, ecc.) e per la bonifica delle facciate del condominio che l'amministratore farà eseguire;
 - che vi è la necessità di affidare un incarico ad un tecnico regolarmente iscritto ad un albo professionale, per ulteriori controlli
- applicando al valore ordinario il **coefficiente di riduzione 0,85**, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

E.15 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

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.

E.16 QUESITO 16. L'E.S. 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

Si allegano alla perizia, in doppia copia timbrata e firmata in originale dal certificatore, i sotto elencati attestati:

- Ufficio-studio privato, fg 1 part.IIa 2689 **sub 7** attestato n. 08079 – 479246 – 2023 rilasciato il 13.09.2023 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 13.09.2033 nel quale risulta la:

Classe energetica “B” EP tot 253,99 kwh/m2/anno.

- Ufficio-studio privato, fg 1 part.IIa 2689 **sub 8** attestato n. 08079 – 473672 – 2023 rilasciato il 13.09.2023 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 13.09.2033 nel quale risulta la:

Classe energetica “B” EP tot 247,78 kwh/m2/anno.

(v. all. e.11)

E.17 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....

Le due unità immobiliare ad uso studio e i due garage sono rappresentati nelle planimetrie in modo **conforme allo stato autorizzato** e allo stato di fatto. (v. all. e.2)

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

Tra i beni pignorati non vi sono terreni agricoli.

E.19 QUESITO 19. L'E.S. 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)

E.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.

E.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la **stima di mercato** al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, sono stati raccolti dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere) e consultato le banche dati immobiliari più considerate. 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 gli **uffici** di vetustà similare siti in immobili di tipologia corrispondente, da **€ 1.600,00** a **€ 2.000,00** al mq di superficie commerciale.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023) per gli **uffici**, ubicati nella fascia E/2 suburbana ubicati in Gatteo Mare, in un normale stato di conservazione, indicano un costo unitario che varia da **€ 1.700,00** a **€ 2.200,00** al mq.

I valori unitari rilevati presso gli operatori risultano inferiori a quelli pubblicati dall'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, considerando in particolare lo stato generale di manutenzione - senza tralasciare la posizione, la consistenza, la tipologia e la distribuzione interna dei locali - si ritiene congruo applicare il **costo unitario di € 1.700,00/mq**, costo unitario ricompreso nella fascia bassa dell'intervallo di valori rilevati sia presso gli operatori del settore immobiliare che nei dati pubblicati da OMI.

D.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata per entrambe le destinazioni d'uso **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 di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per i beni pignorati è stato applicato il coefficiente 0,40 alla superficie del posto auto.

La superficie commerciale degli immobili pignorati, risulta:

- Studio (sub 7)	mq	68,90
- Studio (sub 8)	mq	69,12
- posto auto (sub 63)	mq	5,00
- posto auto (sub 64)	<u>mq</u>	<u>5,00</u>
Superficie totale	mq	148,02

E.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE

Il valore ordinario dell'intera proprietà dei singoli beni pignorati ammonta:

- Studio (sub 7)	mq	68,90 x 1.700,00/ mq = € 117.130,00 arrotondati a	€ 117.000,00
- Studio (sub 8)	mq	69,12 x 1.700,00/ mq = € 117.504,00 arrotondati a	€ 117.500,00
- posto auto (sub 63)	mq	5,00 x 1.700,00/ mq =	€ 8.500,00
- posto auto (sub 64)	mq	5,00 x 1.700,00/ mq =	€ 8.500,00

Totale: € 117.000,00 + € 117.500,00 + € 8.500,00 + € 8.500,00 = **€ 251.500,00**

Detrazioni al valore ordinario

Per le spese straordinarie per gli interventi previsti nel condominio e nelle unità pignorate (relative fra l'altro alla messa a norma degli impianti e alla pulitura e nuova tinteggiatura delle pareti esterne) e per onorari ai tecnici per verifica conformità si applica al valore sin qui calcolato il coefficiente di riduzione **0,85**:

€ 251.500,00 x 0,85 = **€ 213.775,00.**

Si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice) per l'assenza della garanzia per vizi:

€ 213.775,00 - 10% = € 192.397,50 arrotondati **€ 192.000,00.**

I **valore di stima finale totale** dei beni pignorati (Studio e posto auto) risulta **€ 192.000.00.**
(Euro centonovantaduemila)

E.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà dei beni.

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

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà dei beni.

E.21 QUESITO 21. L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili con analoghe caratteristiche tipologiche, di ubicazione, dimensione, stato di manutenzione, tipo di pertinenze e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € **850,00** mensili.

Il valore locativo indicato è da intendersi per unità immobiliari conformi alle autorizzazioni edilizie e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

E.22 QUESITO 22. L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....

I numerosi beni oggetto dell'es. imm. RG. n. 99-2022 (cinque appartamenti, cinque garage, sette uffici e altrettanti posti auto) risultano più appetibili se venduti in più lotti. Al fine di trovare il migliore collocamento sul mercato sono stati formati dieci lotti.

Il LOTTO CINQUE è composto di due unità immobiliari ad uso uffici e due posti auto (Fg 1 del Comune di Gatteo, part.Ila 2689, sub 7 e 8 e sub 63 e 64) perché i beni sono stati oggetto di opere edili che ne hanno modificato gli spazi interni e i percorsi rendendo i vani ad ufficio comunicanti fra loro.

E.23 QUESITO 23. L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.

Il codice fiscale dell'esecutato è il seguente:

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

E.24 QUESITO 24. L'E.S. acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato

Estratto di matrimonio....

I beni sono di proprietà di una società.

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

Le unità immobiliari oggetto del LOTTO CINQUE non sono destinate a residenza ma ad uso laboratorio e posti auto.

**E.26 QUESITO 26. L'E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato.....
acquisendone copia.**

Non risultano trascrizioni di cause sugli immobili pignorati né nella documentazione ipotecaria agli atti e né nella visura ipotecaria attuale.

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

La ditta esecutata è l'impresa di costruzioni che ha realizzato il fabbricato condominiale che contiene i beni pignorati, i beni sono usabili/abitabili dal 15 marzo 2013 pertanto i lavori risultano terminati da più di cinque anni e in questi casi la vendita è di norma assoggettata ad imposta di registro.

ELENCO ALLEGATI:

E. LOTTO CINQUE

- all. e. 1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. e. 2. PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. e. 3. VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. e. 4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. e. 5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. e. 6. ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. e. 7. VISURE CONSERVATORIA RR.II.
- all. e. 8. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
- all. e. 9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. e. 10. COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. e. 11. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- all. e. 12. DOCUMENTAZIONE E SPESE CONDOMINIALI
- all. e. 13. CONTRATTO DI LOCAZIONE DEI BENI

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Es. Imm. R.G.E. n. **99/2022**

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**

F. LOTTO SEI

LOTTO SEI: intera proprietà di un appartamento al piano secondo e un garage al piano terra in fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via G. Matteotti, 43.

INDICE

F. LOTTO SEI

**F.2 IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA,
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO**

**F.3 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO
VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO**

F.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

F.5 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE

F.6 OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

F.7 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

F.8 VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI

F.9 FORMALITÀ, VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI

F.10 IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI

F.11 DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

F.12 AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

**F.13 PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITÀ
EDILIZIA**

F.14 POSSIBILITÀ DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI

F.15 CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

F.16 ATTESTAZIONE ENERGETICA

F.17 FABBRICATI NON CENSITI

F.18 VARIAZIONI CULTURALI

F.19 STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE

COMMERCIALE DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA

F.20 PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO

F.21 VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

F.22 DIVISIBILITÀ DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA

F.23 CODICE FISCALE DEL DEBITORE

F.24 CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO

F.25 CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO

F.26 CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE

F.27 REGIME FISCALE DELLA VENDITA

F.2 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

F.2.1. IDENTIFICAZIONE

F. **LOTTO SEI**: intera proprietà di un appartamento al piano secondo e un garage al piano terra in fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via G. Matteotti, 43.

F.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria del bene risulta:

***** con sede in CESENA (FC) - CF: ***** - Diritto di Proprietà 1/1

I beni sono distinti al **Fg 1** del Comune di **Gatteo**:

- **abitazione part.IIa 2689 sub 10**, Via Giacomo Matteotti, 43, interno 10, p. 2, Cat. A/3 cl 4 vani 4, superficie catastale mq 86,00 (mq 78 escluse aree scoperte) R.C. Euro 361,52.

- **garage part.IIa 2689 sub 47**, Via Giacomo Matteotti, 43 p. T, Cat. C/6 cl 2 mq 18, superficie catastale mq 21,00 R.C. Euro 52,06.

BENI COMUNI

- **part.IIa 2689 sub 65** Via Giacomo Matteotti, 43, P. T. BCNC (corte al P.T) comune ai sub. dal n.1 al n.16, dal n.18 al n.24, dal n.27 al n. 64 e al 67, 68, 69, 70.

- **part.IIa 2689 sub 66** Via Giacomo Matteotti, 43, P. T-1-2-3-4-5 BCNC (ingresso e sottoscala al piano terra, vano scale ed ascensore dal piano terra al piano quarto, corridoio al piano primo secondo, terzo e quarto, copertura piana al piano quinto) comune ai sub. dal n.1 al n.16, dal n.18 al n.24, dal n.27 al n.29 e ai n. 67, 68, 69, 70. .

La **corte** di sedime e di pertinenza degli immobili è distinta al **Catasto Terreni** a partita 1 con il fg 1 del comune di Gatteo, **part.IIa 2689**- Ente urbano di **mq 1.688,00**.

La corte del fabbricato che contiene i beni pignorati affaccia sulle Vie Giacomo Matteotti e via Dario Foschi e confina con le part.lla 2205 e 2829 del fg 1 di Gatteo.

L'appartamento (sub. 10) confina con i sub 9,11 e 66 (BCNC scala, ascensore corridoio al piano primo) del fg 1 part.lla 2689 del comune di Gatteo.

Il garage (sub. 47) confina con i sub 46, 48 e 65 (BCNC corte comune) della part.lla 2689 del fg 1 di Gatteo.

(v. all. f.2)

F.2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

- **Pignoramento immobiliare** rep. n. 1560 del 12.05.2022 contro ***** ***** *****.

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti in Via Giacomo Matteotti,43 indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono** a quelli attuali presenti in Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni.

- **Nota di trascrizione del pignoramento** art. 7212 del 31.05.2022 contro ***** ***** *****.

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti in Via Giacomo Matteotti,43 indicati nella **nota di trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli **attuali del Catasto**.

F.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I beni oggetti di pignoramento sono costituiti da un appartamento ed un garage facenti parte di un complesso condominiale (abitativo-direzionale) sito a Gatteo Mare (frazione di Gatteo) in via Giacomo Matteotti ad angolo con via Dario Foschi. Il condominio si trova in una zona a vocazione turistica, distante ca. 200 metri dai primi stabilimenti della spiaggia di Gatteo Mare e, contemporaneamente, posto nelle adiacenze della foce del fiume Rubicone che separa i comuni di Gatteo e di Savignano sul Rubicone.

- **Descrizione del fabbricato condominiale**

Il condominio sviluppa cinque piani in altezza e ha una planimetria ad L articolata attorno al nucleo centrale delle scale e dell'ascensore, a cui si accede dal portone d'ingresso che affaccia sulla parte interna del cortile.

Il piano terra ospita 23 autorimesse (oltre all'ingresso dell'edificio), il piano primo 8 unità immobiliari destinate ad ufficio e i tre piani restanti 7 appartamenti ciascuno.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, tetto piano con lastrico solare delimitato da un parapetto in muratura, pluviali e grondaie in lamiera. La muratura di tamponamento e i parapetti dei terrazzi sono intonacati e tinteggiati di colore bianco panna. Le finestre e le porte-finestre degli appartamenti (Piani 2, 3 e 4) sono fornite di persiane di alluminio color grigio mentre i terrazzi dei medesimi hanno parapetti in muratura in parte sormontati da corte ringhiere in profilato metallico. Gli uffici del primo piano dispongono invece di vetrate con veneziane frangisole esterne e infissi in alluminio verniciato di grigio chiaro e sono protette da ringhiere metalliche ad elementi verticali. I garage del piano terra, infine, sono chiusi da porte basculanti di color grigio chiaro. Superato il portone d'ingresso del condominio (in vetro con infissi in alluminio, protetto da una tettoia in materiale plastico con struttura in metallo) e un piccolo disimpegno ci si trova in presenza delle scale e dell'ascensore che conducono ai piani superiori. Le pareti interne delle scale, i soffitti e i corridoi sono uniformemente tinteggiati di bianco; i gradini delle scale sono rivestiti con piastrelle ceramiche grigie mentre i pavimenti dei corridoi e dei disimpegni sono realizzati con piastrelle ceramiche grigio/beige marezzate.

L'edificio è circondato per intero da una corte carrabile, delimitata da una bassa ringhiera metallica ad elementi verticali e pavimentata con masselli di betonella tipo drainbox. Sui lati est ed ovest della corte sono stati ricavati 12 posti auto, uno dei quali appartiene agli uffici in oggetto. Sul lato sud una stretta aiuola ospita alberi di medio fusto che separano la recinzione del condominio dalla corte carrabile, in un angolo del lato nord è stata ricavata un'altra aiuola che attualmente ospita un'unica pianta mentre una piccola fascia di terreno, posizionata tra i posti auto e il confine, è seminata a prato.

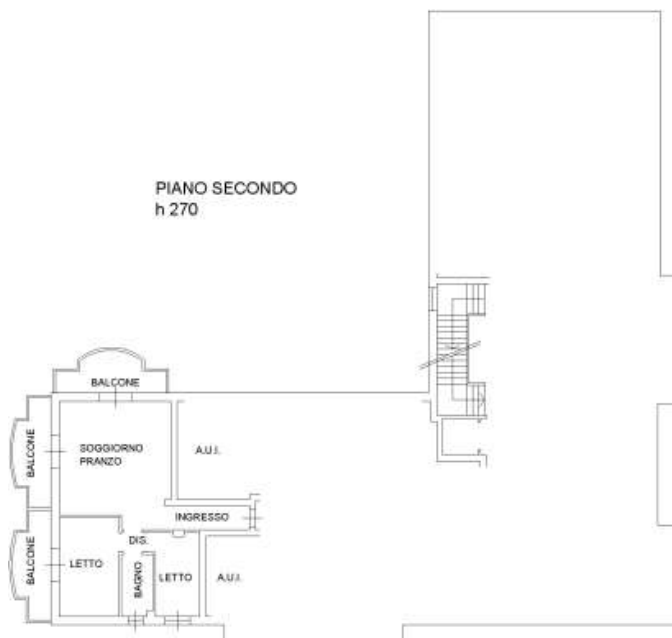
Lo stesso motivo verticale della ringhiera di recinzione contraddistingue i cancelli pedonali e i cancelli carrabili con apertura automatica che consentono di accedere alla corte. I cancelli pedonali e carrabili sono posti a coppie su via Foschi e su via Matteotti.

L'illuminazione notturna della corte è assicurata da una serie di lampioncini da esterno a colonna che circondano il perimetro dell'edificio in adiacenza alla ringhiera.

Le parti strutturali e di tamponamento del condominio non mostrano deformazioni né importanti fessurazioni ma lo **stato delle rifiniture** delle parti esterne è alquanto **scadente**. In particolare risultano evidenti i segni di deterioramento nelle facciate, nelle persiane, nelle tapparelle frangisole e nei portoni basculanti dei garage che, in gran parte, necessitano di consistenti interventi di manutenzione straordinaria o, per alcuni dei serramenti, di essere sostituiti.

- Descrizione di beni che compongono il LOTTO SEI

L'**appartamento** oggetto del pignoramento si trova al secondo piano dell'edificio condominiale ed è costituito da due camere da letto, un soggiorno-pranzo (che comprende anche un angolo cottura), una stanza da bagno, tre balconi, un ingresso e un piccolo disimpegno notte.



La porta d'entrata (di legno marrone, che affaccia sul corridoio comune) immette in un breve corridoio-ingresso che conduce all'ampio soggiorno-pranzo dell'abitazione da cui è possibile accedere a due dei tre balconi e al disimpegno notte che, a sua volta, immette nelle due stanze da letto (una matrimoniale e una singola) e nell'unico bagno dell'abitazione. Al terzo balcone si può accedere invece attraverso la camera da letto matrimoniale. Il balcone della camera da letto e uno di quelli del soggiorno /pranzo sono stati resi comunicanti tramite la rimozione della porzione di muretto di confine. I pavimenti sono ricoperti con piastrelle ceramiche grigie quadrate (dim. 40x40cm) posate a losanga. Pareti e soffitti delle stanze sono tinteggiati di bianco, con l'eccezione del bagno le cui pareti sono ricoperte, per parte dell'altezza, con grandi piastrelle rettangolari grigie effetto marmo in ceramica. Il rivestimento del bagno è abbellito con tratti decorativi in listelli di colore nero. Il bagno dispone di sanitari a sospensione (wc, bidè e lavabo) in vetrochina bianca, di un box doccia con piatto in vetrochina bianca e di un termoarredo-scaldasalviette.

Le porte interne sono tamburate di legno e di colore marrone; le finestre e le porte-finestra dell'appartamento hanno infissi in PVC con vetrocamera e sono protette con persiane in alluminio di colore grigio chiaro. I balconi hanno parapetti in muratura sormontati da una corta ringhiera metallica ad elementi verticali e pavimenti ricoperti con piastrelle quadrate di grès (dim 15x15 cm) montate in diagonale.

L'appartamento è provvisto degli **impianti** di riscaldamento, del gas, idrosanitario ed elettrico. L'impianto di riscaldamento, del tipo a pavimento, utilizza una caldaia a gas metano posizionata in uno dei terrazzi.

Gli impianti, ad un esame a vista, paiono funzionanti ed eseguiti rispettando le norme vigenti ad esclusione di quanto segnalato dall'amministratore condominiale (v. paragrafo F.10) a proposito di canne fumarie, scarichi dei fumi e condutture del gas.

Le certificazioni di conformità degli impianti inoltre non risultano tra la documentazione edilizia rilasciata dall'Amministrazione comunale.

Il **garage** di pertinenza si trova al piano terra del fabbricato condominiale ed è costituito da un unico vano rettangolare chiuso da una porta basculante color grigio chiaro. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati di bianco mentre il pavimento è ricoperto con piastrelle grigie di gres dello stesso tipo e dimensioni di quelle dei balconi . Il garage dispone di una finestra e dell'impianto elettrico.

Le rifiniture interne dell'appartamento e del garage che compongono il LOTTO DIECI appaiono in un **normale stato di conservazione**, fatta **eccezione** per le **persiane** e i portoni **basculanti** (già segnalati) e gli **infissi** delle finestre e delle portefinestre che hanno problemi di apertura e chiusura.

La superficie commerciale dell'**appartamento** è di circa **mq 94,61** quella del **garage** di **mq 21,37** (misure calcolate sui progetti autorizzati al lordo delle murature di tamponamento e di divisione interna e al netto di coefficienti di differenziazione) mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili

(Sup. rilevate su progetti autorizzati):

PIANO PRIMO

ingresso:	mq	4,58	sogg./pranzo con angolo cottura:	mq	30,93	balcone:	mq	8,50
balcone:	mq	8,50	disimpegno notte:	mq	1,10	camera da letto:	mq	14,15
balcone:	mq	8,50	camera da letto:	mq	9,02	bagno:	mq	4,56

PIANO PRIMO

garage: mq 18,02

F.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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



Il fabbricato condominiale polifunzionale che contiene i beni pignorati



Appartamento soggiorno-pranzo con angolo cottura e uno dei balconi



Appartamento: le due camere da letto e il bagno



Garage: il portone basculante con segni di ruggine e vista dell'interno

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

F.3.1. PROPRIETÀ'

I beni risultano intestati della ditta eseguita per 1/1.

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

I beni pignorati sono intestati alla ditta eseguita per:

- **atto di compravendita** redatto dal notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 16.538/6.898 del 24.12.2007 registrato a Forlì il 24.12.2007 al n. 10.651 serie 1T, trascritto a Forlì il 27.12.2007 all'art. 14.780.

La ditta ***** ha acquistato dalla ditta ***** con sede a Cesena i diritti, pari ad 1/1 di proprietà su "terreno edificabile" in Gatteo, località Gatteo a Mare, fg 1 part.IIa 2688 (ha 00.24.83), **part.IIa 2689** (ha 00.16.88), entrambe senza sovrastanti fabbricati e della superficie complessiva di ha 0.41.71.

- **atto per cessione di quote e modifica patti sociali** con autentica firme del notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 17.976/7.807 del 10.03.2009 registrato a Forlì al n. 1.953 serie 1T, trascritto a Forlì il 10.03.2009 all'art. 2.611.

Con questo atto, tra l'altro,:

- i sig.ri ***** e ***** entrano in società in qualità di socio accomandatario il primo e socio accomandante la seconda acquistando l'intera quota di due soci uscenti;
- la sede sociale è trasferita in Corte Don Giuliano Botticelli, 58 a Cesena;
- tutti i rapporti intestati alla società ***** con sede a Cesena si intendono trasferiti di pieno diritto in capo alla società ***** con sede a Cesena.
- tra i beni di proprietà della società indicati nell'atto: " - A - unità immobiliari urbane site a Gatteo, località Gatteo Mare, distinte al Catasto Fabbricati del comune di Gatteo, nel Foglio 1, con le particelle:

2829 (Via Dario Foschi, piano T, area urbana della superficie catastale di Mq 2443-duemilaquattrocentoquarantatre),

2689 (Via Giacomo Matteotti, piano T, area urbana della superficie catastale di Mq 1688-milleseicentottantotto).

2830 (Via Dario Foschi, categoria D/1 RCE 50,00).

La società ***** ha realizzato nei terreni di sua proprietà il fabbricato polifunzionale che contiene i beni pignorati.

(v. all. F.6)

Alla società ***** la piena proprietà degli immobili Gatteo fg 1 part.Ila 2689 è pervenuta per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 14.773/5590 del 31.07.2006, trascritto a Forlì il 02.08.2006 all'art. 9993.

La ditta ***** con sede a Cesena ha acquistato i beni dalla società ***** & C. SAS (ex ***** & C.).

Alla società ***** & C. SAS la piena proprietà degli immobili è pervenuta per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone rep. 87778 del 26.11.1997, trascritto a Forlì il 29.11.1997 all'art. 9892.

La società ***** & C. SAS con sede a Gatteo ha acquistato gli immobili

dai sig.ri ***** .

F.3.2.2. VINCOLLE O PATTI INDICATI NELL'ATTO

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

F.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 02.08.2023 gli immobili pignorati siti a Gatteo sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 02.08.2023 gli immobili pignorati siti a Gatteo sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 6216** del 27.12.2007 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, Pubblico ufficiale: notaio Barchi Sereno di Forlì, rep. 16.539/6899 del 24.12.2007, a favore di BANCA DI CREDITO COOP. DI GATTEO .Soc. Coop. con sede in Gatteo contro *****
***** ***** con sede a Cesena.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2688 e part.Ila 2689

- **Iscrizione n. 2215** del 22.06.2011 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, Pubblico ufficiale: notaio Seripa Ciro Graziano di Cesena, rep. 6015/3752 del 15.06.2011, a favore di BANCA ROMAGNA COOPERATIVA - Credito Cooperativo con sede in Forlimpopoli contro ***** ***** ***** con sede a Cesena.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8.

- **Iscrizione n. 1427** del 07.06.2013 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Modena, rep. 732/2013 del 20.05.2013, a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Soc. Coop. con sede in Modena contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub

11, part.IIa 2689 sub 12, part.IIa 2689 sub 24, part.IIa 2689 sub 25, part.IIa 2689 sub 26, part.IIa 2689 sub 28, part.IIa 2689 sub 29, part.IIa 2689 sub 30, part.IIa 2689 sub 35, part.IIa 2689 sub 37, part.IIa 2689 sub 38, part.IIa 2689 sub 43, part.IIa 2689 sub 44, part.IIa 2689 sub 47, part.IIa 2689 sub 49, part.IIa 2689 sub 53, part.IIa 2689 sub 54, part.IIa 2689 sub 55, part.IIa 2689 sub 56, part.IIa 2689 sub 57, part.IIa 2689 sub 58, part.IIa 2689 sub 61, part.IIa 2689 sub 62, part.IIa 2689 sub 63, part.IIa 2689 sub 64.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 950 del 27.05.2015 (restrizione di beni)

1. Annotazione n. 2311 del 05.07.2017 (restrizione di beni)

- **Iscrizione n. 5468** del 01.06.2017 Atto esecutivo o cautelare- Verbale di Pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.687/2017 del 11.05.2017, a favore di*****
***** ***** *****e ***** ***** ***** ***** *****contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 10, part.IIa 2689 sub 11, part.IIa 2689 sub 12, part.IIa 2689 sub 35, part.IIa 2689 sub 47, part.IIa 2689 sub 49, part.IIa 2689 sub 53, part.IIa 2689 sub 55, part.IIa 2689 sub 56.

- **Iscrizione n. 2586** del 19.09.2017 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.287/2017 del 21.08.2017, a favore di ***** ***** SRL. con sede in Cesena contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 10, part.IIa 2689 sub 11, part.IIa 2689 sub 12, part.IIa 2689 sub 24, part.IIa 2689 sub 30, part.IIa 2689 sub 35, part.IIa 2689 sub 43, part.IIa 2689 sub 47, part.IIa 2689 sub 49, part.IIa 2689 sub 53, part.IIa 2689 sub 54, part.IIa 2689 sub 56, part.IIa 2689 sub 57, part.IIa 2689 sub 63, part.IIa 2689 sub 64, part.IIa 2689 sub 68, part.IIa 2689 sub 1, part.IIa 2689 sub 2, part.IIa 2689 sub 3, part.IIa 2689 sub 4, part.IIa 2689 sub 5, part.IIa 2689 sub 7, part.IIa 2689 sub 8, part.IIa 2689 sub 55.

- **Iscrizione n. 343** del 12.02.2018 Ipoteca Conc. Amministrativa /Riscossione derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo, Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate- Riscossione, rep.

1.353/4518 del 09.02.2018, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 43.

- **Iscrizione n. 2764** del 26.09.2018 Ipoteca della Riscossione, Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate- Riscossione, rep. 448 del 21.09.2018, a favore di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA con sede in Ravenna contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, part.Ila 2689 sub 30.

- **Trascrizione n. 7212** del 31.05.2022 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Forlì, rep. 1560 del 12.05.2022, a favore di BCC NPLS 2020 SRL con sede in Conegliano (TV) contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 35, part.Ila 2689 sub 43, part.Ila 2689 sub 47, part.Ila 2689 sub 49, part.Ila 2689 sub 53, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 56, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 55.

Si allegano le visure ipotecarie eseguite (v. **all.f.7**).

F.5 QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estrarra copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..

Si allegano le planimetrie catastali attuali dei beni in oggetto, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì (vedi citato doc. f.2).

F.6 QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante. (v. all. f.9).

F.7 QUESITO 7. L'E.S. 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.....

I beni pignorati appartamento al piano secondo (fg 1 part.IIa 2689 **sub 10**) e garage al piano terra (fg 1 part.IIa 2689 **sub 47**) sono **occupati** dalla sig.ra ***** ***** con **contratto di locazione ad uso abitativo** registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 21.09.2020 al n. 4508 serie 3T.

Nel contratto è scritto:

“Art.1 **Oggetto del contratto**

Oggetto della locazione sono le unità immobiliari ubicate in Gatteo (FC), Località Gatteo a Mare, Via Matteotti n. 43 e distinte al Catasto fabbricati del predetto comune al Foglio 1, Particella 2689, sub 10 (appartamento) e sub 47 (autorimessa)

Art.2 **Durata del contratto.**

*Il contratto è stipulato per la durata di anni 8 (otto) dal 1 gennaio 2021 al **31.12.2028** e si intenderà rinnovato di anno in anno nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata da recapitarsi mezzo lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno sei mesi prima della scadenza.*

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà il diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza.

- Art. 3 **Recesso per giustificati motivi**

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso a mezzo lettera raccomandata al locatario almeno 6 mesi prima della riconsegna dell'appartamento.

- Art. 4 **Uso di civile abitazione del conduttore**

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.

- Art. 5 **Sublocazione**

Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, salvo espressa autorizzazione scritta ed avente data certa del locatore.

- Art. 6 **Canone annuo di locazione**

*Il canone annuo di locazione – avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile di seguito descritte e ben note, e la sua ubicazione - è convenuto in complessive **euro 5.400,00** IVA esente che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario in **n. 12 rate mensili** di eguale importo anticipate, scadenti il giorno 15 di ogni mese.*

- Art. 7 **Cauzione**

Il conduttore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, versa un deposito cauzionale di € 1.000,00 (mille/00 euro) La caparra non è produttiva di interessi e verrà restituita al conduttore se adempiente a tutte le obbligazioni contrattuali.

- Art. 8 **Accesso all'unità immobiliare**

Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare. Previo avviso, al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivata ragione.

- Art. 9 **Condizioni dell'immobile locato**

Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile oggetto di locazione e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da oggi custode della medesima.

- Art. 10 **Spese**

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese per la fornitura di tutte le utenze relative all'immobile locato: acqua, gas, energia elettrica, igiene ambientale (comunque denomina), ecc., a far data dal 1 gennaio 2021 e fino termine della locazione.

Sono, altresì, a carico del conduttore le spese relative agli oneri condominiali, fatta eccezione per le spese di straordinaria amministrazione a far data dal 1 gennaio 2021, le quali saranno rimborsate direttamente al locatore e/o all'amministratore del condominio. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso l'amministratore condominiale) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

*- Art. 12 **Spese di bollo***

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, nonché le spese per la certificazione energetica, sono a carico di entrambe le parti: Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà...”

(v. all. f.13).

F.8 Quesito 8. L'E.S. 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.

F.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 dell'E.S. e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

F.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Il lotto che contiene gli immobili pignorati è sottoposto alle norme di piano previste per le **zone Sub Ambito A13-3: Tessuti turistico ricettivi** (Tav. R.B.2c del RUE - Regolamento Urbanistico Intercomunale vigente nel Comune di Gatteo – Disciplina del Territorio Urbano - zonizzazione del territorio comunale).

(v. all. f. 5).

F.9 QUESITO 9. L'E.S. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Non ne risultano.

F.10 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.

Il condominio che contiene i beni è denominato "Residenza a mare" ed è amministrato da "*****
*****" del geom. ***** con ufficio in ***** , 47042 Cesenatico (FC), Tel.
***** , Fax ***** .

L'amministratore ha inviato le schede riepilogative delle spese condominiali di ognuna delle due unità immobiliari nelle quali è scritto:

appartamento sub 10

"Riparto preventivo gest ordinaria - dal 01/01/2023 al 31/12/2023"

001.A .AP.S10	€ 551,14
Riporto anno precedente	
Saldo risultante al 16/08/2023	<u>€ 3.670,37</u>
	Totale da versare € 4.221,51

garage sub 47

“Riparto preventivo gest ordinaria - dal 01/01/2023 al 31/12/2023

001.A .GA.S47	€ 52,22
Saldo risultante al 16/08/2023	<u>€ 41,72</u>
	Totale da versare € <u>93,94</u>

Sommano da pagare al 16/08/2023

€ 4.221,51 + € 93,94 = **€ 4.315,45**
=====

L'amministrazione condominiale ha inoltre comunicato che:

*“Per le unità pignorate il condominio ha un **decreto ingiuntivo** per mancato pagamento delle spese condominiali ottenuto dall'avv. Maroni Francesco” ed è intervenuto nella presente procedura esecutiva.*

Lo stesso amministratore ha infine inviato l'elenco dei **lavori di manutenzione straordinaria** che dovranno essere eseguiti nel condominio così descritte nel Computo metrico predisposto, su incarico dell'assemblea condominiale, da tecnico competente allo scopo di ottenere da imprese del settore il preventivo di spesa delle opere così riassunte:

*“..... **risanamento** dell'attuale superficie **della facciata** mediante lavaggio e trattamento delle superficie ricoperte da muffe/sporcizia, **riparazione** localizzata del sistema **cappotto** esistente e applicazione di nuova finitura a spessore elastica. Anche i **balconi e gli sporti** quali cornicioni e pensiline **sono oggetto di risanamento**..... Inoltre, si andrà ad **adeguare il sistema impiantistico del gas** e delle **canne fumarie private**. L'intervento consiste nella sostituzione dell'attuale sistema di distribuzione gas e la sostituzione dei condotti di scarico fumi caldaie*

*aggiungendo un condotto anche per i fumi delle cucine attualmente assente. L'intervento si divide principalmente in due fasi: nel cortile condominiale **sostituire le attuali tubazioni gas interrato**, con nuove dotate di guaina e per ciò sono previsti scavi a sezione obbligata per raggiungere le varie calate verticali dai due vani contatori posti uno in via Matteotti e uno in via Foschi; in facciata **installazione di 7 cavedi verticali esterni** e applicati a ridosso della facciata in prossimità dei balconi, i quali serviranno ad accogliere le tubazioni singole per esalazione delle combustioni della caldaia e un condotto comune per emissione fumi cucine, oltre al cavedio saranno installate anche le **nuove tubazioni del gas in facciata** in modo da raggiungere sia la caldaia che il piano cottura di ogni unità; In conclusione si prevede anche lo smaltimento delle parti a vista dei vecchi impianti, liberando il cavedio vano scale dalle tubazioni del gas.”*

(v. all. f.12).

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

L'immobile che contiene i beni è realizzato in zona urbanistica destinata a “tessuto turistico ricettivo” pertanto, ai sensi delle vigenti norme, non è necessario allegare il CDU all'atto di trasferimento.

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

F.13 QUESITO 13. L'E.S. 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.

F.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gatteo è risultato che il fabbricato è stato realizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire** n. **01/08** del **14.01.2008** intestata alla società ***** ***** con sede a Cesena per "Nuova costruzione di edificio direzionale e residenziale all'interno del comparto diretto C3.7 sito in Gatteo Via Matteotti Giacomo ang. Via Foschi";
- (**DIA**) **Denuncia di Inizio dell'Attività** n. **05** del **18.01.2008** per la "realizzazione di recinzione su strada pubblica, Via Foschi angolo Via Matteotti e di divisione tra lotti contigui".
- **DIA 154/2009** del **05.10.2009 Variante** in corso d'opera e modifiche progettuali al PdC n. 1/2008 intestata a ***** ***** *****;
- **Certificato di conformità edilizia e agibilità** n. 9/2013 rilasciato dal comune di Gatteo in data 15 marzo 2013 per 21 appartamenti; 23 autorimesse e 8 uffici, a seguito del sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico in data 23.11.2012.
- **CIA Comunicazione di interventi edilizi** n. **45** del **27.03.2013** per "interventi di sostituzione di porzioni di pavimentazione esterna al fabbricato" sito in Via Giacomo Matteotti,43.
- **CILA Comunicazione di inizio lavori** n. **10/2018** per "opere di manutenzione straordinaria alla copertura, sostituzione di impermeabilizzazione, spostamento botola e installazione di linea anticaduta sul tetto" in fabbricato sito in Via Giacomo Matteotti,43.

(v. all.f.4).

F.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Durante il sopralluogo nel fabbricato condominiale e nelle unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state eseguite misure a campione che risultano con le tolleranze previste dalla legge, riconducibili a quelle riportate nei progetti allegati alle pratiche edilizie ricevute in copia dal Comune ma sono emerse le seguenti **irregolarità**:

- nell'appartamento:

- i balconi hanno una conformazione diversa da quella di progetto_in quanto la parte arcuata ha una concavità più accentuata e le dimensioni di alcuni tratti perimetrali (curvi e rettilinei) non corrispondono esattamente a quelle autorizzate;

- tra due dei balconi realizzati in adiacenza, è stato rimosso il basso muretto interno di confine;

- alcune delle aperture sui prospetti (finestre e portefinestre) risultano lievemente traslate

nell'intero fabbricato condominiale:

- le canne fumarie delle caldaie non sono adeguate;

- gli scarichi per i fumi delle cucine degli appartamenti non sono stati realizzati;

- le tubazioni di adduzione del gas che raggiungono le unità immobiliari dall'interno della muratura.

Quanto rilevato va comunque considerato fatto salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Gatteo e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

F.14 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria..

Per le irregolarità presenti nel condominio sono previsti interventi di manutenzione straordinaria, così come elencati in un specifico computo metrico qui allegato che l'amministrazione condominiale ha predisposto al fine di per ottenere i preventivi di spesa delle opere da eseguire. I lavori previsti hanno anche lo scopo di rimuovere le irregolarità relative agli scarichi per i fumi delle cucine, alle canne

fumarie delle caldaie e all'impianto del gas e risolvere i problemi presenti sui prospetti del fabbricato condominiale tramite la bonifica delle facciate. Gli oneri e le spese, non ancora quantificati, saranno divisi dall'amministratore tra i condomini secondo quanto previsto dal regolamento condominiale, dalle Tabelle millesimali e dalle norme di legge.

Le altre difformità presenti nell'appartamento possono essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, ma potrebbero rientrare tra le difformità ammissibili.

L'acquirente dovrà comunque incaricare un tecnico di fiducia per verificare la presenza di eventuali ulteriori abusi non rilevati durante il sopralluogo e, insieme a lui, deciderà se le opere dovranno essere sanate o se possano essere considerate ammissibili in quanto già presenti all'epoca della realizzazione del fabbricato condominiale e non segnalate come difformità dal tecnico comunale che ha eseguito la visita nell'immobile per il rilascio dell'abitabilità.

In caso di presentazione di una sanatoria occorre tener presente che per la vendita forzata nell'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”.*

Le misure delle due unità immobiliari pignorate che risultassero ricadere nell'art.19 bis della L.R.23/2004 (tolleranze), possono essere semplicemente riportate nelle future pratiche edilizie evidenziandole con la colorazione prevista nella normativa, la stessa norma permette di indicare gli eventuali errori di rappresentazione.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto delle cospicue spese che l'acquirente affronterà per la messa a norma di alcuni degli impianti (nuove condutture del gas, nuove canne fumarie per le caldaie, ecc.) e per la bonifica delle facciate del condominio e della necessità di incaricare un tecnico regolarmente iscritto ad un albo professionale per ulteriori controlli e per un'eventuale pratica di sanatoria edilizia,

applicando al valore ordinario il **coefficiente di riduzione 0,85**, a compensazione dei costi e degli scomodi non stimabili in questa fase.

F.15 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

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.

F.16 QUESITO 16. L'E.S. 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

Si allega alla perizia, in doppia copia timbrata e firmata in originale dal certificatore, il sottoelencato attestato:

- **appartamento**, fg 1 part.IIa 2689 sub 10 attestato n. 08079 – 472288 – 2023 rilasciato il 13.09.2023 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 13.09.2033 nel quale risulta la:

Classe energetica "C" EP tot 63,03 kwh/m2/anno.

(v. all. f.11)

F.17 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....

L'appartamento è rappresentato nella planimetria catastale con piccole differenze sia dallo stato di fatto, sia da quello autorizzato mentre il garage è accatastato in modo conforme.

Trattandosi di beni che presentano differenze rispetto ai progetti allegati alle pratiche edilizie depositate in Comune, sarà l'acquirente, coadiuvato da un tecnico abilitato, a decidere se sanare le opere non autorizzate e quindi procedere alla variazione delle planimetrie catastali.

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

Tra i beni pignorati non vi sono terreni agricoli.

F.19 QUESITO 19. L'E.S. 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 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)

F.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 (*compresa la stima IVS ed EVS*).

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.

F.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la **stima di mercato** l'E.S., 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) e consultato le banche dati immobiliari più considerate (compreso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI). 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, per beni corrispondenti siti a Gatteo Mare, un costo unitario che varia per gli **appartamenti** da **€ 2.100,00** a **€ 2.700,00 al mq** di superficie commerciale e per i **garage**, da **€ 1.100,00** a **€ 1.450,00** al mq

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023) per le abitazioni civili, ubicate nella fascia E/2 suburbana/Gatteo Mare, in un normale stato di conservazione, indicano un costo unitario che varia da € 1.800,00 a € 2.450,00 al mq mentre per i garage il costo unitario varia da € 1.100,00 a 1.400,00 al mq).

I valori unitari per i beni a destinazione abitativa rilevati presso gli operatori sono più alti di quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio a causa dell'attuale andamento del mercato e per il fatto che si riferiscono ad immobili situati nella parte più appetibile e di pregio (a breve distanza dalla spiaggia) del comune mentre quelli OMI derivano da medie di dati rilevati sull'intera fascia di territorio infatti 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, considerando in particolare lo stato generale di manutenzione - senza tralasciare la posizione, la consistenza, la tipologia e la distribuzione interna dei locali - si ritiene

congruo applicare i **costi unitari** di € 2.100,00/mq per l' appartamento e € 1.100,00/mq per il garage, corrispondenti ai costi unitari minimi rilevati presso gli operatori del settore immobiliare.

F.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata per entrambe le destinazioni d'uso **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 di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per i beni pignorati è stato applicato il coefficiente 0,60 alla superficie dei balconi.

La superficie commerciale degli immobili pignorati, ammonta a:

- appartamento (sub 10) mq **94,61**;
- garage (sub 47) mq **21,37**.

F.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE

Il valore ordinario dei beni pignorati ammonta a:

- appartamento (sub10)

mq 94,61 x 2.100,00 €/mq = € 198.681,00 arrotondati a € 199.000,00;

- garage (sub 47)

mq 21,37 x 1.100,00 €/mq = € 23.507,00 arrotondati a € 23.500,00;

Totale valore ordinario dei beni pignorati:

199.000,00 + € 23.500,00 = **€ 222.500,00**

Detrazioni al valore ordinario

Per le spese straordinarie condominiali (relative fra l'altro alla messa a norma degli impianti e alla pulitura e nuova tinteggiatura delle pareti esterne del condominio), per gli ulteriori controlli edilizi ed eventuali pratiche di regolarizzazione e per la riparazione e/o sostituzione degli infissi e delle persiane

si applica al valore sin qui calcolato il coefficiente di riduzione 0,85:

€ 222.500,00 x 0,85 = € 189.125,00.

b. per l'assenza della garanzia per vizi, si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice):

€ 189.125,00 - 10% = € 170.212,50 **€ 170.000,00.**

Il **valore di stima finale totale** dei beni pignorati (appartamento con garage) risulta **€ 170.000,00.**

(Euro centosettantamila)

F.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà dei beni.

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

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà dei beni.

F.21 QUESITO 21. L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Dalle ricerche effettuate risulta che nel comune di Gatteo loc. Gatteo Mare gli appartamenti dotati di garage, con analoghe dimensioni, caratteristiche, vetustà e stato di manutenzione, siano locati a corpo mediamente a € **650,00** mensili.

Il valore locativo indicato è da intendersi per unità immobiliari conformi alle autorizzazioni edilizie e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

F.22 QUESITO 22. L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....

I numerosi beni oggetto dell'es. imm. RG. n. 99-2022 (cinque appartamenti, cinque garage, sette uffici e altrettanti posti auto) risultano più appetibili se venduti in più lotti. Al fine di trovare il migliore collocamento sul mercato sono stati formati dieci lotti.

Il LOTTO SEI è composto di un appartamento e un garage (Fg 1 del Comune di Gatteo, part.IIa 2689, sub 10 e sub 47).

F.23 QUESITO 23. L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.

Il codice fiscale dell' esecutato è il seguente:

***** ***** *****: C.F. *****

F.24 QUESITO 24. L'E.S. acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato

Estratto di matrimonio....

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

L'appartamento oggetto di pignoramento è occupato con contratto di locazione registrato. Si allegano il certificato storico di residenza e di stato di famiglia del locatario che vi risulta risiedere.

(v. all. f.8)

**F.26 QUESITO 26. L'E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato.....
acquisendone copia.**

Non risultano trascrizioni di cause sugli immobili pignorati né nella documentazione ipotecaria agli atti e né nella visura ipotecaria attuale.

F.27 QUESITO 27. L'E.S. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta

ad imposta di registro e/o ad i.v.a.)...

La ditta esecutata è l'impresa di costruzioni che ha realizzato il fabbricato condominiale che contiene i beni pignorati, i beni sono usabili/abitabili dal 15 marzo 2013 pertanto i lavori risultano terminati da più di cinque anni e in questi casi la vendita è di norma assoggettata ad imposta di registro.

F. LOTTO SEI

- all. f. 1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. f. 2. PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. f. 3. VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. f. 4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. f. 5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. f. 6. ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. f. 7. VISURE CONSERVATORIA RR.II.
- all. f. 8. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
- all. f. 9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. f. 10. COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. f. 11. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- all. f. 12. DOCUMENTAZIONE E SPESE CONDOMINIALI
- all. f. 13. CONTRATTO DI LOCAZIONE DEI BENI

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Es. Imm. R.G.E. n. **99/2022**

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**

G. LOTTO SETTE

LOTTO SETTE: intera proprietà di un appartamento al piano secondo e un garage al piano terra in fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via G. Matteotti, 43.

INDICE

G. LOTTO SETTE

- G.2 IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA, DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI E FOTO
- G.3 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO
- G.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- G.5 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE
- G.6 OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI
- G.7 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
- G.8 VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI
- G.9 FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI
- G.10 IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI
- G.11 DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- G.12 AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- G.13 PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA', DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA
- G.14 POSSIBILITA' DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI
- G.15 CENSO, LIVELLO O USO CIVICO
- G.16 ATTESTAZIONE ENERGETICA
- G.17 FABBRICATI NON CENSITI
- G.18 VARIAZIONI COLTURALI
- G.19 STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
- G.20 PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO
- G.21 VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE
- G.22 DIVISIBILITA' DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA
- G.23 CODICE FISCALE DEL DEBITORE
- G.24 CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO
- G.25 CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO
- G.26 CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE
- G.27 REGIME FISCALE DELLA VENDITA

G.2 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

G.2.1. IDENTIFICAZIONE

G. LOTTO SETTE: intera proprietà di un appartamento al piano secondo e un garage al piano terra in fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via G. Matteotti, 43.

G.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria del bene risulta:

***** con sede in CESENA (FC) - CF: ***** - Diritto di Proprietà 1/1

I beni sono distinti al **Fg 1** del Comune di **Gatteo**:

- **abitazione part.IIa 2689 sub 11**, Via Giacomo Matteotti, 43 interno 11 p. 2, Cat. A/3 cl 4 vani 4, superficie catastale mq 73 (mq 70 escluse aree scoperte) R.C. Euro 361,52.
- **garage part.IIa 2689 sub 30**, Via Giacomo Matteotti, 43 p. T, Cat. C/6 cl 2 mq 18, superficie catastale mq 21,00 R.C. Euro 52,06.

BENI COMUNI

- **part.IIa 2689 sub 65** Via Giacomo Matteotti, 43, P. T. BCNC (corte al P.T) comune ai sub. dal n.1 al n.16, dal n.18 al n.24, dal n.27 al n. 64 e al 67, 68, 69, 70.
- **part.IIa 2689 sub 66** Via Giacomo Matteotti, 43, P. T-1-2-3-4-5 BCNC (ingresso e sottoscala al piano terra, vano scale ed ascensore dal piano terra al piano quarto, corridoio al piano primo secondo, terzo e quarto, copertura piana al piano quinto) comune ai sub. dal n.1 al n.16, dal n.18 al n.24, dal n.27 al n.29 e ai n. 67, 68, 69, 70. .

La **corte** di sedime e di pertinenza degli immobili è distinta al **Catasto Terreni** a partita 1 con il fg 1 del comune di Gatteo, **part.IIa 2689**- Ente urbano di **mq 1.688,00**.

La corte del fabbricato che contiene i beni pignorati affaccia sulle Vie Giacomo Matteotti e via Dario Foschi e confina con le part.IIe 2205 e 2829 del fg 1 di Gatteo.

L'appartamento (sub. 11) confina con i sub 10,12 e 66 (BCNC scala, ascensore corridoio al piano primo) del fg 1 part.IIa 2689 del comune di Gatteo.

Il garage (sub. 30) confina con i sub 31, 65 (BCNC corte comune) e sub 66 (BCNC ingresso e sottoscala al piano terra, ecc) della part.IIa 2689 del fg 1 di Gatteo.

(v. all. g.2)

G.2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

- **Pignoramento immobiliare** rep. n. 1560 del 12.05.2022 contro ***** ***** *****.

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti in Via Giacomo Matteotti,43 indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono** a quelli attuali presenti in Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni.

- **Nota di trascrizione del pignoramento** art. 7212 del 31.05.2022 contro ***** ***** *****.

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti in Via Giacomo Matteotti,43 indicati nella **nota di trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli **attuali del Catasto**.

G.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I beni oggetti di pignoramento sono costituiti da un appartamento ed un garage facenti parte di un complesso condominiale (abitativo-direzionale) sito a Gatteo Mare (frazione di Gatteo) in via Giacomo Matteotti ad angolo con via Dario Foschi. Il condominio si trova in una zona a vocazione turistica, distante ca. 200 metri dai primi stabilimenti della spiaggia di Gatteo Mare e, contemporaneamente, posto nelle adiacenze della foce del fiume Rubicone che separa i comuni di Gatteo e di Savignano sul Rubicone.

- **Descrizione del fabbricato condominiale**

Il condominio sviluppa cinque piani in altezza e ha una planimetria ad L articolata attorno al nucleo centrale delle scale e dell'ascensore, a cui si accede dal portone d'ingresso che affaccia sulla parte interna del cortile.

Il piano terra ospita 23 autorimesse (oltre all'ingresso dell'edificio), il piano primo 8 unità immobiliari destinate ad ufficio e i tre piani restanti 7 appartamenti ciascuno.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, tetto piano con lastrico solare delimitato da un parapetto in muratura, pluviali e grondaie in lamiera. La muratura di tamponamento e i parapetti dei terrazzi sono intonacati e tinteggiati di colore bianco panna. Le finestre e le porte-finestre degli appartamenti (Piani 2, 3 e 4) sono fornite di persiane di alluminio color grigio mentre i terrazzi dei medesimi hanno parapetti in muratura in parte sormontati da corte ringhiere in profilato metallico. Gli uffici del primo piano dispongono invece di vetrate con veneziane frangisole esterne e infissi in alluminio verniciato di grigio chiaro e sono protette da ringhiere metalliche ad elementi verticali. I garage del piano terra, infine, sono chiusi da porte basculanti di color grigio chiaro. Superato il portone d'ingresso del condominio (in vetro con infissi in alluminio, protetto da una tettoia in materiale plastico con struttura in metallo) e un piccolo disimpegno ci si trova in presenza delle scale e dell'ascensore che conducono ai piani superiori. Le pareti interne delle scale, i soffitti e i corridoi sono uniformemente tinteggiati di bianco; i gradini delle scale sono rivestiti con piastrelle ceramiche grigie mentre i pavimenti dei corridoi e dei disimpegni sono realizzati con piastrelle ceramiche grigio/beige marezzate.

L'edificio è circondato per intero da una corte carrabile, delimitata da una bassa ringhiera metallica ad elementi verticali e pavimentata con masselli di betonella tipo drainbox. Sui lati est ed ovest della corte sono stati ricavati 12 posti auto, uno dei quali appartiene agli uffici in oggetto. Sul lato sud una stretta aiuola ospita alberi di medio fusto che separano la recinzione del condominio dalla corte carrabile, in un angolo del lato nord è stata ricavata un'altra aiuola che attualmente ospita un'unica pianta mentre una piccola fascia di terreno, posizionata tra i posti auto e il confine, è seminata a prato.

Lo stesso motivo verticale della ringhiera di recinzione contraddistingue i cancelli pedonali e i cancelli carrabili con apertura automatica che consentono di accedere alla corte. I cancelli pedonali e carrabili sono posti a coppie su via Foschi e su via Matteotti.

L'illuminazione notturna della corte è assicurata da una serie di lampioncini da esterno a colonna che

circondano il perimetro dell'edificio in adiacenza alla ringhiera.

Le parti strutturali e di tamponamento del condominio non mostrano deformazioni né importanti fessurazioni ma lo **stato delle rifiniture** delle parti esterne è alquanto **scadente**. In particolare risultano evidenti i segni di deterioramento nelle facciate, nelle persiane, nelle tapparelle frangisole e nei portoni basculanti dei garage che, in gran parte, necessitano di consistenti interventi di manutenzione straordinaria o, per alcuni dei serramenti, di essere sostituiti.

- Descrizione di beni che compongono il LOTTO SETTE

L'**appartamento** oggetto del pignoramento si trova al secondo piano dell'edificio condominiale ed è costituito da due camere da letto, un soggiorno-pranzo (che comprende anche un angolo cottura), una stanza da bagno, un balcone e un disimpegno notte.



La porta d'entrata (di legno marrone, che affaccia sul corridoio comune) immette direttamente nel vano soggiorno-pranzo dell'abitazione da cui è possibile accedere al balcone e al disimpegno notte

che, a sua volta, immette nelle due stanze da letto (una matrimoniale e una singola) e nell'unico bagno dell'abitazione.

I pavimenti sono ricoperti con piastrelle ceramiche grigie quadrate (dim. 40x40cm) montate a losanga. Pareti e soffitti delle stanze sono tinteggiati di bianco, con l'eccezione del bagno le cui pareti sono ricoperte, per parte dell'altezza, con grandi piastrelle ceramiche grigie effetto marmo. Il rivestimento del bagno è abbellito con tratti decorativi in listelli di colore nero. Il bagno dispone di sanitari a sospensione (wc, bidè e lavabo) in vetrochina bianca e di un piatto doccia in vetrochina bianca. Nel servizio igienico è montato un termoarredo che, a detta del locatario, ha problemi di funzionamento.

Le porte interne sono tamburate di legno e di colore marrone; le finestre e le porte-finestra dell'appartamento hanno infissi in PVC. con vetrocamera e sono protetti con persiane in alluminio di colore grigio chiaro. Il balcone ha parapetto in muratura sormontato da una corta ringhiera metallica ad elementi verticali e pavimenti ricoperti con piastrelle quadrate di grès (dim 15x15 cm) montate in diagonale.

L'appartamento è provvisto degli **impianti** di riscaldamento, del gas, idrosanitario ed elettrico. L'impianto di riscaldamento, del tipo a pavimento, utilizza una caldaia a gas metano posizionata in uno dei terrazzi.

Gli impianti, ad un esame a vista, paiono funzionanti ed eseguiti rispettando le norme vigenti ad esclusione di quanto segnalato dall'amministratore condominiale (v. paragrafo F.10) a proposito di canne fumarie, scarichi dei fumi e condutture del gas. Le certificazioni di conformità degli impianti inoltre non risultano tra la documentazione edilizia rilasciata dall'Amministrazione comunale.

Il **garage** di pertinenza si trova al piano terra del fabbricato condominiale ed è costituito da un unico vano rettangolare chiuso da una porta basculante color grigio chiaro. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati di bianco mentre il pavimento è ricoperto con piastrelle grigie di gres dello stesso tipo e dimensioni di quelle dei balconi . Il garage dispone di una finestra e dell'impianto elettrico che dovrà essere revisionato.

Le rifiniture interne dell'appartamento e del garage che compongono il LOTTO DIECI appaiono in un

normale stato di conservazione, fatta **eccezione** per le **persiane** e i portoni **basculanti** (già segnalati) e gli **infissi** delle finestre e delle portefinestre che hanno problemi di apertura e chiusura.

A proposito dello stato di conservazione l'affittuaria lamenta la presenza di muffa sulle pareti dell'appartamento sulle quali ha dichiarato occorra intervenire di frequente con appositi prodotti. Durante il sopralluogo sono state rilevate alcune tracce dovute probabilmente al degrado delle facciate del condominio ma anche alla mancanza di un adeguato arieggiamento degli ambienti.

La superficie commerciale dell'**appartamento** è di circa **mq 76,93** e quella del **garage** di **mq 19,12** (misure calcolate sui progetti autorizzati al lordo delle murature di tamponamento e di divisione interna e al netto di coefficienti di differenziazione) mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili

(Sup. rilevate su progetti autorizzati):

PIANO PRIMO

sogg./pranzo con angolo cottura: mq	21,42	balcone: mq	8,50	disimpegno notte: mq	3,77
camera da letto matrimoniale: mq	16,66	camera da letto: mq	12,60	bagno: mq	5,63

PIANO TERRA

garage: mq 18,02

G.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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



Il fabbricato condominiale polifunzionale che contiene i beni pignorati



Appartamento soggiorno-pranzo con angolo cottura e uno dei balconi



Appartamento: camera da letto matrimoniale e il bagno



Appartamento: la seconda camera da letto e il disimpegno notte



Garage sub 30: portone basculante e interno

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

G.3.1. PROPRIETÀ'

I beni risultano intestati della ditta esecutata per 1/1.

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

I beni pignorati sono intestati alla ditta esecutata per:

- **atto di compravendita** redatto dal notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 16.538/6.898 del 24.12.2007 registrato a Forlì il 24.12.2007 al n. 10.651 serie 1T, trascritto a Forlì il 27.12.2007 all'art. 14.780.

La ditta ***** ha acquistato dalla ditta ***** con sede a Cesena i diritti, pari ad 1/1 di proprietà su "terreno edificabile" in Gatteo, località Gatteo a Mare, fg 1 part.Ila 2688 (ha 00.24.83), **part.Ila 2689** (ha 00.16.88), entrambe senza sovrastanti fabbricati e della superficie complessiva di ha 0.41.71.

- **atto per cessione di quote e modifica patti sociali** con autentica firme del notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 17.976/7.807 del 10.03.2009 registrato a Forlì al n. 1.953 serie 1T, trascritto a Forlì il 10.03.2009 all'art. 2.611.

Con questo atto, tra l'altro,:

- i sig.ri ***** e ***** entrano in società in qualità di socio accomandatario il primo e socio accomandante la seconda acquistando l'intera quota di due soci uscenti;

- la sede sociale è trasferita in Corte Don Giuliano Botticelli, 58 a Cesena;

- tutti i rapporti intestati alla società ***** con sede a Cesena si intendono trasferiti di pieno diritto in capo alla società ***** con sede a Cesena.

- tra i beni di proprietà della società indicati nell'atto: " - A - unità immobiliari urbane site a Gatteo, località Gatteo Mare, distinte al Catasto Fabbricati del comune di Gatteo, nel Foglio 1, con le particelle:

2829 (Via Dario Foschi, piano T, area urbana della superficie catastale di Mq 2443-duemilaquattrocentoquarantatre),

2689 (Via Giacomo Matteotti, piano T, area urbana della superficie catastale di Mq 1688-milleSETTEcentottantotto).

2830 (Via Dario Foschi, categoria D/1 RCE 50,00).,

La società ***** ha realizzato nei terreni di sua proprietà il fabbricato polifunzionale che contiene i beni pignorati.

(v. all. g.6)

Alla società ***** ***** la piena proprietà degli immobili Gatteo fg 1 part.Ila 2689 è pervenuta per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 14.773/5590 del 31.07.2006, trascritto a Forlì il 02.08.2006 all'art. 9993.

La ditta ***** ***** con sede a Cesena ha acquistato i beni dalla società ***** ***** ***** *****& C. SAS (ex ***** ***** ***** *****& C.).

Alla società ***** ***** ***** *****& C. SAS la piena proprietà degli immobili è pervenuta per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone rep. 87778 del 26.11.1997, trascritto a Forlì il 29.11.1997 all'art. 9892.

La società ***** ***** ***** *****& C. SAS con sede a Gatteo ha acquistato gli immobili dai sig.ri ***** ***** ***** ***** ***** .

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

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

G.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 02.08.2023 gli immobili pignorati siti a Gatteo sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 02.08.2023 gli immobili pignorati siti a Gatteo sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 6216** del 27.12.2007 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, Pubblico ufficiale: notaio Barchi Sereno di Forlì, rep. 16.539/6899 del 24.12.2007, a favore di BANCA DI CREDITO COOP. DI GATTEO .Soc. Coop. con sede in Gatteo contro ***** ***** ***** ***** con sede a Cesena.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2688 e part.Ila 2689

- **Iscrizione n. 2215** del 22.06.2011 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, Pubblico ufficiale: notaio Seripa Ciro Graziano di Cesena, rep. 6015/3752 del 15.06.2011, a favore di BANCA ROMAGNA COOPERATIVA - Credito Cooperativo con sede in Forlimpopoli contro ***** ***** ***** con sede a Cesena.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8.

- **Iscrizione n. 1427** del 07.06.2013 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Modena, rep. 732/2013 del 20.05.2013, a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Soc. Coop. con sede in Modena contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 25, part.Ila 2689 sub 26, part.Ila 2689 sub 28, part.Ila 2689 sub 29, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 35, part.Ila 2689 sub 37, part.Ila 2689 sub 38, part.Ila 2689 sub 43, part.Ila 2689 sub 44, part.Ila 2689 sub 47, part.Ila 2689 sub 49, part.Ila 2689 sub 53, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 55, part.Ila 2689 sub 56, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 58, part.Ila 2689 sub 61, part.Ila 2689 sub 62, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 950 del 27.05.2015 (restrizione di beni)

1. Annotazione n. 2311 del 05.07.2017 (restrizione di beni)

- **Iscrizione n. 5468** del 01.06.2017 Atto esecutivo o cautelare- Verbale di Pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.687/2017 del 11.05.2017, a favore di *****
***** ***** *****e ***** ***** ***** ***** ***** contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 35, part.Ila 2689 sub 47, part.Ila 2689 sub 49, part.Ila 2689 sub 53, part.Ila 2689 sub 55, part.Ila 2689 sub 56.

- **Iscrizione n. 2586** del 19.09.2017 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.287/2017 del 21.08.2017, a favore di ***** SRL. con sede in Cesena contro *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 35, part.Ila 2689 sub 43, part.Ila 2689 sub 47, part.Ila 2689 sub 49, part.Ila 2689 sub 53, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 56, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, part.Ila 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 55.

- **Iscrizione n. 343** del 12.02.2018 Ipoteca Conc. Amministrativa /Riscossione derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo, Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate- Riscossione, rep. 1.353/4518 del 09.02.2018, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma contro *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 43.

- **Iscrizione n. 2764** del 26.09.2018 Ipoteca della Riscossione, Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate- Riscossione, rep. 448 del 21.09.2018, a favore di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA con sede in Ravenna contro *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, part.Ila 2689 sub 30.

- **Trascrizione n. 7212** del 31.05.2022 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Forlì, rep. 1560 del 12.05.2022, a favore di BCC NPLS 2020 SRL con sede in Conegliano (TV) contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Illa 2689 sub 1, part.Illa 2689 sub 10, part.Illa 2689 sub 11, part.Illa 2689 sub 12, part.Illa 2689 sub 24, part.Illa 2689 sub 30, part.Illa 2689 sub 35, part.Illa 2689 sub 43, part.Illa 2689 sub 47, part.Illa 2689 sub 49, part.Illa 2689 sub 53, part.Illa 2689 sub 54, part.Illa 2689 sub 56, part.Illa 2689 sub 57, part.Illa 2689 sub 63, part.Illa 2689 sub 64, 2689 sub 68, part.Illa 2689 sub 2, part.Illa 2689 sub 3, part.Illa 2689 sub 4, part.Illa 2689 sub 5, part.Illa 2689 sub 7, part.Illa 2689 sub 8, part.Illa 2689 sub 55.

Si allegano le visure ipotecarie eseguite

Si allegano le visure ipotecarie eseguite (v. **all.G.7**).

G.5 QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..

Si allegano le planimetrie catastali attuali dei beni in oggetto, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì (vedi citato doc. G.2).

G.6 QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzie delle Entrate - Appartamento Territoriale di Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante. (v. all. g.9).

G.7 QUESITO 7. L'E.S. 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.....

I beni pignorati, appartamento al piano secondo (fg 1 part.Illa 2689 sub 11) e garage al piano terra (fg 1 part.Illa 2689 sub 30), sono stati **locati** alla sig.ra ***** ***** , con **contratto di locazione ad**

uso abitativo registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 09.07.2018 al n. 3348 serie 3T.

L'**appartamento** (fg 1 part.IIa 2689 **sub 11**) è **occupato** dalla sig.ra ***** e dalla sua famiglia.

Il **garage** (fg 1 part.IIa 2689 **sub 30**) è **occupato senza titolo** da altra condomina la sig. ra ***** locataria di due appartamenti (sub 24 e 68) e di un garage (sub 43) che fanno parte dei LOTTI NOVE e DIECI). La sig.ra ***** a sua volta occupa senza titolo un altro garage (sub 49) che fa parte del LOTTO NOVE.

Nel contratto è scritto:

Art.1 Oggetto del contratto

Oggetto della locazione sono le unità immobiliari ubicate in Gatteo (FC), Località Gatteo a Mare, Via Matteotti n. 43 e distinte al Catasto fabbricati del predetto comune al Foglio 1, Particella 2689, sub 11 (appartamento), e sub 30 (autorimessa).

Art.2 Durata del contratto.

*Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 dal 1° luglio 2018 al **30 giugno 2022** e si intenderà rinnovato **per altri quattro anni** nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata da recapitarsi mezzo lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno sei mesi prima della scadenza.*

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà il diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza.

- Art. 2 Recesso per giustificati motivi

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso a mezzo lettera raccomandata al locatario almeno 6 mesi prima della riconsegna dell'appartamento.

- Art. 3 Uso di civile abitazione del conduttore

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.

- Art. 5 **Sublocazione**

Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, salvo espressa autorizzazione scritta ed avente data certa del locatore.

- Art. 6 **Canone annuo di locazione**

*Il canone annuo di locazione – avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile di seguito descritte e ben note, e la sua ubicazione - è convenuto in complessive **euro 6.000,00** IVA esente che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario in **n. 12 rate mensili** di eguale importo anticipate, scadenti il giorno 10 di ogni mese. Il canone potrà essere aggiornato nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.*

- Art. 7 **Cauzione**

Il conduttore si impegna a corrispondere la complessiva somma di € 1.000,00 (Mille/00 euro) a titolo di deposito cauzionale entro e non oltre il giorno 30 giugno 2018. La caparra non è produttiva di interessi e verrà restituita al conduttore se adempiente a tutte le condizioni contrattuali.

- Art. 8 **Accesso all'unità immobiliare**

Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivata ragione.

- Art. 9 **Condizioni dell'immobile locato**

Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile oggetto di locazione e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da oggi custode della medesima.

- Art. 10 **Spese**

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese per la fornitura di tutte le utenze relative all'immobile locato: acqua, gas, energia elettrica, igiene ambientale (comunque denomina), ecc., a far data dal 1° luglio 2018 e fino al termine della locazione.

Sono, altresì, a carico del conduttore le spese relative agli oneri condominiali, fatta eccezione per le spese di straordinaria amministrazione a far data dal 1° luglio 2018, le quali saranno rimborsate direttamente al locatore e/o all'amministratore del condominio. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso l'amministratore condominiale) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

- Art. 12 **Spese di bollo**

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, nonché le spese per la certificazione energetica, sono a carico di entrambe le parti: Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà...”

(v. all. g.13).

G.8 Quesito 8. L'E.S. 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.

G.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 dell'E.S. e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

G.8.2. VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Il lotto che contiene gli immobili pignorati è sottoposto alle norme di piano previste per le **zone Sub Ambito A13-3: Tessuti turistico ricettivi** (Tav. R.B.2c del RUE - Regolamento Urbanistico Intercomunale vigente nel Comune di Gatteo – Disciplina del Territorio Urbano - zonizzazione del territorio comunale).

(v. all. g. 5).

G.9 QUESITO 9. L'E.S. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Non ne risultano.

G.10 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.

Il condominio che contiene i beni è denominato "Residenza a mare" ed è amministrato da "*****
***** ***** *****" del geom. ***** ***** con ufficio in ***** ***** *****
47042 Cesenatico (FC), Tel. ***** ***** , Fax ***** *****.

L'amministratore ha inviato le schede riepilogative delle spese condominiali di ognuna delle due unità immobiliari nelle quali è scritto:

appartamento sub 11

"Riparto preventivo gest ordinaria - dal 01/01/2023 al 31/12/2023

001.A .AP.S11 € 452,47

Ripporto anno precedente

Saldo risultante al 16/08/2023 € 280,15

Totale da versare € 732,62

garage sub 30

“Riparto preventivo gest ordinaria - dal 01/01/2023 al 31/12/2023

001.A .GA.S30 € 50,81

Saldo risultante al 16/08/2023 € 40,60

Totale da versare € 91,41 .

Somma da pagare al 16/08/2023

€ 732,62+ € 91,41 = € **824,03**

=====

L'amministrazione condominiale ha inoltre comunicato che:

*“Per le unità pignorate il condominio ha un **decreto ingiuntivo** per mancato pagamento delle spese condominiali ottenuto dall'avv. Maroni Francesco” ed è intervenuto nella presente procedura esecutiva.*

Lo stesso amministratore ha infine inviato l'elenco dei **lavori di manutenzione straordinaria** che dovranno essere eseguiti nel condominio così descritte nel Computo metrico predisposto, su incarico dell'assemblea condominiale, da tecnico competente allo scopo di ottenere da imprese del settore il preventivo di spesa delle opere così riassunte:

*“..... **risanamento** dell'attuale superficie **della facciata** mediante lavaggio e trattamento delle superficie ricoperte da muffe/sporcizia, **riparazione** localizzata del sistema **cappotto** esistente e applicazione di nuova finitura a spessore elastica. Anche i **balconi e gli sporti** quali cornicioni e pensiline **sono oggetto di risanamento**..... Inoltre, si andrà ad **adeguare il sistema impiantistico del gas** e delle **canne fumarie private**. L'intervento consiste nella sostituzione dell'attuale sistema di distribuzione gas e la sostituzione dei condotti di scarico fumi caldaie **aggiungendo un condotto anche per i fumi delle cucine attualmente assente**. L'intervento si divide principalmente in due fasi: nel cortile condominiale **sostituire le attuali tubazioni gas interrato**, con nuove dotate di guaina e per ciò sono previsti scavi a sezione obbligata per*

*raggiungere le varie calate verticali dai due vani contatori posti uno in via Matteotti e uno in via Foschi; in facciata **installazione di 7 cavedi verticali esterni** e applicati a ridosso della facciata in prossimità dei balconi, i quali serviranno ad accogliere le tubazioni singole per esalazione delle combustioni della caldaia e un condotto comune per emissione fumi cucine, oltre al cavedio saranno installate anche le **nuove tubazioni del gas in facciata** in modo da raggiungere sia la caldaia che il piano cottura di ogni unità; In conclusione si prevede anche lo smaltimento delle parti a vista dei vecchi impianti, liberando il cavedio vano scale dalle tubazioni del gas.”*

(v. all. g.12).

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

L’immobile che contiene i beni è realizzato in zona urbanistica destinata a “tessuto turistico ricettivo” pertanto, ai sensi delle vigenti norme, non è necessario allegare il CDU all’atto di trasferimento.

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

G.13 QUESITO 13. *L’E.S. 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.*

G.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gatteo è risultato che il fabbricato è stato realizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire** n. **01/08** del **14.01.2008** intestata alla società ***** ***** con sede a Cesena per “Nuova costruzione di edificio direzionale e residenziale all'interno del comparto diretto C3.7 sito in Gatteo Via Matteotti Giacomo ang. Via Foschi”;
- (**DIA**) **Denuncia di Inizio dell'Attività** n. **05** del **18.01.2008** per la “realizzazione di recinzione su strada pubblica, Via Foschi angolo Via Matteotti e di divisione tra lotti contigui”.
- **DIA 154/2009** del **05.10.2009 Variante** in corso d'opera e modifiche progettuali al PdC n. 1/2008 intestata a ***** ***** *****;
- **Certificato di conformità edilizia e agibilità** n. 9/2013 rilasciato dal comune di Gatteo in data 15 marzo 2013 per 21 appartamenti; 23 autorimesse e 8 uffici, a seguito del sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico in data 23.11.2012.
- **CIA Comunicazione di interventi edilizi** n. **45** del **27.03.2013** per “interventi di sostituzione di porzioni di pavimentazione esterna al fabbricato” sito in Via Giacomo Matteotti,43.
- **CILA Comunicazione di inizio lavori** n. **10/2018** per “opere di manutenzione straordinaria alla copertura, sostituzione di impermeabilizzazione, spostamento botola e installazione di linea anticaduta sul tetto” in fabbricato sito in Via Giacomo Matteotti,43.

(v. all.G.4).

G.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Durante il sopralluogo nel fabbricato condominiale e nelle unità immobiliari oggetto di pignoramento sono emerse le seguenti irregolarità:

- nell'appartamento
- i balconi dell'appartamento hanno una conformazione leggermente diversa da quella di progetto in quanto la parte arcuata ha una concavità più accentuata e le dimensioni di alcuni tratti perimetrali (curvi e rettilinei) non corrispondono a quelle autorizzate;
- alcune delle aperture sui prospetti (finestre e portefinestre) risultano traslate.

- nell'intero fabbricato condominiale:
- gli scarichi per i fumi delle cucine degli appartamenti non sono stati realizzati;
- le canne fumarie delle caldaie non sono adeguate;
- le tubazioni di adduzione del gas che raggiungono le unità immobiliari dall'interno della muratura.

Quanto rilevato va comunque considerato fatto salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Gatteo e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

G.14 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria..

Per le irregolarità presenti nel condominio sono previsti interventi di manutenzione straordinaria, così come elencati in un specifico computo metrico qui allegato che l'amministrazione condominiale ha predisposto al fine di per ottenere i preventivi di spesa delle opere da eseguire. I lavori previsti hanno anche lo scopo di rimuovere le irregolarità relative agli scarichi per i fumi delle cucine, alle canne fumarie delle caldaie e all'impianto del gas e risolvere i problemi presenti sui prospetti del fabbricato condominiale tramite la bonifica delle facciate. Gli oneri e le spese, non ancora quantificati, saranno divisi dall'amministratore tra i condomini secondo quanto previsto dal regolamento condominiale, dalle Tabelle millesimali e dalle norme di legge.

Le altre difformità presenti nell'appartamento possono essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, ma potrebbero rientrare tra le difformità ammissibili.

L'acquirente dovrà incaricare un tecnico di fiducia per verificare la presenza di eventuali ulteriori abusi non rilevati durante il sopralluogo e, insieme a lui, deciderà se le opere dovranno essere sanate o se possano essere considerate ammissibili in quanto già presenti all'epoca della realizzazione del fabbricato condominiale e non segnalate come difformità dal tecnico comunale che ha eseguito la visita nell'immobile per il rilascio dell'abitabilità.

In caso di presentazione di una sanatoria, occorre tener presente che per la vendita forzata nell'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”.*

Le misure delle due unità immobiliari pignorate che risultassero ricadere nell'art.19 bis della L.R.23/2004 (tolleranze), possono essere semplicemente riportate nelle future pratiche edilizie evidenziandole con la colorazione prevista nella normativa, la stessa norma permette di indicare gli eventuali errori di rappresentazione.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto delle cospicue spese che l'acquirente affronterà per la messa a norma di alcuni degli impianti (nuove condutture del gas, nuove canne fumarie per le caldaie, ecc.) e per la bonifica delle facciate del condominio e della necessità di incaricare un tecnico regolarmente iscritto ad un albo professionale per ulteriori controlli, applicando al valore ordinario il **coefficiente di riduzione 0,85**, a compensazione dei costi e degli scomodi non stimabili in questa fase.

G.15 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

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.

G.16 QUESITO 16. L'E.S. 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

Si allega alla perizia, in doppia copia timbrata e firmata in originale dal certificatore, il sottoelencato attestato:

1. appartamento, fg 1 part.IIIa 2689 sub 11 attestato n. 08079 – 472293 – 2023 rilasciato il 13.09.2023 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 13.09.2033 nel quale risulta la:

Classe energetica "C" EP tot 61,76 kwh/m2/anno.

(v. all. g.11)

G.17 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 d\ el dm 701/94....

L'appartamento è rappresentato nella planimetria catastale con piccole differenze sia dallo stato di fatto, sia da quello autorizzato mentre il garage è accatastato in modo conforme.

Trattandosi di beni che presentano differenze rispetto ai progetti allegati alle pratiche edilizie depositate in Comune, sarà l'acquirente, coadiuvato da un tecnico abilitato, a decidere se sanare le opere non autorizzate e quindi procedere alla variazione delle planimetrie catastali.

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

Tra i beni pignorati non vi sono terreni agricoli.

G.19 QUESITO 19. *L'E.S. 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 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)*

G.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.

G.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la stima di mercato l'E.S., 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) e consultato le banche dati immobiliari più considerate (compreso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI). 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, per beni corrispondenti siti a Gatteo Mare, un costo unitario che varia per gli **appartamenti** da **€ 2.100,00** a **€ 2.700,00** al mq di superficie commerciale e per i **garage**, da **€ 1.100,00** a **€ 1.450,00** al mq

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023) per le abitazioni civili, ubicate nella fascia E/2 suburbana/Gatteo Mare, in un normale stato di conservazione, indicano un costo unitario che varia da € 1.800,00 a € 2.450,00 al mq mentre per i garage il costo unitario varia da € 1.100,00 a 1.400,00 al mq).

I valori unitari per i beni a destinazione abitativa rilevati presso gli operatori sono più alti di quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio a causa dell'attuale andamento del mercato e per il fatto che si riferiscono ad immobili situati nella parte più appetibile e di pregio (a breve distanza dalla spiaggia) del comune mentre quelli OMI derivano da medie di dati rilevati sull'intera fascia di territorio infatti 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, considerando in particolare lo stato generale di manutenzione - senza tralasciare la posizione, la consistenza, la tipologia e la distribuzione interna dei locali - si ritiene congruo applicare il **costo unitario** di **€ 2.100,00/mq** per gli **appartamenti** e **€ 1.100,00/mq** per i **garage**, corrispondenti ai costi unitari minimi rilevati presso gli operatori del settore immobiliare

G.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata per entrambe le destinazioni d'uso **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 di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per i beni pignorati è stato applicato il coefficiente 0,60 alla superficie dei balconi.

La superficie commerciale degli immobili pignorati, ammonta a:

- appartamento (sub 11) **mq 76,93;**
- garage (sub 30) **mq 19,12.**

G.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE

Il valore ordinario dei beni pignorati ammonta a:

- appartamento (sub11)

mq 76,93 x 2.100,00 €/mq = € 161.553,00 arrotondati a € **161.500,00;**

- garage (sub 30)

mq 19,12 x 1.100,00 €/mq = € 21.032,00 arrotondati a € **21.000,00;**

Totale valore ordinario dei beni pignorati:

161.500,00 + 21.000,00 = € **182.500,00**

Detrazioni al valore ordinario

Per le spese condominiali straordinarie (relative fra l'altro alla messa a norma degli impianti e alla pulitura e nuova tinteggiatura delle pareti esterne del condominio), per l'incarico ad un tecnico per la presentazione della sanatoria, per gli ulteriori controlli edilizi ed eventuali successive pratiche di regolarizzazione e per la riparazione e/o sostituzione degli infissi e delle persiane e per la presenza di tracce di muffa all'interno dell'appartamento si applica al valore sin qui calcolato il coefficiente di riduzione 0,85:

€ 182.500,00 x 0,85 = € **155.125,00.**

b. per l'assenza della garanzia per vizi, si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice):

€ 155.125,00 - 10% = € 139.612,50 arrotondati € **139.500,00.**

Il **valore di stima finale totale** dei beni pignorati (appartamento con garage) risulta **€ 139.500,00**,
(Euro centotrentanovemilacinquecento)

G.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà dei beni.

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

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà dei beni.

G.21 QUESITO 21. L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Dalle ricerche effettuate risulta che nel comune di Gatteo loc. Gatteo Mare gli appartamenti dotati di garage, con analoghe dimensioni, caratteristiche, vetustà stato di manutenzione, siano locati a corpo mediamente a € **550,00** mensili.

Il valore locativo indicato è da intendersi per unità immobiliari conformi alle autorizzazioni edilizie e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

G.22 QUESITO 22. L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....

I numerosi beni oggetto dell'es. imm. RG. n. 99-2022 (cinque appartamenti, cinque garage, sette uffici e altrettanti posti auto) risultano più appetibili se venduti in più lotti. Al fine di trovare il migliore collocamento sul mercato sono stati formati dieci lotti.

Il LOTTO SETTE è composto di un appartamento e un garage (Fg 1 del Comune di Gatteo, part.IIa 2689, sub 11 e sub 30).

G.23 QUESITO 23. L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.

Il codice fiscale dell' esecutato è il seguente:

***** . C.G. *****

G.24 QUESITO 24. L'E.S. acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato

Estratto di matrimonio....

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

L'appartamento oggetto di pignoramento è occupato con contratto di locazione registrato. Si allegano il certificato storico di residenza e di stato di famiglia del locatario che vi risulta risiedere.

(v. all. g.8)

G.26 QUESITO 26. L'E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.

Non risultano trascrizioni di cause sugli immobili pignorati né nella documentazione ipotecaria agli atti e né nella visura ipotecaria attuale.

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

La ditta esecutata è l'impresa di costruzioni che ha realizzato il fabbricato condominiale che contiene i beni pignorati, i beni sono usabili/abitabili dal 15 marzo 2013 pertanto i lavori risultano terminati da più di cinque anni e in questi casi la vendita è di norma assoggettata ad imposta di registro.

ELENCO ALLEGATI:

G. LOTTO SETTE

- all. g. 1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. g. 2. PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. g. 3. VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. g. 4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. g. 5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. g. 6. ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. g. 7. VISURE CONSERVATORIA RR.II.
- all. g. 8. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
- all. g. 9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. g. 10. COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. g. 11. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- all. g. 12. DOCUMENTAZIONE E SPESE CONDOMINIALI
- all. g. 13. CONTRATTO DI LOCAZIONE DEI BENI

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Es. Imm. R.G. E. n. **99/2022**

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**

H. **LOTTO OTTO**

LOTTO OTTO: intera proprietà di un appartamento al piano secondo e un garage al piano terra in fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via **G.** Matteotti, 43.

INDICE

H. LOTTO OTTO

- H.2 IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA, DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI E FOTO
- H.3 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO
- H.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- H.5 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE
- H.6 OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI
- H.7 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
- H.8 VINCOLI DI P.R.H. , PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI
- H.9 FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI
- H.10 IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI
- H.11 DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- H.12 AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- H.13 PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA', DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA
- H.14 POSSIBILITA' DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI
- H.15 CENSO, LIVELLO O USO CIVICO
- H.16 ATTESTAZIONE ENERGETICA
- H.17 FABBRICATI NON CENSITI
- H.18 VARIAZIONI COLTURALI
- H.19 STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
- H.20 PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO
- H.21 VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE
- H.22 DIVISIBILITA' DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA
- H.23 CODICE FISCALE DEL DEBITORE
- H.24 CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO
- H.25 CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO
- H.26 CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE
- H.27 REGIME FISCALE DELLA VENDITA

H. 2. 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

H. 2.1. IDENTIFICAZIONE

H. **LOTTO OTTO**: intera proprietà di un appartamento al piano secondo e un garage al piano terra in fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via G. Matteotti, 43.

H. 2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria del bene risulta:

***** con sede in CESENA (FC) - CF: ***** - Diritto di Proprietà 1/1

I beni sono distinti al **Fg 1** del Comune di **Gatteo**:

- **abitazione part.IIa 2689 sub 12**, Via Giacomo Matteotti, 43, interno 12 p. 2, Cat. A/3 cl 3 vani 4, superficie catastale mq 79,00 (mq 74 escluse aree scoperte) R.C. Euro 361,52.
- **garage part.IIa 2689 sub 35**, Via Giacomo Matteotti, 43, p. T, Cat. C/6 cl 2 mq 18, superficie catastale mq 20,00 R.C. Euro 52,06.

BENI COMUNI

- **part.IIa 2689 sub 65** Via Giacomo Matteotti, 43, P. T. BCNC (corte al P.T) comune ai sub. dal n.1 al n.16, dal n.18 al n.24, dal n.27 al n. 64 e al 67, 68, 69, 70.
- **part.IIa 2689 sub 66** Via Giacomo Matteotti, 43, P. T-1-2-3-4-5 BCNC (ingresso e sottoscala al piano terra, vano scale ed ascensore dal piano terra al piano quarto, corridoio al piano primo secondo, terzo e quarto, copertura piana al piano quinto) comune ai sub. dal n.1 al n.16, dal n.18 al n.24, dal n.27 al n.29 e ai n. 67, 68, 69, 70. .

La **corte** di sedime e di pertinenza degli immobili è distinta al **Catasto Terreni** a partita 1 con il fg 1 del comune di Gatteo, **part.IIa 2689-** Ente urbano di **mq 1.688,00**.

La corte del fabbricato che contiene i beni pignorati affaccia sulle Vie Giacomo Matteotti e via Dario Foschi e confina con le part.IIe 2205 e 2829 del fg 1 di Gatteo.

L'appartamento (sub. 12) confina con i sub 9, 11, 13 e 66 (BCNC scala, ascensore corridoio al piano primo) del fg 1 part.IIa 2689 del comune di Gatteo.

Il garage (sub. 35) confina con la part.IIe 2205 e con i sub 31, 33, 34 e 36 (BCNC corte comune) della part.IIa 2689 del fg 1 di Gatteo.

(v. all. h. 2)

H. 2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

- **Pignoramento immobiliare** rep. n. 1560 del 12.05.2022 contro ***** ***** *****.

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti in Via Giacomo Matteotti,43 indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono** a quelli attuali presenti in Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni.

- **Nota di trascrizione del pignoramento** art. 7212 del 31.05.2022 contro ***** ***** *****.

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti in Via Giacomo Matteotti,43 indicati nella **nota di trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli **attuali del Catasto**.

H. 2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I beni oggetti di pignoramento sono costituiti da un appartamento ed un garage facenti parte di un complesso condominiale (abitativo-direzionale) sito a Gatteo Mare (frazione di Gatteo) in via Giacomo Matteotti ad angolo con via Dario Foschi. Il condominio si trova in una zona a vocazione turistica, distante ca. 200 metri dai primi stabilimenti della spiaggia di Gatteo Mare e, contemporaneamente, posto nelle adiacenze della foce del fiume Rubicone che separa i comuni di Gatteo e di Savignano sul Rubicone.

- Descrizione del fabbricato condominiale

Il condominio sviluppa cinque piani in altezza e ha una planimetria ad L articolata attorno al nucleo centrale delle scale e dell'ascensore, a cui si accede dal portone d'ingresso che affaccia sulla parte interna del cortile.

Il piano terra ospita 23 autorimesse (oltre all'ingresso dell'edificio), il piano primo 8 unità immobiliari destinate ad ufficio e i tre piani restanti 7 appartamenti ciascuno.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, tetto piano con lastrico solare delimitato da un parapetto in muratura, pluviali e grondaie in lamiera. La muratura di tamponamento e i parapetti dei terrazzi sono intonacati e tinteggiati di colore bianco panna. Le finestre e le porte-finestre degli appartamenti (Piani 2, 3 e 4) sono fornite di persiane di alluminio color grigio mentre i terrazzi dei medesimi hanno parapetti in muratura in parte sormontati da corte ringhiere in profilato metallico. Gli uffici del primo piano dispongono invece di vetrate con veneziane frangisole esterne e infissi in alluminio verniciato di grigio chiaro e sono protette da ringhiere metalliche ad elementi verticali. I garage del piano terra, infine, sono chiusi da porte basculanti di color grigio chiaro. Superato il portone d'ingresso del condominio (in vetro con infissi in alluminio, protetto da una tettoia in materiale plastico con struttura in metallo) e un piccolo disimpegno ci si trova in presenza delle scale e dell'ascensore che conducono ai piani superiori. Le pareti interne delle scale, i soffitti e i corridoi sono uniformemente tinteggiati di bianco; i gradini delle scale sono rivestiti con piastrelle ceramiche grigie mentre i pavimenti dei corridoi e dei disimpegni sono realizzati con piastrelle ceramiche grigio/beige marezzate.

L'edificio è circondato per intero da una corte carrabile, delimitata da una bassa ringhiera metallica ad elementi verticali e pavimentata con masselli di betonella tipo drainbox. Sui lati est ed ovest della corte sono stati ricavati 12 posti auto, uno dei quali appartiene agli uffici in oggetto. Sul lato sud una stretta aiuola ospita alberi di medio fusto che separano la recinzione del condominio dalla corte carrabile, in un angolo del lato nord è stata ricavata un'altra aiuola che attualmente ospita un'unica pianta mentre una piccola fascia di terreno, posizionata tra i posti auto e il confine, è seminata a prato.

Lo stesso motivo verticale della ringhiera di recinzione contraddistingue i cancelli pedonali e i cancelli carrabili con apertura automatica che consentono di accedere alla corte. I cancelli pedonali e carrabili sono posti a coppie su via Foschi e su via Matteotti.

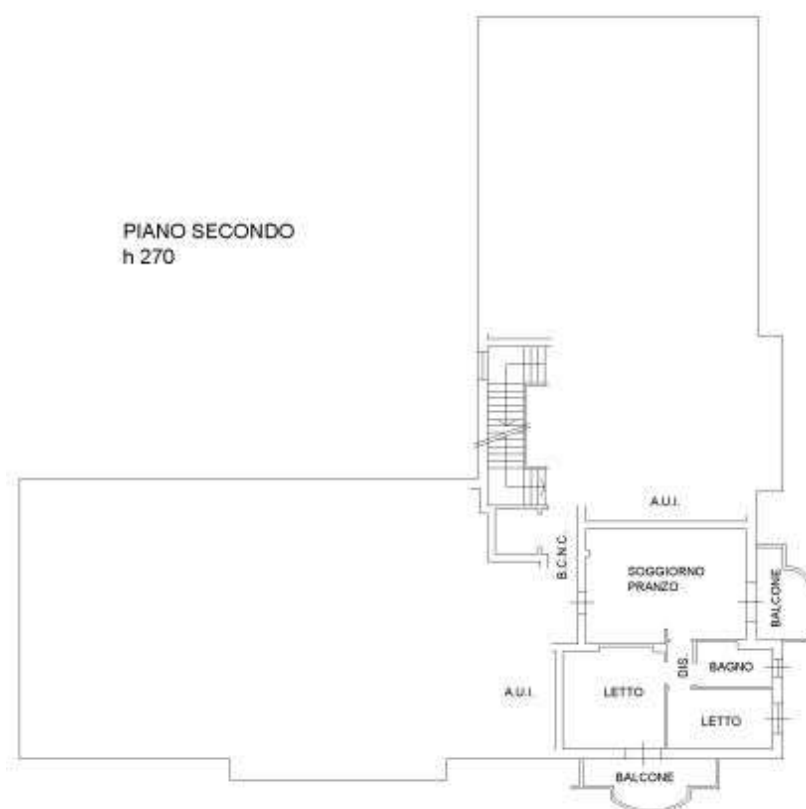
L'illuminazione notturna della corte è assicurata da una serie di lampioncini da esterno a colonna che

circondano il perimetro dell'edificio in adiacenza alla ringhiera.

Le parti strutturali e di tamponamento del condominio non mostrano deformazioni né importanti fessurazioni ma lo **stato delle rifiniture** delle parti esterne è alquanto **scadente**. In particolare risultano evidenti i segni di deterioramento nelle facciate, nelle persiane, nelle tapparelle frangisole e nei portoni basculanti dei garage che, in gran parte, necessitano di consistenti interventi di manutenzione straordinaria o, per alcuni dei serramenti, di essere sostituiti.

- Descrizione di beni che compongono il LOTTO OTTO

L'**appartamento** oggetto del pignoramento si trova al secondo piano dell'edificio condominiale ed è costituito da due camere da letto, un soggiorno-pranzo (che comprende anche un angolo cottura), una stanza da bagno, due balconi e un piccolo disimpegno notte.



La porta d'entrata di legno marrone, che affaccia sul corridoio comune, immette direttamente nel vano soggiorno-pranzo dell'abitazione da cui è possibile accedere a uno dei due balconi e al disimpegno notte che, a sua volta, immette nelle due stanze da letto (una matrimoniale e una singola) e nell'unico bagno dell'abitazione. Al secondo balcone si può accedere invece attraverso la camera da letto matrimoniale.

I pavimenti sono ricoperti con piastrelle ceramiche grigie quadrate (dim. 40x40cm) montate a losanga. Pareti e soffitti delle stanze sono tinteggiati di bianco con l'eccezione del il bagno le cui pareti sono ricoperte, per parte dell'altezza, con grandi piastrelle ceramiche grigie effetto marmo. Il rivestimento del bagno è abbellito con tratti decorativi in listelli di colore nero. Il bagno dispone di sanitari a sospensione (wc, bidè e lavabo) in vetrochina bianca e di un box doccia con piatto in vetrochina bianca ed è fornito inoltre di un elemento termoarredo ("scaldasalviette") che il locatario, durante il sopralluogo, ha dichiarato essere mal funzionante.

Le porte interne sono tamburate di legno e di colore marrone; le finestre e le porte-finestra dell'appartamento hanno infissi in PVC con vetrocamera e sono protetti con persiane in alluminio di colore grigio chiaro. I balconi hanno parapetti in muratura sormontati da una corta ringhiera metallica ad elementi verticali e pavimenti ricoperti con piastrelle quadrate di grès (dim 15x15 cm) montate in diagonale.

L'appartamento è provvisto degli impianti di riscaldamento, del gas, idrosanitario, elettrico e ha la predisposizione per quello di condizionamento (canalizzazione sottotraccia). L'impianto di riscaldamento, del tipo a pavimento, utilizza una caldaia a gas metano posizionata in uno dei terrazzi . Gli impianti, ad un esame a vista, paiono funzionanti ed eseguiti rispettando le norme vigenti ad esclusione di quanto segnalato dall'amministratore condominiale (v. paragrafo H.10) a proposito di canne fumarie, scarichi dei fumi e condutture del gas, inoltre si segnala che le certificazioni di conformità degli impianti non risultano tra la documentazione edilizia rilasciata dall'Amministrazione comunale.

Il **garage** di pertinenza si trova al piano terra del fabbricato condominiale ed è costituito da un unico vano rettangolare chiuso da una porta basculante color grigio chiaro deteriorata dalla ruggine. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati di bianco mentre il pavimento è ricoperto con piastrelle grigie di gres dello stesso tipo e dimensioni di quelle dei balconi . Il garage dispone dell'impianto elettrico che deve essere revisionato e completato..

Le rifiniture interne dell'appartamento e del garage che compongono il LOTTO OTTO appaiono in un **normale stato di conservazione**, fatta **eccezione** per le **persiane** e i portoni **basculanti** (già segnalati) e gli **infissi** delle finestre e delle portefinestre che hanno problemi di apertura e chiusura. Si segnalano inoltre alcune tracce di muffa dovute probabilmente al degrado delle facciate del condominio ma anche alla mancanza di un adeguato arieggiamento degli ambienti.

La superficie commerciale dell'**appartamento** è di circa **mq 79,73** e quella del **garage** di **mq 20,52** (misure calcolate sui progetti autorizzati al lordo delle murature di tamponamento e di divisione interna e al netto di coefficienti di differenziazione) mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili

(Sup. rilevate su progetti autorizzati):

PIANO PRIMO

sogg. /pranzo con angolo cottura: mq 28,78 balcone: mq 8,50 balcone: mq 6,40
disimpegno notte: mq 1,89 camera da letto: mq 14,98 camera da letto: mq 9,72
bagno: mq 4,87

PIANO PRIMO

garage: mq 18,02

H. 2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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



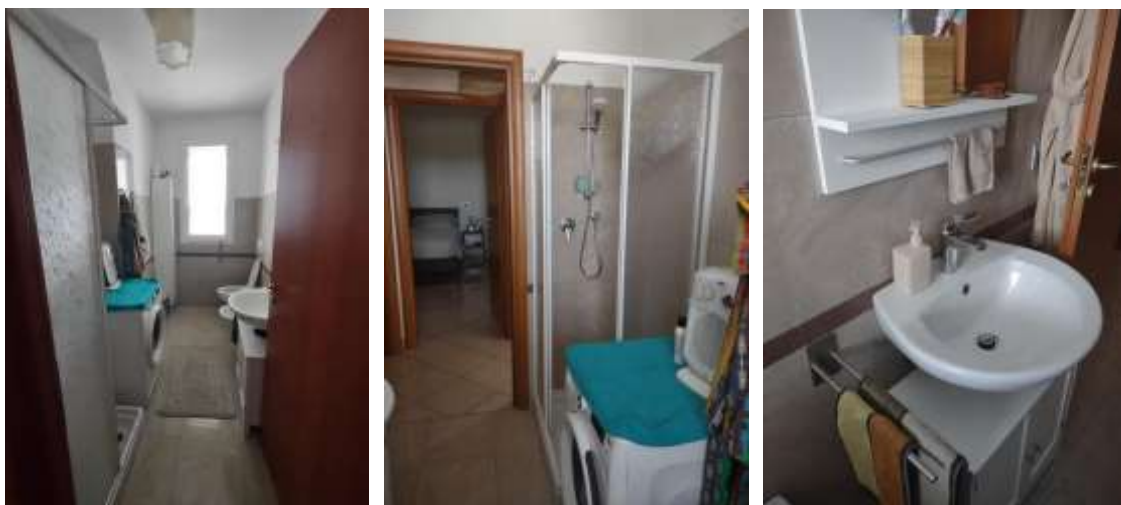
Il fabbricato condominiale polifunzionale che contiene i beni pignorati



Appartamento soggiorno-pranzo con angolo cottura



Appartamento: il balcone e le due camere da letto



Appartamento: il bagno



Garage: basculante e vista dell'interno

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

H. 3.1. PROPRIETÀ'

I beni risultano intestati della ditta esecutata per 1/1.

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

I beni pignorati sono intestati alla ditta esecutata per:

- **atto di compravendita** redatto dal notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 16.538/6.898 del 24.12.2007 registrato a Forlì il 24.12.2007 al n. 10.651 serie 1T, trascritto a Forlì il 27.12.2007 all'art. 14.780.

La ditta ***** ha acquistato dalla ditta ***** con sede a Cesena i diritti, pari ad 1/1 di proprietà su "terreno edificabile" in Gatteo, località Gatteo a Mare, fg 1 part.IIa 2688 (ha 00.24.83), **part.IIa 2689** (ha 00.16.88), entrambe senza sovrastanti fabbricati e della superficie complessiva di ha 0.41.71.

- **atto per cessione di quote e modifica patti sociali** con autentica firme del notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 17.976/7.807 del 10.03.2009 registrato a Forlì al n. 1.953 serie 1T, trascritto a Forlì il 10.03.2009 all'art. 2.611.

Con questo atto, tra l'altro,:

- i sig ri ***** e ***** entrano in società in qualità di socio accomandatario il primo e socio accomandante la seconda acquistando l'intera quota di due soci uscenti;

- la sede sociale è trasferita in Corte Don Giuliano Botticelli, 58 a Cesena;

- tutti i rapporti intestati alla società ***** con sede a Cesena si intendono trasferiti di pieno diritto in capo alla società ***** con sede a Cesena.

- tra i beni di proprietà della società indicati nell'atto: " - A - unità immobiliari urbane site a Gatteo, località Gatteo Mare, distinte al Catasto Fabbricati del comune di Gatteo, nel Foglio 1, con le particelle:

2829 (Via Dario Foschi, piano T, area urbana della superficie catastale di Mq 2443-duemilaquattrocentoquarantatre),

2689 (Via Giacomo Matteotti, piano T, area urbana della superficie catastale di Mq 1688-milleOTTOcentottantotto).

2830 (Via Dario Foschi, categoria D/1 RCE 50,00),.

La società ***** ha realizzato nei terreni di sua proprietà il fabbricato polifunzionale che contiene i beni pignorati.

(v. all. h. 6)

Alla società ***** **la piena proprietà degli immobili Gatteo fg 1 part.Ila 2689 è pervenuta per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 14.773/5590 del 31.07.2006, trascritto a Forlì il 02.08.2006 all'art. 9993.

La ditta ***** **con sede a Cesena ha acquistato i beni dalla società *****
***** & C. SAS (ex ***** ** & C.).

Alla società ***** ** & C. SAS la piena proprietà degli immobili è pervenuta per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone rep. 87778 del 26.11.1997, trascritto a Forlì il 29.11.1997 all'art. 9892.

La società ***** ** & C. SAS con sede a Gatteo ha acquistato gli immobili dai siH. ri ***** **.

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

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

H. 4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 02.08.2023 gli immobili pignorati siti a Gatteo sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 02.08.2023 gli immobili pignorati siti a Gatteo sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 6216** del 27.12.2007 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, Pubblico ufficiale: notaio Barchi Sereno di Forlì, rep. 16.539/6899 del 24.12.2007, a favore di BANCA DI CREDITO COOP. DI GATTEO .Soc. Coop. con sede in Gatteo contro *****
***** ** con sede a Cesena.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2688 e part.Ila 2689

- **Iscrizione n. 2215** del 22.06.2011 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, Pubblico ufficiale: notaio Seripa Ciro Graziano di Cesena, rep. 6015/3752 del 15.06.2011, a favore di BANCA ROMAGNA COOPERATIVA - Credito Cooperativo con sede in Forlimpopoli contro ***** ***** ***** con sede a Cesena.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8.

- **Iscrizione n. 1427** del 07.06.2013 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Modena, rep. 732/2013 del 20.05.2013, a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Soc. Coop. con sede in Modena contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 25, part.Ila 2689 sub 26, part.Ila 2689 sub 28, part.Ila 2689 sub 29, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 35, part.Ila 2689 sub 37, part.Ila 2689 sub 38, part.Ila 2689 sub 43, part.Ila 2689 sub 44, part.Ila 2689 sub 47, part.Ila 2689 sub 49, part.Ila 2689 sub 53, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 55, part.Ila 2689 sub 56, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 58, part.Ila 2689 sub 61, part.Ila 2689 sub 62, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 950 del 27.05.2015 (restrizione di beni)

1. Annotazione n. 2311 del 05.07.2017 (restrizione di beni)

- **Iscrizione n. 5468** del 01.06.2017 Atto esecutivo o cautelare- Verbale di Pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.687/2017 del 11.05.2017, a favore di *****
***** ***** *****e ***** ***** ***** ***** ***** contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 35, part.Ila 2689 sub 47, part.Ila 2689 sub 49, part.Ila 2689 sub 53, part.Ila 2689 sub 55, part.Ila 2689 sub 56.

- **Iscrizione n. 2586** del 19.09.2017 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.287/2017 del 21.08.2017, a favore di ***** SRL. con sede in Cesena contro *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 35, part.Ila 2689 sub 43, part.Ila 2689 sub 47, part.Ila 2689 sub 49, part.Ila 2689 sub 53, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 56, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, part.Ila 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 55.

- **Iscrizione n. 343** del 12.02.2018 Ipoteca Conc. Amministrativa /Riscossione derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo, Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate- Riscossione, rep. 1.353/4518 del 09.02.2018, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma contro *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 43.

- **Iscrizione n. 2764** del 26.09.2018 Ipoteca della Riscossione, Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate- Riscossione, rep. 448 del 21.09.2018, a favore di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA con sede in Ravenna contro *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, part.Ila 2689 sub 30.

- **Trascrizione n. 7212** del 31.05.2022 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Forlì, rep. 1560 del 12.05.2022, a favore di BCC NPLS 2020 SRL con sede in Conegliano (TV) contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 35, part.Ila 2689 sub 43, part.Ila 2689 sub 47, part.Ila 2689 sub 49, part.Ila 2689 sub 53, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 56, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 55.

Si allegano le visure ipotecarie eseguite (v. all. h. 7).

H. 5 QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..

Si allegano le planimetrie catastali attuali dei beni in oggetto, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì (vedi citato doc. h. 2).

H. 6 QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzie delle Entrate - Appartamento Territoriale di Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante. (v. all. h. 9).

H. 7 QUESITO 7. L'E.S. 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.....

I beni pignorati, appartamento non arredato al piano secondo (fg 1 part.Ila 2689 sub 12) e garage al piano terra (fg 1 part.Ila 2689 sub 35), sono **occupati** dai sig.ri ***** ***** e -, con **contratto di locazione ad uso abitativo** registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 10.12.2021 al n. 7775

serie 3T.

Nel contratto è scritto:

“ Art. 1 **Durata del contratto.**

*Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 dal 1° febbraio 2022 al **31.01.2026** e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata da recapitarsi mezzo lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno sei mesi prima della scadenza.*

- Art. 2 **Recesso per giustificati motivi**

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso a mezzo lettera raccomandata al locatario almeno 6 mesi prima della riconsegna dell'appartamento.

- Art. 3 **Uso di civile abitazione del conduttore**

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.

- Art. 5 **Sublocazione**

Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, salvo espressa autorizzazione scritta ed avente data certa del locatore.

- Art. 6 **Canone annuo di locazione**

*Il canone annuo di locazione – avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile di seguito descritte e ben note, e la sua ubicazione - è convenuto in complessive **euro 6.000,00** IVA esente che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario in **n. 12 rate mensili** di eguale importo anticipate, scadenti il giorno 10 di ogni mese.*

- Art. 7 **Cauzione**

Nessun deposito cauzionale è rilasciato dal conduttore al locatore.

- Art. 8 **Accesso all'unità immobiliare**

Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivata ragione.

- Art. 9 **Condizioni dell'immobile locato**

Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile oggetto di locazione e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da oggi custode della medesima.

- Art. 10 **Spese**

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese per la fornitura di tutte le utenze relative all'immobile locato: acqua, gas, energia elettrica, igiene ambientale (comunque denomina), ecc., a far data dal 1° febbraio 2022 e fino al termine della locazione.

Sono, altresì, a carico del conduttore le spese relative agli oneri condominiali, fatta eccezione per le spese di straordinaria amministrazione a far data dal 1° febbraio 2022, le quali saranno rimborsate direttamente al locatore e/o all'amministratore del condominio.

- Art. 10 **Spese di bollo**

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, nonché le spese per la certificazione energetica, sono a carico di entrambe le parti: Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà..."

(v. all. h. 13).

H. 8 Quesito 8. L'E.S. 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.

H. 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 dell'E.S. e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

H. 8.2. VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Il lotto che contiene gli immobili pignorati è sottoposto alle norme di piano previste per le **zone Sub Ambito A13-3: Tessuti turistico ricettivi** (Tav. R.B.2c del RUE - Regolamento Urbanistico Intercomunale vigente nel Comune di Gatteo – Disciplina del Territorio Urbano - zonizzazione del territorio comunale).

(v. all. h. 5).

H. 9 QUESITO 9. L'E.S. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Non ne risultano.

H. 10 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 nonchè 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.

Il condominio che contiene i beni è denominato "Residenza a mare" ed è amministrato da "*****
***** ***** *****" del geom. ***** ***** con ufficio in ***** ***** *****
47042 Cesenatico (FC), Tel. ***** ***** , Fax ***** *****.

L'amministratore ha inviato le schede riepilogative delle spese condominiali di ognuna delle due unità immobiliari nelle quali è scritto:

appartamento sub 12

“Riparto preventivo gest ordinaria - dal 01/01/2023 al 31/12/2023

001.A .AP. S12 € 494,54

Riporto anno precedente

Saldo risultante al 16/08/2023 € 438,95

Totale da versare € 933,49

garage sub 35

“Riparto preventivo gest ordinaria - dal 01/01/2023 al 31/12/2023

001.A .GA.S35 € 48,52

Saldo risultante al 16/08/2023 € 38,76

Totale da versare € 87,28 .

Sommano da pagare al 16/08/2023

€ 933,49 + € 87,28 = € **1.020,77**

=====

L'amministrazione condominiale ha inoltre comunicato che:

*“Per le unità pignorate il condominio ha un **decreto ingiuntivo** per mancato pagamento delle spese condominiali ottenuto dall'avv. Maroni Francesco” ed è intervenuto nella presente procedura esecutiva.*

Lo stesso amministratore ha infine inviato l'elenco dei **lavori di manutenzione straordinaria** che dovranno essere eseguiti nel condominio così descritte nel Computo metrico predisposto, su incarico dell'assemblea condominiale, da tecnico competente allo scopo di ottenere da imprese del settore il preventivo di spesa delle opere così riassunte:

*“..... **risanamento** dell'attuale superficie **della facciata** mediante lavaggio e trattamento delle superficie ricoperte da muffe/sporcizia, **riparazione** localizzata del sistema **cappotto** esistente e applicazione di nuova finitura a spessore elastica. Anche i **balconi e gli sporti** quali cornicioni e pensiline **sono oggetto di risanamento**..... Inoltre, si andrà ad **adeguare il sistema***

*impiantistico del gas e delle canne fumarie private. L'intervento consiste nella sostituzione dell'attuale sistema di distribuzione gas e la sostituzione dei condotti di scarico fumi caldaie aggiungendo un condotto anche per i fumi delle cucine attualmente assente. L'intervento si divide principalmente in due fasi: nel cortile condominiale **sostituire le attuali tubazioni gas interrate**, con nuove dotate di guaina e per ciò sono previsti scavi a sezione obbligata per raggiungere le varie calate verticali dai due vani contatori posti uno in via Matteotti e uno in via Foschi; in facciata **installazione di 7 cavedi verticali esterni** e applicati a ridosso della facciata in prossimità dei balconi, i quali serviranno ad accogliere le tubazioni singole per esalazione delle combustioni della caldaia e un condotto comune per emissione fumi cucine, oltre al cavedio saranno installate anche le **nuove tubazioni del gas in facciata** in modo da raggiungere sia la caldaia che il piano cottura di ogni unità; In conclusione si prevede anche lo smaltimento delle parti a vista dei vecchi impianti, liberando il cavedio vano scale dalle tubazioni del gas."*

(v. all. h. 12).

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

L'immobile che contiene i beni è realizzato in zona urbanistica destinata a "tessuto turistico ricettivo" pertanto, ai sensi delle vigenti norme, non è necessario allegare il CDU all'atto di trasferimento.

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

H. 13 QUESITO 13. L'E.S. 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.

H. 13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gatteo è risultato che il fabbricato è stato realizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire** n. **01/08** del **14.01.2008** intestata alla società ***** ***** con sede a Cesena per "Nuova costruzione di edificio direzionale e residenziale all'interno del comparto diretto C3.7 sito in Gatteo Via Matteotti Giacomo ang. Via Foschi";
- (**DIA**) **Denuncia di Inizio dell'Attività** n. **05** del **18.01.2008** per la "realizzazione di recinzione su strada pubblica, Via Foschi angolo Via Matteotti e di divisione tra lotti contigui".
- **DIA 154/2009** del **05.10.2009 Variante** in corso d'opera e modifiche progettuali al PdC n. 1/2008 intestata a ***** ***** *****;
- **Certificato di conformità edilizia e agibilità** n. 9/2013 rilasciato dal comune di Gatteo in data 15 marzo 2013 per 21 appartamenti; 23 autorimesse e 8 uffici, a seguito del sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico in data 23.11.2012.
- **CIA Comunicazione di interventi edilizi** n. **45** del **27.03.2013** per "interventi di sostituzione di porzioni di pavimentazione esterna al fabbricato" sito in Via Giacomo Matteotti,43.
- **CILA Comunicazione di inizio lavori** n. **10/2018** per "opere di manutenzione straordinaria alla copertura, sostituzione di impermeabilizzazione, spostamento botola e installazione di linea anticaduta sul tetto" in fabbricato sito in Via Giacomo Matteotti,43.

(v. all. h. 4).

H. 13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Durante il sopralluogo nel fabbricato condominiale e nelle unità immobiliari sono emerse inoltre le seguenti irregolarità:

nell'appartamento

- i balconi hanno una conformazione leggermente diversa da quella di progetto in quanto la parte arcuata ha una concavità più accentuata e le dimensioni di alcuni tratti perimetrali (curvi e rettilinei) non corrispondono a quelle autorizzate;

- alcune delle aperture sui prospetti (finestre e portefinestre) risultano traslate.

nell'intero fabbricato condominiale

- gli scarichi per i fumi delle cucine degli appartamenti non sono stati realizzati;

- le canne fumarie delle caldaie non sono adeguate;

- le tubazioni di adduzione del gas che raggiungono le unità immobiliari dall'interno della muratura.

Quanto rilevato va comunque considerato fatto salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Gatteo e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

H. 14 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria..

Per le irregolarità presenti nel condominio sono previsti interventi di manutenzione straordinaria, così come elencati in un specifico computo metrico qui allegato che l'amministrazione condominiale ha predisposto al fine di per ottenere i preventivi di spesa delle opere da eseguire. I lavori previsti hanno anche lo scopo di rimuovere le irregolarità relative agli scarichi per i fumi delle cucine, alle canne fumarie delle caldaie e all'impianto del gas e risolvere i problemi presenti sui prospetti del fabbricato

condominiale tramite la bonifica delle facciate. Gli oneri e le spese, non ancora quantificati, saranno divisi dall'amministratore tra i condomini secondo quanto previsto dal regolamento condominiale, dalle Tabelle millesimali e dalle norme di legge.

Le altre difformità presenti nell'appartamento possono essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, ma potrebbero rientrare tra le difformità ammissibili.

L'acquirente dovrà comunque incaricare un tecnico di fiducia per verificare la presenza di eventuali ulteriori abusi non rilevati durante il sopralluogo e, insieme a lui, deciderà se le opere dovranno essere sanate o se possano essere considerate ammissibili in quanto già presenti all'epoca della realizzazione del fabbricato condominiale e non segnalate come difformità dal tecnico comunale che ha eseguito la visita nell'immobile per il rilascio dell'abitabilità.

In caso di presentazione di una sanatoria occorre tener presente che per la vendita forzata nell'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (H. 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”.*

Le misure delle due unità immobiliari pignorate che risultassero ricadere nell'art.19 bis della L.R.23/2004 (tolleranze), possono essere semplicemente riportate nelle future pratiche edilizie evidenziandole con la colorazione prevista nella normativa, la stessa norma permette di indicare gli eventuali errori di rappresentazione.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto delle cospicue spese che l'acquirente affronterà per la messa a norma di alcuni degli impianti (nuove condutture del gas, nuove canne fumarie per le caldaie, ecc.) e per la bonifica delle facciate del condominio e della necessità di incaricare un tecnico regolarmente iscritto ad un albo professionale per ulteriori controlli ed eventuali sanatorie, applicando al valore ordinario **il coefficiente di riduzione 0,85**, a compensazione dei costi e degli scomodi non stimabili in questa fase.

H. 15 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

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.

H. 16 QUESITO 16. L'E.S. 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

Si allega alla perizia, in doppia copia timbrata e firmata in originale dal certificatore, il sottoelencato attestato:

1. **appartamento, fg 1 part.IIIa 2689 sub 12** attestato n. 08079 – 472296 – 2023 rilasciato il 13.09.2023 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 13.09.2033 nel quale risulta la:

Classe energetica "C" EP tot 57,28 kwh/m2/anno.

(v. all. h. 11)

H. 17 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....

L'appartamento è rappresentato nella planimetria catastale con piccole differenze sia dallo stato di fatto, sia da quello autorizzato mentre il garage è accatastato in modo conforme.

Trattandosi di beni che presentano differenze rispetto ai progetti allegati alle pratiche edilizie

depositate in Comune, sarà l'acquirente, coadiuvato da un tecnico abilitato, a decidere se sanare le opere non autorizzate e quindi procedere alla variazione delle planimetrie catastali.

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

Tra i beni pignorati non vi sono terreni agricoli.

H. 19 QUESITO 19. L'E.S. 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 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)

H. 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.

H. 19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la **stima di mercato** l'E.S., 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) e consultato le banche dati immobiliari più considerate (compreso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI). 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, per beni corrispondenti siti a Gatteo Mare, un costo unitario che varia per gli **appartamenti** da **€ 2.100,00** a **€ 2.700,00** al mq di superficie commerciale e per i **garage**, da **€ 1.100,00** a **€ 1.450,00** al mq

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023) per le abitazioni civili, ubicate nella fascia E/2 suburbana/Gatteo Mare, in un normale stato di conservazione, indicano un costo unitario che varia da **€ 1.800,00** a **€ 2.450,00** al mq mentre per i garage il costo unitario varia da **€ 1.100,00** a **1.400,00** al mq).

I valori unitari per i beni a destinazione abitativa rilevati presso gli operatori sono più alti di quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio a causa dell'attuale andamento del mercato e per il fatto che si riferiscono ad immobili situati nella parte più appetibile e di pregio (a breve distanza dalla spiaggia) del comune mentre quelli OMI derivano da medie di dati rilevati sull'intera fascia di territorio infatti 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, considerando in particolare lo stato generale di manutenzione - senza tralasciare la posizione, la consistenza, la tipologia e la distribuzione interna dei locali - si ritiene congruo applicare il **costo unitario** di € 2.100,00/mq per gli appartamenti e **€ 1.100,00/mq** per i **garage**, corrispondenti ai costi unitari minimi rilevati presso gli operatori del settore immobiliare.

L'**appartamento** in oggetto inoltre gode di una bella vista mare per la quale occorre applicare al **costo**

unitario il coefficiente di maggiorazione di 1,10 che ammonta quindi a:

€ 2.100,00/mq x 1,10 = € 2.310,00/mq arrotondati a **€ 2.300,00/mq** (costo unitario da applicare alla superficie commerciale dell'appartamento).

H. 19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata per entrambe le destinazioni d'uso **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 di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per i beni pignorati è stato applicato il coefficiente 0,60 alla superficie dei balconi.

La superficie commerciale degli immobili pignorati, ammonta a:

- appartamento (sub 12) **mq 79,83;**

- garage (sub 35) **mq 20,52.**

H. 19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE

Il valore ordinario dei beni pignorati ammonta a:

- appartamento (sub12)

mq 79,73 x 2.300,00 €/mq = € 183.379,00 arrotondati a **€ 183.500,00;**

- garage (sub 3)

mq 20,52 x 1.100,00 €/mq = € 22.572,00 arrotondati a **€ 22.500,00;**

Totale valore ordinario dei beni pignorati:

183.500,00 + € 22.500,00 = **€ 206.000,00**

Detrazioni al valore ordinario

Per le spese straordinarie (relative fra l'altro alla messa a norma degli impianti e alla pulitura e nuova tinteggiatura delle pareti esterne del condominio), per l'incarico ad un tecnico, per gli ulteriori controlli

edilizi ed eventuali successive pratiche di regolarizzazione e per la riparazione e/o sostituzione degli infissi e delle persiane si applica al valore sin qui calcolato il coefficiente di riduzione 0,85:

€ 206.000,00 x 0,85 = € 175.100,00.

b. per l'assenza della garanzia per vizi, si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice) :_

€ 175.100,00 - 10% = € 157.590,00 arrotondati € 157.500,00.

Il **valore di stima finale totale** dei beni pignorati (appartamento con garage) risulta **€ 157.500,00**.

(Euro centocinquantasettemilacinquecento)

H. 19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà dei beni.

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

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà dei beni.

H. 21 QUESITO 21. L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Dalle ricerche effettuate risulta che nel comune di Gatteo loc. Gatteo Mare gli appartamenti dotati di garage, con analoghe dimensioni, caratteristiche, vetustà e stato di manutenzione, siano locati a corpo mediamente a € 600,00 mensili.

Il valore locativo indicato è da intendersi per unità immobiliari conformi alle autorizzazioni edilizie e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

H. 22 QUESITO 22. L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....

I numerosi beni oggetto dell'es. imm. RG. n. 99-2022 (cinque appartamenti, cinque garage, sette uffici e altrettanti posti auto) risultano più appetibili se venduti in più lotti. Al fine di trovare il migliore collocamento sul mercato sono stati formati dieci lotti.

Il LOTTO OTTO è composto di un appartamento e un garage (Fg 1 del Comune di Gatteo, part.IIa 2689, sub 12 e sub 35).

H. 23 QUESITO 23. L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.

Il codice fiscale dell' esecutato è il seguente:

***** ***** *****: **C.F.** *****

H. 24 QUESITO 24. L'E.S. acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato Estratto di matrimonio....

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

L'appartamento oggetto di pignoramento è occupato con contratto di locazione registrato. Si allegano il certificato storico di residenza e di stato di famiglia del locatario che vi risulta risiedere.

(v. all. h. 8)

H. 26 QUESITO 26. L'E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.

Non risultano trascrizioni di cause sugli immobili pignorati né nella documentazione ipotecaria agli atti e né nella visura ipotecaria attuale.

H. 27 QUESITO 27. L'E.S. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita

soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.)...

La ditta esecutata è l'impresa di costruzioni che ha realizzato il fabbricato condominiale che contiene i beni pignorati, i beni sono usabili/abitabili dal 15 marzo 2013 pertanto i lavori risultano terminati da più di cinque anni e in questi casi la vendita è di norma assoggettata ad imposta di registro.

ELENCO ALLEGATI:

H. LOTTO OTTO

- all. h. 1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. h. 2. PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. h. 3. VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. h. 4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. h. 5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. h. 6. ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. h. 7. VISURE CONSERVATORIA RR.II.
- all. h. 8. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
- all. h. 9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. h. 10. COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. h. 11. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- all. h. 12. DOCUMENTAZIONE E SPESE CONDOMINIALI
- all. h. 13. CONTRATTO DI LOCAZIONE DEI BENI

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Es. Imm. R.G.E. n. **99/2022**

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**

I. LOTTO NOVE

LOTTO NOVE: intera proprietà di un appartamento al piano quarto con sovrastante lastrico solare ad uso esclusivo e un garage al piano terra in fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via G. Matteotti, 43.

INDICE

I. LOTTO NOVE

- I.2 IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA,
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI E FOTO
- I.3 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO
VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO
- I.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- I.5 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE
- I.6 OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI
- I.7 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
- I.8 VINCOLI DI P.R.I., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI
- I.9 FORMALITÀ, VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI
- I.10 IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI
- I.11 DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- I.12 AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- I.13 PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITÀ
EDILIZIA
- I.14 POSSIBILITÀ DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI
- I.15 CENSO, LIVELLO O USO CIVICO
- I.16 ATTESTAZIONE ENERGETICA
- I.17 FABBRICATI NON CENSITI
- I.18 VARIAZIONI CULTURALI
- I.19 STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE
COMMERCIALE DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
- I.20 PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO
- I.21 VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE
- I.22 DIVISIBILITÀ DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA
- I.23 CODICE FISCALE DEL DEBITORE
- I.24 CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO
- I.25 CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO
- I.26 CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE
- I.27 REGIME FISCALE DELLA VENDITA

1.2. 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

1.2.1. IDENTIFICAZIONE

LOTTO NOVE: intera proprietà di un appartamento al piano quarto con sovrastante lastrico solare ad uso esclusivo e un garage al piano terra in fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Matteotti, 43.

1.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria del bene risulta:

***** con sede in CESENA (FC) - CF: ***** - Diritto di Proprietà 1/1

I beni sono distinti al **Fg 1** del Comune di **Gatteo**:

- **abitazione part.IIa 2689 sub 24**, Via Giacomo Matteotti, 43 interno 24 p. 4-5 Cat. A/3 cl 3 vani 4, superficie catastale mq 92,00 (mq 78 escluse aree scoperte) R.C. Euro 361,52.

- **garage part.IIa 2689 sub 43**, Via Giacomo Matteotti, 43 p. T, Cat. C/6 cl 2 mq 25, superficie catastale mq 28,00 R.C. Euro 72,30.

BENI COMUNI

- **part.IIa 2689 sub 65** Via Giacomo Matteotti, 43, P. T. BCNC (corte al P.T) comune ai sub. dal n.1 al n.16, dal n.18 al n.24, dal n.27 al n. 64 e al 67, 68, 69, 70.

- **part.IIa 2689 sub 66** Via Giacomo Matteotti, 43, P. T-1-2-3-4-5 BCNC (ingresso e sottoscala al piano terra, vano scale ed ascensore dal piano terra al piano quarto, corridoio al piano primo secondo, terzo e quarto, copertura piana al piano quinto) comune ai sub. dal n.1 al n.16, dal n.18 al n.24, dal n.27 al n.29 e ai n. 67, 68, 69, 70. .

La **corte** di sedime e di pertinenza degli immobili è distinta al ***Catasto Terreni*** a partita 1 con il fg 1 del comune di Gatteo, **part.IIa 2689-** Ente urbano di **mq 1.688,00**.

La corte del fabbricato che contiene i beni pignorati affaccia sulle Vie Giacomo Matteotti e via Dario Foschi e confina con le part.IIe 2205 e 2829 del fg 1 di Gatteo.

L'appartamento (sub. 24) confina con i sub 23, 68 e 66 (BCNC scala, ascensore corridoio al piano primo) del fg 1 part.IIa 2689 del comune di Gatteo.

Il garage (sub. 43) confina con i sub 42, 44, 52 e 65 (BCNC corte comune) della part.IIa 2689 del fg 1 di Gatteo.

(v. all.i.2)

I.2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

- **Pignoramento immobiliare** rep. n. 1560 del 12.05.2022 contro ***** ***** *****.

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti in Via Giacomo Matteotti,43 indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono** a quelli attuali presenti in Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni.

- **Nota di trascrizione del pignoramento** art. 7212 del 31.05.2022 contro ***** ***** *****.

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti in Via Giacomo Matteotti,43 indicati nella **nota di trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli **attuali del Catasto**.

I.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I beni oggetti di pignoramento sono costituiti da un appartamento ed un garage facenti parte di un complesso condominiale (abitativo-direzionale) sito a Gatteo Mare (frazione di Gatteo) in via Giacomo Matteotti ad angolo con via Dario Foschi. Il condominio si trova in una zona a vocazione turistica, distante ca. 200 metri dai primi stabilimenti della spiaggia di Gatteo Mare e, contemporaneamente, posto nelle adiacenze della foce del fiume Rubicone che separa i comuni di Gatteo e di Savignano sul Rubicone.

- **Descrizione del fabbricato condominiale**

Il condominio sviluppa cinque piani in altezza e ha una planimetria ad L articolata attorno al nucleo centrale delle scale e dell'ascensore, a cui si accede dal portone d'ingresso che affaccia sulla parte interna del cortile.

Il piano terra ospita 23 autorimesse (oltre all'ingresso dell'edificio), il piano primo 8 unità immobiliari destinate ad ufficio e i tre piani restanti 7 appartamenti ciascuno.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, tetto piano con lastrico solare delimitato da un parapetto in muratura, pluviali e grondaie in lamiera. La muratura di tamponamento e i parapetti dei terrazzi sono intonacati e tinteggiati di colore bianco panna. Le finestre e le porte-finestre degli appartamenti (Piani 2, 3 e 4) sono fornite di persiane di alluminio color grigio mentre i terrazzi dei medesimi hanno parapetti in muratura in parte sormontati da corte ringhiere in profilato metallico. Gli uffici del primo piano dispongono invece di vetrate con veneziane frangisole esterne e infissi in alluminio verniciato di grigio chiaro e sono protette da ringhiere metalliche ad elementi verticali. I garage del piano terra, infine, sono chiusi da porte basculanti di color grigio chiaro. Superato il portone d'ingresso del condominio (in vetro con infissi in alluminio, protetto da una tettoia in materiale plastico con struttura in metallo) e un piccolo disimpegno ci si trova in presenza delle scale e dell'ascensore che conducono ai piani superiori. Le pareti interne delle scale, i soffitti e i corridoi sono uniformemente tinteggiati di bianco; i gradini delle scale sono rivestiti con piastrelle ceramiche grigie mentre i pavimenti dei corridoi e dei disimpegni sono realizzati con piastrelle ceramiche grigio/beige marezzate.

L'edificio è circondato per intero da una corte carrabile, delimitata da una bassa ringhiera metallica ad elementi verticali e pavimentata con masselli di betonella tipo drainbox. Sui lati est ed ovest della corte sono stati ricavati 12 posti auto, uno dei quali appartiene agli uffici in oggetto. Sul lato sud una stretta aiuola ospita alberi di medio fusto che separano la recinzione del condominio dalla corte carrabile, in un angolo del lato nord è stata ricavata un'altra aiuola che attualmente ospita un'unica pianta mentre una piccola fascia di terreno, posizionata tra i posti auto e il confine, è seminata a prato.

Lo stesso motivo verticale della ringhiera di recinzione contraddistingue i cancelli pedonali e i cancelli carrabili con apertura automatica che consentono di accedere alla corte. I cancelli pedonali e carrabili sono posti a coppie su via Foschi e su via Matteotti.

L'illuminazione notturna della corte è assicurata da una serie di lampioncini da esterno a colonna che

circondano il perimetro dell'edificio in adiacenza alla ringhiera.

Le parti strutturali e di tamponamento del condominio non mostrano deformazioni né importanti fessurazioni ma lo **stato delle rifiniture** delle parti esterne è alquanto **scadente**. In particolare risultano evidenti i segni di deterioramento nelle facciate, nelle persiane, nelle tapparelle frangisole e nei portoni basculanti dei garage che, in gran parte, necessitano di consistenti interventi di manutenzione straordinaria o, per alcuni dei serramenti, di essere sostituiti.

- Descrizione di beni che compongono il LOTTO NOVE

L'**appartamento** oggetto del LOTTO NOVE si trova **al quarto piano** dell'edificio condominiale e **comprende il lastrico solare sovrastante** accessibile da una botola realizzata nel soffitto della zona ingresso. L'unità immobiliare ad uso abitazione è costituita da un ingresso, un soggiorno-pranzo (che comprende anche un angolo cottura), un piccolo disimpegno notte, due camere da letto, una stanza da bagno, e tre balconi.



La porta d'entrata (di legno marrone, che affaccia sul corridoio condominiale) immette in un breve corridoio-ingresso che conduce all'ampio soggiorno-pranzo dell'abitazione da cui è possibile accedere a due dei tre balconi e al disimpegno notte che, a sua volta, immette nelle due stanze da letto (una matrimoniale e una singola) e nell'unico bagno dell'abitazione. Al terzo balcone si può accedere

invece attraverso la camera da letto matrimoniale. Dal corridoio d'ingresso, tramite una porta di comunicazione interna, è possibile accedere all'appartamento adiacente oggetto del LOTTO DIECI. I due appartamenti sono stati locati alla stessa persona che li usa entrambi come sua abitazione.

I pavimenti sono ricoperti con piastrelle ceramiche di colore grigio chiaro di forma quadrata (dim. ca. 40x40cm) montate a losanga. Pareti e soffitti delle stanze sono tinteggiati di bianco con l'eccezione del bagno le cui pareti sono ricoperte, per parte dell'altezza, con grandi piastrelle ceramiche grigie effetto marmo. Il rivestimento del bagno è abbellito con tratti decorativi in listelli di colore scuro. Il bagno dispone di sanitari a sospensione (wc, bidè e lavabo) in vetrochina bianca e di un box doccia con piatto in vetrochina bianca ed è fornito inoltre di un elemento termoarredo ("scaldasalviette").

Le porte interne sono tamburate di legno e di colore marrone; le finestre e le porte-finestra dell'appartamento hanno infissi in PVC con vetrocamera e sono protetti con persiane in alluminio di colore grigio chiaro.

I balconi hanno parapetti in muratura sormontati da una corta ringhiera metallica ad elementi verticali e pavimenti ricoperti con piastrelle quadrate di grès (dim 15x15 cm) montate in diagonale.

L'appartamento è provvisto degli impianti di riscaldamento, del gas, idrosanitario ed elettrico e ha la predisposizione per quello di condizionamento (canalizzazione sottotraccia). L'impianto di riscaldamento, del tipo a pavimento, utilizza una caldaia a gas metano posizionata in uno dei terrazzi.

Gli impianti, ad un esame a vista, paiono funzionanti ed eseguiti rispettando le norme vigenti ad esclusione di quanto segnalato dall'amministratore condominiale (v. paragrafo F.10) a proposito di canne fumarie, scarichi dei fumi e condutture del gas. Le certificazioni di conformità degli impianti inoltre non risultano tra la documentazione edilizia rilasciata dall'Amministrazione comunale.

Il **lastrico solare** in uso esclusivo è accessibile dall'interno dell'appartamento tramite una botola che al momento risulta bloccata e non è utilizzabile. Il lastrico è stato recentemente rinnovato (inizi 2018) con la sostituzione del massetto, dello strato di impermeabilizzazione (guaina bituminosa) e della pavimentazione in gres (del tipo flottante). Durante i lavori alla copertura piana il parapetto perimetrale è stato alzato con elementi in ferro zincato e portato all'altezza indicata dalla normativa vigente. Si

evidenza però che nella descrizione dei lavori allegata alla pratica edilizia (CILA N. 10/2018) è scritto:
“ Il nuovo parapetto non sarà adatto alla protezione dei residenti del fabbricato, in quanto **la copertura è un tetto non praticabile**, quindi la funzione del parapetto è esclusivamente idonea alla protezione degli addetti alla manutenzione e controllo del tetto””

Il **garage** di pertinenza si trova al piano terra del fabbricato condominiale ed è costituito da un unico vano rettangolare chiuso da una porta basculante color grigio chiaro. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati di bianco mentre il pavimento è ricoperto con piastrelle grigie di gres dello stesso tipo e dimensioni di quelle dei balconi . Il garage dispone dell'impianto elettrico che dovrà essere revisionato. Le rifiniture interne dell'appartamento e del garage che compongono il LOTTO NOVE appaiono in un **normale stato di conservazione**, fatta **eccezione** per le **persiane** e i portoni **basculanti** (già segnalati) e gli **infissi** delle finestre e delle portefinestre che hanno problemi di apertura e chiusura. La superficie commerciale dell'**appartamento** è di circa **mq 110,74** e quella del **garage** di **mq 24,45** (misure calcolate sui progetti autorizzati al lordo delle murature di tamponamento e di divisione interna e al netto di coefficienti di differenziazione) mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili (Sup. rilevate su progetti autorizzati):

PIANO QUARTO

ingresso:	mq	4,58	sogg./pranzo con angolo cottura:	mq	30,93	balcone:	mq	8,50
balcone:	mq	8,50	disimpegno notte:	mq	1,10	camera da letto:	mq	14,15
balcone:	mq	8,50	camera da letto:	mq	9,02	bagno:	mq	4,56

PIANO QUINTO

Lastrico solare: mq 75,95

PIANO TERRA

garage: mq 18,02

I.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo **stato attuale dell'immobile** risulta dalle planimetrie catastali (**v. all.i.2**) e **dal rilievo fotografico**

degli esterni e degli interni (v. all.i.1). A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato.



Il fabbricato condominiale polifunzionale che contiene i beni pignorati



Appartamento soggiorno-pranzo con angolo cottura e uno dei balconi



Appartamento: camera da letto matrimoniale, balcone e il bagno



Garage sub 43: basculante e vista dell'interno

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

1.3.1. PROPRIETÀ'

I beni risultano intestati della ditta esecutata per 1/1.

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

I beni pignorati sono intestati alla ditta esecutata per:

- **atto di compravendita** redatto dal notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 16.538/6.898 del 24.12.2007 registrato a Forlì il 24.12.2007 al n. 10.651 serie 1T, trascritto a Forlì il 27.12.2007 all'art. 14.780.

La ditta ***** ha acquistato dalla ditta ***** con sede a Cesena i diritti, pari ad 1/1 di proprietà su "terreno edificabile" in Gatteo, località Gatteo a Mare, fg 1 part.IIa 2688 (ha 00.24.83), **part.IIa 2689** (ha 00.16.88), entrambe senza sovrastanti fabbricati e della superficie complessiva di ha 0.41.71.

- **atto per cessione di quote e modifica patti sociali** con autentica firme del notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 17.976/7.807 del 10.03.2009 registrato a Forlì al n. 1.953 serie 1T, trascritto a Forlì il 10.03.2009 all'art. 2.611.

Con questo atto, tra l'altro,:

- i sig.ri ***** e ***** entrano in società in qualità di socio accomandatario il primo e socio accomandante la seconda acquistando l'intera quota di due soci uscenti;
- la sede sociale è trasferita in Corte Don Giuliano Botticelli, 58 a Cesena;
- tutti i rapporti intestati alla società ***** con sede a Cesena si intendono trasferiti di pieno diritto in capo alla società ***** con sede a Cesena.
- tra i beni di proprietà della società indicati nell'atto: " - A - unità immobiliari urbane site a Gatteo, località Gatteo Mare, distinte al Catasto Fabbricati del comune di Gatteo, nel Foglio 1, con le particelle:

2829 (Via Dario Foschi, piano T, area urbana della superficie catastale di Mq 2443-duemilaquattrocentoquarantatre),

2689 (Via Giacomo Matteotti, piano T, area urbana della superficie catastale di Mq 1688-milleseicentottantotto).

2830 (Via Dario Foschi, categoria D/1 RCE 50,00),.

La società ***** ha realizzato nei terreni di sua proprietà il fabbricato polifunzionale che contiene i beni pignorati.

(v. all.i.6)

Alla società ***** la piena proprietà degli immobili Gatteo fg 1 part.Ila 2689 è pervenuta per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 14.773/5590 del 31.07.2006, trascritto a Forlì il 02.08.2006 all'art. 9993.

La ditta ***** con sede a Cesena ha acquistato i beni dalla società ***** & C. SAS (ex ***** & C.).

Alla società ***** & C. SAS la piena proprietà degli immobili è pervenuta per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone rep. 87778 del 26.11.1997, trascritto a Forlì il 29.11.1997 all'art. 9892.

La società ***** & C. SAS con sede a Gatteo ha acquistato gli immobili

dai sig.ri *****

I.3.2.2. VINCOLLE O PATTI INDICATI NELL'ATTO

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

I.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 02.08.2023 gli immobili pignorati siti a Gatteo sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 02.08.2023 gli immobili pignorati siti a Gatteo sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 6216** del 27.12.2007 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, Pubblico ufficiale: notaio Barchi Sereno di Forlì, rep. 16.539/6899 del 24.12.2007, a favore di BANCA DI CREDITO COOP. DI GATTEO .Soc. Coop. con sede in Gatteo contro *****
***** con sede a Cesena.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.IIa 2688 e part.IIa 2689

- **Iscrizione n. 2215** del 22.06.2011 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, Pubblico ufficiale: notaio Seripa Ciro Graziano di Cesena, rep. 6015/3752 del 15.06.2011, a favore di BANCA ROMAGNA COOPERATIVA - Credito Cooperativo con sede in Forlimpopoli contro ***** con sede a Cesena.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 1, part.IIa 2689 sub 2, part.IIa 2689 sub 3, part.IIa 2689 sub 4, part.IIa 2689 sub 5, part.IIa 2689 sub 7, part.IIa 2689 sub 8.

- **Iscrizione n. 1427** del 07.06.2013 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Modena, rep. 732/2013 del 20.05.2013, a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Soc. Coop. con sede in Modena contro *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 1, part.IIa 2689 sub 2, part.IIa 2689 sub 3, part.IIa 2689 sub 4, part.IIa 2689 sub 5, part.IIa 2689 sub 7, part.IIa 2689 sub 8, part.IIa 2689 sub 10, part.IIa 2689 sub

11, part.IIa 2689 sub 12, part.IIa 2689 sub 24, part.IIa 2689 sub 25, part.IIa 2689 sub 26, part.IIa 2689 sub 28, part.IIa 2689 sub 29, part.IIa 2689 sub 30, part.IIa 2689 sub 35, part.IIa 2689 sub 37, part.IIa 2689 sub 38, part.IIa 2689 sub 43, part.IIa 2689 sub 44, part.IIa 2689 sub 47, part.IIa 2689 sub 49, part.IIa 2689 sub 53, part.IIa 2689 sub 54, part.IIa 2689 sub 55, part.IIa 2689 sub 56, part.IIa 2689 sub 57, part.IIa 2689 sub 58, part.IIa 2689 sub 61, part.IIa 2689 sub 62, part.IIa 2689 sub 63, part.IIa 2689 sub 64.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 950 del 27.05.2015 (restrizione di beni)

1. Annotazione n. 2311 del 05.07.2017 (restrizione di beni)

- **Iscrizione n. 5468** del 01.06.2017 Atto esecutivo o cautelare- Verbale di Pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.687/2017 del 11.05.2017, a favore di*****
***** ***** *****e ***** ***** ***** ***** *****contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 10, part.IIa 2689 sub 11, part.IIa 2689 sub 12, part.IIa 2689 sub 35, part.IIa 2689 sub 47, part.IIa 2689 sub 49, part.IIa 2689 sub 53, part.IIa 2689 sub 55, part.IIa 2689 sub 56.

- **Iscrizione n. 2586** del 19.09.2017 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.287/2017 del 21.08.2017, a favore di ***** ***** SRL. con sede in Cesena contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 10, part.IIa 2689 sub 11, part.IIa 2689 sub 12, part.IIa 2689 sub 24, part.IIa 2689 sub 30, part.IIa 2689 sub 35, part.IIa 2689 sub 43, part.IIa 2689 sub 47, part.IIa 2689 sub 49, part.IIa 2689 sub 53, part.IIa 2689 sub 54, part.IIa 2689 sub 56, part.IIa 2689 sub 57, part.IIa 2689 sub 63, part.IIa 2689 sub 64, part.IIa 2689 sub 68, part.IIa 2689 sub 1, part.IIa 2689 sub 2, part.IIa 2689 sub 3, part.IIa 2689 sub 4, part.IIa 2689 sub 5, part.IIa 2689 sub 7, part.IIa 2689 sub 8, part.IIa 2689 sub 55.

- **Iscrizione n. 343** del 12.02.2018 Ipoteca Conc. Amministrativa /Riscossione derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo, Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate- Riscossione, rep.

1.353/4518 del 09.02.2018, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 43.

- **Iscrizione n. 2764** del 26.09.2018 Ipoteca della Riscossione, Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate- Riscossione, rep. 448 del 21.09.2018, a favore di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA con sede in Ravenna contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, part.Ila 2689 sub 30.

- **Trascrizione n. 7212** del 31.05.2022 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Forlì, rep. 1560 del 12.05.2022, a favore di BCC NPLS 2020 SRL con sede in Conegliano (TV) contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 35, part.Ila 2689 sub 43, part.Ila 2689 sub 47, part.Ila 2689 sub 49, part.Ila 2689 sub 53, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 56, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 55.

Si allegano le visure ipotecarie eseguite (v. **all.i.7**).

I.5 QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..

Si allegano le planimetrie catastali attuali dei beni in oggetto, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì (vedi citato doc.I.2).

1.6 QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzie delle Entrate - Appartamento Territoriale di Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante. (v. all.i.9).

1.7 QUESITO 7. L'E.S. 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.....

L beni oggetto del LOTTO NOVE, un appartamento (fg 1 part.IIa 2689 **sub 24**) e un garage (fg 1 part.IIa 2689 **sub 43**), **sono occupati** dalla Sig.ra ***** ,, con **contratto di locazione ad uso abitativo** registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 28.06.2021 al n. 3624 serie 3T.

Il contratto ha per oggetto due appartamenti (fg 1 part.IIa 2689 **sub 24** e **sub 68**) e un garage (fg 1 part.IIa 2689 **sub 43**); l'appartamento distinto con il sub 68 fa parte del LOTTO DIECI.

Nel contratto è scritto:

“Art.1 Oggetto del contratto

Oggetto della locazione sono le unità immobiliari ubicate in Gatteo (FC), Località Gatteo a Mare, Via Matteotti n. 43 e distinte al Catasto fabbricati del predetto comune al Foglio 1, Particella 2689, sub 24 (appartamento), sub 68 (appartamento) e sub 43 (autorimessa)

Art.2 Durata del contratto.

*Il contratto è stipulato per la durata di anni 8 [otto] dal 1 giugno 2021 al **31.05.2029** e si intenderà rinnovato di anno in anno nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata da recapitarsi mezzo lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno sei mesi prima della scadenza.*

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà il diritto di attivare la procedura

per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza.

- Art. 3 **Recesso per giustificati motivi**

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso a mezzo lettera raccomandata al locatario almeno 6 mesi prima della riconsegna dell'appartamento.

- Art. 4 **Uso di civile abitazione del conduttore**

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.

- Art. 5 **Sublocazione**

Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, salvo espressa autorizzazione scritta ed avente data certa del locatore.

- Art. 6 **Canone annuo di locazione**

*Il canone annuo di locazione – avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile di seguito descritte e ben note, e la sua ubicazione - è convenuto in complessive **euro 9.000,00** IVA esente che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario in **n. 12 rate mensili** di eguale importo anticipate, scadenti il giorno 10 di ogni mese.*

Il canone potrà essere aggiornato nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

- Art. 7 **Cauzione**

Nessuna cauzione è dovuta. Il conduttore si obbliga ad eseguire tutti i lavori di ripristino dell'immobile al fine di riconsegnarlo al locatore in perfetto stato locativo.

- Art. 8 **Accesso all'unità immobiliare**

Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare. Previo avviso, al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivata ragione.

- Art. 9 **Condizioni dell'immobile locato**

Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile oggetto di locazione e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da oggi custode della medesima.

*- Art. 10 **Spese***

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese per la fornitura di tutte le utenze relative all'immobile locato: acqua, gas, energia elettrica, igiene ambientale (comunque denomina), ecc., a far data dal 1 giugno 2021 e fino al termine della locazione.

Sono, altresì, a carico del conduttore le spese relative agli oneri condominiali, fatta eccezione per le spese di straordinaria amministrazione a far data dal 1 giugno 2021, le quali saranno rimborsate direttamente al locatore e/o all'amministratore del condominio. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso l'amministratore condominiale) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

*- Art. 10 **Spese di bollo***

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, nonché le spese per la certificazione energetica, sono a carico di entrambe le parti: Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà..."

(v. all.i.13).

1.8 Quesito 8. L'E.S. 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.

I.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 dell'E.S. e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

I.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Il lotto che contiene gli immobili pignorati è sottoposto alle norme di piano previste per le **zone Sub Ambito A13-3: Tessuti turistico ricettivi** (Tav. R.B.2c del RUE - Regolamento Urbanistico Intercomunale vigente nel Comune di Gatteo – Disciplina del Territorio Urbano - zonizzazione del territorio comunale).

(v. all.i. 5).

I.9 QUESITO 9. L'E.S. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Non ne risultano.

I.10 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 insolte nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

Il condominio che contiene i beni è denominato "Residenza a mare" ed è amministrato da "*****
***** *****" del geom. ***** ***** con ufficio in ***** ***** *****
47042 Cesenatico (FC), Tel. ***** ***** , Fax ***** *****.

L'amministratore ha inviato le schede riepilogative delle spese condominiali di ognuna delle due unità immobiliari nelle quali è scritto:

appartamento sub 24

"Riparto preventivo gest ordinaria - dal 01/01/2023 al 31/12/2023

001.A .AP.S24 € 694,07

Ripporto anno precedente

Saldo risultante al 16/08/2023 € 2.108,14

Totale da versare € 2.802,21

garage sub 43

"Riparto preventivo gest ordinaria - dal 01/01/2023 al 31/12/2023

001.A .GA S43 € 52,22

Saldo risultante al 16/08/2023 € 41,72

Totale da versare € 93,94

Sommano da pagare al 16/08/2023

€ 2.802,21 + 93,94 = € **2.896,15**

=====

L'amministrazione condominiale ha inoltre comunicato che:

*"Per le unità pignorate il condominio ha un **decreto ingiuntivo** per mancato pagamento delle spese condominiali ottenuto dall'avv. Maroni Francesco" ed è intervenuto nella presente procedura esecutiva.*

Lo stesso amministratore ha infine inviato l'elenco dei **lavori di manutenzione straordinaria** che dovranno essere eseguiti nel condominio così descritte nel Computo metrico predisposto, su incarico dell'assemblea condominiale, da tecnico competente allo scopo di ottenere da imprese del settore il preventivo di spesa delle opere così riassunte:

*"..... **risanamento** dell'attuale superficie **della facciata** mediante lavaggio e trattamento delle superfici ricoperte da muffe/sporcizia, **riparazione** localizzata del sistema **cappotto** esistente e*

applicazione di nuova finitura a spessore elastica. Anche i **balconi e gli sporti** quali cornicioni e pensiline **sono oggetto di risanamento**..... Inoltre, si andrà ad **adeguare il sistema impiantistico del gas** e delle **canne fumarie private**. L'intervento consiste nella sostituzione dell'attuale sistema di distribuzione gas e la sostituzione dei condotti di scarico fumi caldaie **aggiungendo un condotto anche per i fumi delle cucine attualmente assente**. L'intervento si divide principalmente in due fasi: nel cortile condominiale **sostituire le attuali tubazioni gas interrato**, con nuove dotate di guaina e per ciò sono previsti scavi a sezione obbligata per raggiungere le varie calate verticali dai due vani contatori posti uno in via Matteotti e uno in via Foschi; in facciata **installazione di 7 cavedi verticali esterni** e applicati a ridosso della facciata in prossimità dei balconi, i quali serviranno ad accogliere le tubazioni singole per esalazione delle combustioni della caldaia e un condotto comune per emissione fumi cucine, oltre al cavedio saranno installate anche le **nuove tubazioni del gas in facciata** in modo da raggiungere sia la caldaia che il piano cottura di ogni unità; In conclusione si prevede anche lo smaltimento delle parti a vista dei vecchi impianti, liberando il cavedio vano scale dalle tubazioni del gas.”

(v. all.i.12).

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

L'immobile che contiene i beni è realizzato in zona urbanistica destinata a “tessuto turistico ricettivo” pertanto, ai sensi delle vigenti norme, non è necessario allegare il CDU all'atto di trasferimento.

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

I.13 QUESITO 13. L'E.S. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati,

nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verificati 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.

I.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gatteo è risultato che il fabbricato è stato realizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire** n. **01/08** del **14.01.2008** intestata alla società ***** ***** con sede a Cesena per "Nuova costruzione di edificio direzionale e residenziale all'interno del comparto diretto C3.7 sito in Gatteo Via Matteotti Giacomo ang.Via Foschi";
- **(DIA) Denuncia di Inizio dell'Attività** n. **05** del **18.01.2008** per la "realizzazione di recinzione su strada pubblica, Via Foschi angolo Via Matteotti e di divisione tra lotti contigui".
- **DIA 154/2009** del **05.10.2009 Variante** in corso d'opera e modifiche progettuali al PdC n. 1/2008 intestata a ***** ***** *****;
- **Certificato di conformità edilizia e agibilità** n. 9/2013 rilasciato dal comune di Gatteo in data 15 marzo 2013 per 21 appartamenti; 23 autorimesse e 8 uffici, a seguito del sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico in data 23.11.2012.
- **Comunicazione di interventi edilizi (CIA)** n. **45** del **27.03.2013** per "interventi di sostituzione di porzioni di pavimentazione esterna al fabbricato" sito in Via Giacomo Matteotti,43.
- **Comunicazione inizio lavori (CIL.A)** n. **1607** del **03.02.2018** per "opere di manutenzione straordinaria riguardante l'apertura di una porta interna fra due unità immobiliari ad uso abitativo catastalmente distinte ai sub 24 e 68 del mapp. 26 e 68 foglio, poste al piano quarto di fabbricato condominiale, sito in comune di Gatteo in Via Matteotti civ.43". Comunicazione di fine lavori del 17 febbraio 2018. Presentata da Bazzocchi Romano e Agostini Flora per il sub 69 e *****
*****SAS per i **sub 24 e 68**.

- **Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in sanatoria n. 67 del 2020** per “ le difformità interne prospettiche a numero tre unità immobiliari censite ai sub 24 68 e 69 del mapp. 26 e 68 foglio, poste al piano quarto di fabbricato condominiale, sito in detto comune di Gatteo in Via Giacomo Matteotti civ.43. Catastalmente censito al foglio 1 mapp. 2689”. Presentata dal sig. Gaeta Foglia in qualità di committente e da ***** SAS per i **sub 24 e 68** in qualità di proprietario.

(v. all.i.4).

I.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo nel fabbricato condominiale e delle unità immobiliari e dagli scambi di mail intercorsi con l'amministratore condominiale sono state rilevate le seguenti irregolarità:

- assenza di gran parte degli scarichi per i fumi delle cucine degli appartamenti;
- canne fumarie delle caldaie non adeguate;
- tubazioni di adduzione del gas che raggiungono le unità immobiliari dall'interno della muratura.

Le misure eseguite a campione nell'appartamento hanno confermato, con le tolleranze previste dalla legge, quelle riportate nei progetti allegati alle pratiche edilizie ricevute in copia dal Comune.

Quanto rilevato va comunque considerato fatto salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Gatteo e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

I.14 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 per il conseguimento del titolo

in sanatoria..

Per le irregolarità presenti nel condominio sono previsti interventi di manutenzione straordinaria, così come elencati in un specifico computo metrico qui allegato che l'amministrazione condominiale ha predisposto al fine di per ottenere i preventivi di spesa delle opere da eseguire. I lavori previsti hanno anche lo scopo di rimuovere le irregolarità relative agli scarichi per i fumi delle cucine, alle canne fumarie delle caldaie e all'impianto del gas e risolvere i problemi presenti sui prospetti del fabbricato condominiale tramite la bonifica delle facciate. Gli oneri e le spese, non ancora quantificati, saranno divisi dall'amministratore tra i condomini secondo quanto previsto dal regolamento condominiale, dalle Tabelle millesimali e dalle norme di legge.

L'acquirente dovrà comunque incaricare un tecnico di fiducia per verificare la presenza di eventuali abusi non rilevati durante il sopralluogo e, insieme a lui, decidere se le opere dovranno essere sanate o rimosse ripristinando quanto risulta dal progetto autorizzato.

In caso di presentazione di una sanatoria occorre tener presente che per la vendita forzata nell'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”.*

Le misure delle due unità immobiliari pignorate che risultassero ricadere nell'art.19 bis della L.R.23/2004 (tolleranze), possono essere semplicemente riportate nelle future pratiche edilizie evidenziandole con la colorazione prevista nella normativa, la stessa norma permette di indicare gli eventuali errori di rappresentazione.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto delle cospicue spese che l'acquirente affronterà per la messa a norma di alcuni degli impianti (nuove condutture del gas, nuove canne fumarie per le caldaie, ecc.) e per la bonifica delle facciate del condominio e della necessità di incaricare un tecnico regolarmente iscritto ad un albo professionale per la presentazione della sanatoria edilizia e gli ulteriori controlli,

applicando al valore ordinario il **coefficiente di riduzione 0,85**, a compensazione dei costi e degli scomodi non stimabili in questa fase.

Le spese e gli scomodi che l'acquirente affronterà per la chiusura della porta di comunicazione e per gli onorari da corrispondere al tecnico regolarmente iscritto ad un albo professionale per le pratiche edilizia e catastale, sono state considerate applicando al valore ordinario **un ulteriore coefficiente di riduzione (0,95)**.

I.15 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

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.

I.16 QUESITO 16. L'E.S. 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

Si allega alla perizia, in doppia copia timbrata e firmata in originale dal certificatore, il sottoelencato attestato:

- **appartamento**, fg 1 part.IIa 2689 sub 24 attestato n. 05397 – 005808 – 2016 rilasciato il 25.01.2016 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 25.01.2026 nel quale risulta la:

Classe energetica "C" EP tot 68,55 kwh/m2/anno.

(v. all.i.11)

I.17 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....

L'appartamento è rappresentato nella planimetria catastale con differenze sia dallo stato di fatto, sia da quello autorizzato mentre il garage è accatastato in modo conforme. In particolare nella planimetria dell'appartamento oggetto del LOTTO NOVE non è rappresentata la porta di collegamento interna con quello adiacente (LOTTO DIECI).

Trattandosi di beni che presentano differenze rispetto alle planimetrie catastali ma non rispetto ai progetti allegati alle pratiche edilizie, nel caso si proceda alla chiusura della porta di comunicazione, previa presentazione di pratica edilizia tra i due appartamenti, sarà l'acquirente, coadiuvato da un tecnico abilitato, a procedere alla variazione della planimetria catastale

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

Tra i beni pignorati non vi sono terreni agricoli.

I.19 QUESITO 19. L'E.S. 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 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)

I.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.

I.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la **stima di mercato** l'E.S., 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) e consultato le banche dati immobiliari più considerate (compreso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI). 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, per beni corrispondenti siti a Gatteo Mare, un costo unitario che varia per gli **appartamenti** da **€ 2.100,00** a **€ 2.700,00** al mq di superficie commerciale e per i **garage** da **€ 1.100,00** a **€ 1.450,00** al mq

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023) per le abitazioni civili, ubicate nella fascia E/2 suburbana/Gatteo Mare, in un normale stato di conservazione, indicano un costo unitario che varia da **€ 1.800,00** a **€ 2.450,00** al mq mentre per i garage il costo unitario varia da **€ 1.100,00** a **1.400,00** al mq).

I valori unitari per i beni a destinazione abitativa rilevati presso gli operatori sono più alti di quelli

pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio a causa dell'attuale andamento del mercato e per il fatto che si riferiscono ad immobili situati nella parte più appetibile e di pregio (a breve distanza dalla spiaggia) del comune mentre quelli OMI derivano da medie di dati rilevati sull'intera fascia di territorio infatti 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, considerando in particolare lo stato generale di manutenzione - senza tralasciare la posizione, la consistenza, la tipologia e la distribuzione interna dei locali - si ritiene congruo applicare il **costo unitario** di € 2.100,00/mq per gli appartamenti e € **1.100,00/mq** per i garage, corrispondenti ai costi unitari minimi rilevati presso gli operatori del settore immobiliare.

L'appartamento in oggetto inoltre gode di una pregiata vista mare per la quale occorre applicare al **costo unitario** il coefficiente di maggiorazione di 1,10 che ammonta quindi a:

€ 2.100,00/mq x 1,10 = € 2.310,00/mq arrotondati a € **2.300,00/mq** (costo unitario da applicare alla superficie commerciale dell'appartamento).

I.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata per entrambe le destinazioni d'uso **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 di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per i beni pignorati sono stati applicati i coefficienti 0,60 alla superficie dei balconi e 0,25 a quella del lastrico solare a servizio dell'appartamento pignorato e che potrebbe anche essere destinato al montaggio di pannelli solari e/o di pannelli fotovoltaici.

La superficie commerciale degli immobili pignorati, ammonta a:

- appartamento (sub 24) **mq 112,60;**

- garage (sub 43) mq 24,45.

I.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE

Il valore ordinario dei beni pignorati ammonta a:

- appartamento (sub 24)

mq 112,60 x 2.300,00 €/mq = € 258.980,00 arrotondati a € **259.000,00**;

- garage (sub 47)

mq 24,45 x 1.100,00 €/mq = € 26.895,00 arrotondati a € **27.000,00**;

Totale valore ordinario dei beni pignorati:

259.000,00 + € 27.000,00 = € **286.000,00**

Detrazioni al valore ordinario

a. 1 Per le spese straordinarie per gli interventi previsti nel condominio e nelle unità pignorate (relative fra l'altro alla messa a norma degli impianti e alla pulitura e nuova tinteggiatura delle pareti esterne), per l'incarico ad un tecnico per gli ulteriori controlli edilizi ed eventuali successive pratiche di regolarizzazione e per la riparazione e/o sostituzione degli infissi e delle persiane si applica al valore sin qui calcolato il coefficiente di riduzione 0,85:

€ 286.000,00 x 0,85 = € **243.100,00**.

Per la chiusura della porta e le pratiche edilizie a catastali che restano a carico dell'acquirente si applica un ulteriore coefficiente di riduzione (0,95).

€ 243.100,00 x 0,95 = € 230.945,00 arrotondati a € **231.000,00**.

b. per l'assenza della garanzia per vizi, si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice) :

€ 231.000,00 - 10% = € 207.850,50 arrotondati € **208.000,00**.

Il **valore di stima finale totale** dei beni pignorati (appartamento con garage) risulta € **208.000,00**.

(Euro duecentoottomila)

I.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà dei beni.

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

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà dei beni.

I.21 QUESITO 21. L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Dalle ricerche effettuate risulta che nel comune di Gatteo loc. Gatteo Mare gli appartamenti dotati di garage, con analoghe dimensioni, caratteristiche, vetustà e stato di manutenzione, siano locati a corpo mediamente a € **550,00** mensili.

Il valore locativo indicato è da intendersi per unità immobiliari conformi alle autorizzazioni edilizie e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

I.22 QUESITO 22. L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....

I numerosi beni oggetto dell'es. imm. RG. n. 99-2022 (cinque appartamenti, cinque garage, sette uffici e altrettanti posti auto) risultano più appetibili se venduti in più lotti. Al fine di trovare il migliore collocamento sul mercato sono stati formati dieci lotti.

Il LOTTO NOVE è composto di un appartamento e un garage (Fg 1 del Comune di Gatteo, part.IIa 2689, sub 24 e sub 43).

I.23 QUESITO 23. L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.

Il codice fiscale dell' esecutato è il seguente:

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

1.24 QUESITO 24. L'E.S. acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato Estratto di matrimonio....

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

L'appartamento oggetto di pignoramento è occupato con contratto di locazione registrato. Si allegano il certificato storico di residenza e di stato di famiglia del locatario che vi risulta risiedere.

(v. all.i.8)

1.26 QUESITO 26. L'E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.

Non risultano trascrizioni di cause sugli immobili pignorati né nella documentazione ipotecaria agli atti e né nella visura ipotecaria attuale.

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

La ditta esecutata è l'impresa di costruzioni che ha realizzato il fabbricato condominiale che contiene i beni pignorati, i beni sono usabili/abitabili dal 15 marzo 2013 pertanto i lavori risultano terminati da più di cinque anni e in questi casi la vendita è di norma assoggettata ad imposta di registro.

ELENCO ALLEGATI:

I.LOTTO NOVE

- all. g. 1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. g. 2. PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. g. 3. VISURE CATASTALI ATTUALI

- all. g. 4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. g. 5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. g. 6. ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. g. 7. VISURE CONSERVATORIA RR.II.
- all. g. 8. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
- all. g. 9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. g. 10. COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. g. 11. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- all. g. 12. DOCUMENTAZIONE E SPESE CONDOMINIALI
- all. g. 13. CONTRATTO DI LOCAZIONE DEI BENI

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Es. Imm. R.G.E. n. **99/2022**

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**

J. LOTTO DIECI

LOTTO DIECI: intera proprietà di un appartamento al piano quarto con sovrastante lastrico solare ad uso esclusivo e di un garage al piano terra in fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via G.Matteotti, 43.

INDICE

J. LOTTO DIECI

- J.2 IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA, DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI E FOTO**
- J.3 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO**
- J.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**
- J.5 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE**
- J.6 OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**
- J.7 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**
- J.8 VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI**
- J.9 FORMALITÀ, VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI**
- J.10 IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI**
- J.11 DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
- J.12 AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
- J.13 PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITÀ EDILIZIA**
- J.14 POSSIBILITÀ DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI**
- J.15 CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**
- J.16 ATTESTAZIONE ENERGETICA**
- J.17 FABBRICATI NON CENSITI**
- J.18 VARIAZIONI CULTURALI**
- J.19 STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA**
- J.20 PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO**
- J.21 VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**
- J.22 DIVISIBILITÀ DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA**
- J.23 CODICE FISCALE DEL DEBITORE**
- J.24 CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO**
- J.25 CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO**
- J.26 CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE**
- J.27 REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

J.2 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

J.2.1. IDENTIFICAZIONE

J. **LOTTO DIECI**: intera proprietà di un appartamento al piano quarto con sovrastante lastrico solare ad uso esclusivo e di un garage al piano terra in fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via G. Matteotti, 43.

J.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria del bene risulta:

***** ***** ***** con sede in CESENA (FC) - CF: ***** - Diritto di Proprietà 1/1

I beni sono distinti al **Fg 1** del Comune di **Gatteo**:

- **abitazione part.IIa 2689 sub 68**, Via Giacomo Matteotti, 43 interno 25 p. 4-5, Cat. A/3 cl 3 vani 4, superficie catastale mq 80,00 (mq 67 escluse aree scoperte) R.C. Euro 361,52.
- **garage part.IIa 2689 sub 49**, Via Giacomo Matteotti, 43 p. T, Cat. C/6 cl 2 mq 18, superficie catastale mq 22,00 R.C. Euro 52,06.

BENI COMUNI

- **part.IIa 2689 sub 65** Via Giacomo Matteotti, 43, P. T. BCNC (corte al P.T) comune ai sub. dal n.1 al n.16, dal n.18 al n.24, dal n.27 al n. 64 e al 67, 68, 69, 70.
- **part.IIa 2689 sub 66** Via Giacomo Matteotti, 43, P. T-1-2-3-4-5 BCNC (ingresso e sottoscala al piano terra, vano scale ed ascensore dal piano terra al piano quarto, corridoio al piano primo secondo, terzo e quarto, copertura piana al piano quinto) comune ai sub. dal n.1 al n.16, dal n.18 al n.24, dal n.27 al n.29 e ai n. 67, 68, 69, 70. .

La **corte** di sedime e di pertinenza degli immobili è distinta al **Catasto Terreni** a partita 1 con il fg 1 del comune di Gatteo, **part.IIa 2689- Ente urbano di mq 1.688,00.**

La corte del fabbricato che contiene i beni pignorati affaccia sulle Vie Giacomo Matteotti e via Dario Foschi e confina con le part.IIe 2205 e 2829 del fg 1 di Gatteo.

L'appartamento (sub. 68) confina con i sub 24, 69 e 66 (BCNC scala, ascensore corridoio al piano primo) del fg 1 part.IIa 2689 del comune di Gatteo.

Il garage (sub. 49) confina con i sub 48, 50 e 65 (BCNC corte comune) della part.IIa 2689 del fg 1 di Gatteo.

(v. all. j.2)

J.2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

- **Pignoramento immobiliare** rep. n. 1560 del 12.05.2022 contro ***** ***** *****.

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti in Via Giacomo Matteotti,43 indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono** a quelli attuali presenti in Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni.

- **Nota di trascrizione del pignoramento** art. 7212 del 31.05.2022 contro ***** ***** *****.

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti in Via Giacomo Matteotti,43 indicati nella **nota di trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli **attuali del Catasto**.

J.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I beni oggetti di pignoramento sono costituiti da un appartamento ed un garage facenti parte di un complesso condominiale (abitativo-direzionale) sito a Gatteo Mare (frazione di Gatteo) in via Giacomo Matteotti ad angolo con via Dario Foschi. Il condominio si trova in una zona a vocazione turistica, distante ca. 200 metri dai primi stabilimenti della spiaggia di Gatteo Mare e, contemporaneamente, posto nelle adiacenze della foce del fiume Rubicone che separa i comuni di Gatteo e di Savignano sul Rubicone.

- **Descrizione del fabbricato condominiale**

Il condominio sviluppa cinque piani in altezza e ha una planimetria ad L articolata attorno al nucleo centrale delle scale e dell'ascensore, a cui si accede dal portone d'ingresso che affaccia sulla parte interna del cortile.

Il piano terra ospita 23 autorimesse (oltre all'ingresso dell'edificio), il piano primo 8 unità immobiliari destinate ad ufficio e i tre piani restanti 7 appartamenti ciascuno.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, tetto piano con lastrico solare delimitato da un parapetto in muratura, pluviali e grondaie in lamiera. La muratura di tamponamento e i parapetti dei terrazzi sono intonacati e tinteggiati di colore bianco panna. Le finestre e le porte-finestre degli appartamenti (Piani 2, 3 e 4) sono fornite di persiane di alluminio color grigio mentre i terrazzi dei medesimi hanno parapetti in muratura in parte sormontati da corte ringhiere in profilato metallico. Gli uffici del primo piano dispongono invece di vetrate con veneziane frangisole esterne e infissi in alluminio verniciato di grigio chiaro e sono protette da ringhiere metalliche ad elementi verticali. I garage del piano terra, infine, sono chiusi da porte basculanti di color grigio chiaro. Superato il portone d'ingresso del condominio (in vetro con infissi in alluminio, protetto da una tettoia in materiale plastico con struttura in metallo) e un piccolo disimpegno ci si trova in presenza delle scale e dell'ascensore che conducono ai piani superiori. Le pareti interne delle scale, i soffitti e i corridoi sono uniformemente tinteggiati di bianco; i gradini delle scale sono rivestiti con piastrelle ceramiche grigie mentre i pavimenti dei corridoi e dei disimpegni sono realizzati con piastrelle ceramiche grigio/beige marezzate.

L'edificio è circondato per intero da una corte carrabile, delimitata da una bassa ringhiera metallica ad elementi verticali e pavimentata con masselli di betonella tipo drainbox. Sui lati est ed ovest della corte sono stati ricavati 12 posti auto, uno dei quali appartiene agli uffici in oggetto. Sul lato sud una stretta aiuola ospita alberi di medio fusto che separano la recinzione del condominio dalla corte carrabile, in un angolo del lato nord è stata ricavata un'altra aiuola che attualmente ospita un'unica pianta mentre una piccola fascia di terreno, posizionata tra i posti auto e il confine, è seminata a prato.

Lo stesso motivo verticale della ringhiera di recinzione contraddistingue i cancelli pedonali e i cancelli carrabili con apertura automatica che consentono di accedere alla corte. I cancelli pedonali e carrabili sono posti a coppie su via Foschi e su via Matteotti.

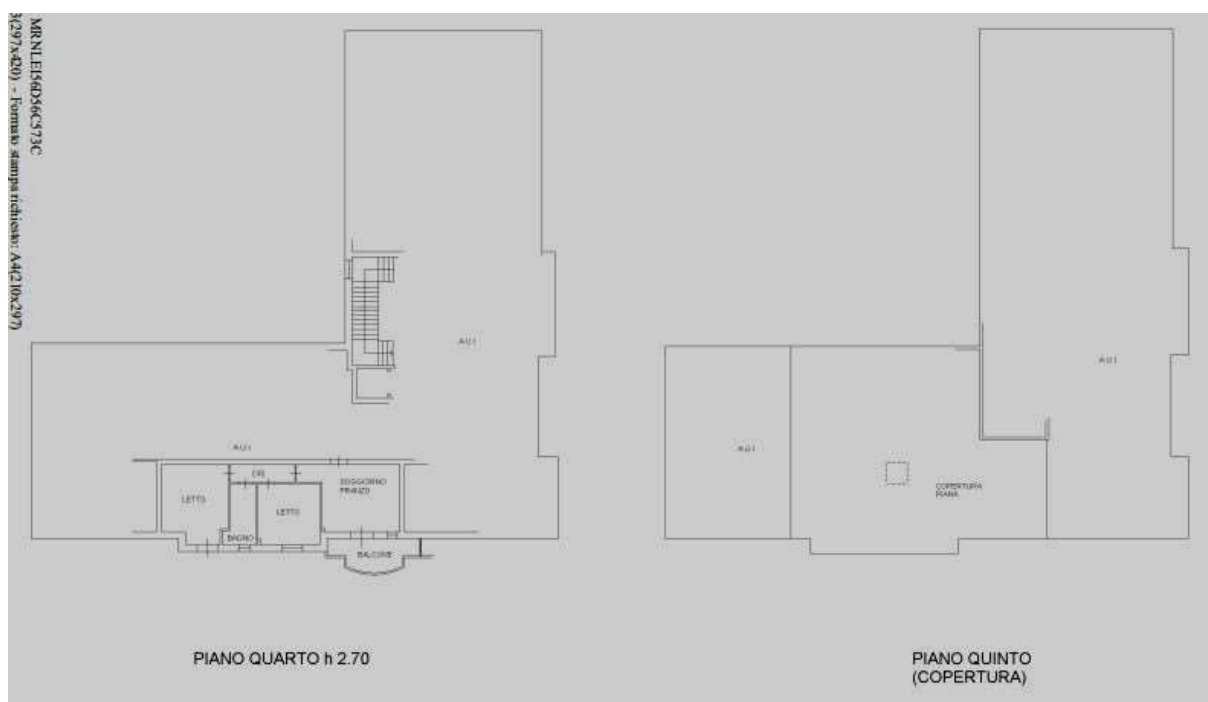
L'illuminazione notturna della corte è assicurata da una serie di lampioncini da esterno a colonna che

circondano il perimetro dell'edificio in adiacenza alla ringhiera.

Le parti strutturali e di tamponamento del condominio non mostrano deformazioni né importanti fessurazioni ma lo **stato delle rifiniture** delle parti esterne è alquanto **scadente**. In particolare risultano evidenti i segni di deterioramento nelle facciate, nelle persiane, nelle tapparelle frangisole e nei portoni basculanti dei garage che, in gran parte, necessitano di consistenti interventi di manutenzione straordinaria o, per alcuni dei serramenti, di essere sostituiti.

- Descrizione di beni che compongono il LOTTO DIECI

L'appartamento oggetto del LOTTO DIECI si trova **al quarto piano** dell'edificio condominiale e **comprende il lastrico solare sovrastante** (per una superficie più che doppia) accessibile da una botola che si apre nel soffitto del disimpegno notte. L'unità immobiliare ad uso abitazione è costituita da un soggiorno-pranzo (che comprende anche un angolo cottura), un disimpegno notte, due camere da letto, una stanza da bagno e un balcone.



La porta d'entrata (di legno marrone, che affaccia sul corridoio condominiale) immette direttamente nell'ampio soggiorno-pranzo dell'abitazione da cui è possibile accedere al balcone e al disimpegno

notte che, a sua volta, immette nelle due stanze da letto (una matrimoniale e una singola) e nell'unico bagno dell'abitazione. Attraverso la camera da letto matrimoniale, tramite una porta interna di comunicazione è possibile accedere all'appartamento adiacente oggetto del LOTTO NOVE. I due appartamenti sono stati locati alla stessa persona che li usa entrambi come sua abitazione.

I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle ceramiche grigie quadrate (dim. ca. 40x40cm) per lo più montate a losanga. Pareti e soffitti delle stanze sono tinteggiati di bianco con l'eccezione del bagno le cui pareti sono ricoperte, per parte dell'altezza, con grandi piastrelle ceramiche grigie ad effetto marmo. Il rivestimento del bagno è abbellito con tratti decorativi in listelli di colore scuro. Il bagno dispone di sanitari a sospensione (wc, bidè e lavabo) in vetrochina bianca e di un box doccia con piatto in vetrochina bianca ed è fornito inoltre di un elemento termoarredo ("scaldasalviette").

Le porte interne sono tamburate di legno e di colore marrone; le finestre e le porte-finestra dell'appartamento hanno infissi in PVC con vetrocamera e sono protetti con persiane in alluminio di colore grigio chiaro. La locataria durante il sopralluogo ha dichiarato che gli infissi delle finestre e delle portefinestre sono di sua proprietà.

I balconi hanno parapetti in muratura sormontati da una corta ringhiera metallica ad elementi verticali e pavimenti ricoperti con piastrelle quadrate di grès (dim 15x15 cm) montate in diagonale.

L'appartamento è provvisto degli impianti di riscaldamento, del gas, idrosanitario ed elettrico e ha la predisposizione per quello di condizionamento (canalizzazione sottotraccia).. L'impianto di riscaldamento, del tipo a pavimento, utilizza una caldaia a gas metano posta nel terrazzo.

Gli impianti, ad un esame a vista, paiono funzionanti ed eseguiti rispettando le norme vigenti ad esclusione di quanto segnalato dall'amministratore condominiale (v. paragrafo F.10) a proposito di canne fumarie, scarichi dei fumi e condutture del gas. Le certificazioni di conformità degli impianti inoltre non risultano tra la documentazione edilizia rilasciata dall'Amministrazione comunale.

Il **lastrico solare** in uso esclusivo è accessibile dall'interno dell'appartamento tramite una botola che al momento risulta bloccata e non è utilizzabile. Il lastrico è stato recentemente rinnovato (inizi 2018)

con sostituzione del massetto, dello strato di impermeabilizzazione (guaina bituminosa) e della pavimentazione in gres (del tipo flottante). Nello stesso periodo il parapetto perimetrale è stato alzato con elementi in ferro zincato e portato all'altezza indicata dalla normativa vigente. Si evidenzia che nella descrizione dei lavori allegata alla pratica edilizia (CILA N. 10/2018) è scritto: “ Il nuovo parapetto non sarà adatto alla protezione dei residenti del fabbricato, in quanto **la copertura è un tetto non praticabile** - quindi la funzione del parapetto è esclusivamente idonea alla protezione degli addetti alla manutenzione e controllo del tetto””

Il **garage** di pertinenza si trova al piano terra del fabbricato condominiale ed è costituito da un unico vano rettangolare chiuso da una porta basculante color grigio chiaro. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati di bianco mentre il pavimento è ricoperto con piastrelle grigie di gres dello stesso tipo e dimensioni di quelle dei balconi . Il garage dispone di una finestra e dell'impianto elettrico che dovrà essere revisionato.

Le rifiniture interne dell'appartamento e del garage che compongono il LOTTO DIECI appaiono in un **normale stato di conservazione**, fatta **eccezione** per le **persiane** e i portoni **basculanti** (già segnalati) e gli **infissi** delle finestre e delle portefinestre che hanno problemi di apertura e chiusura.

La superficie commerciale dell'**appartamento** è di circa **mq 115,52** e quella del **garage** di **mq 21,37** (misure calcolate sui progetti autorizzati al lordo delle murature di tamponamento e di divisione interna e al netto di coefficienti di differenziazione) mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili

(Sup. rilevate su progetti autorizzati):

PIANO QUARTO

Sogg./pranzo con angolo cottura: mq 18,71 disimpegno notte: mq 3,77 balcone: mq 8,50
camera da letto matrimoniale: mq 16,66 camera da letto: mq 12,60 bagno: mq 5,63

PIANO QUINTO

Lastrico solare: mq 146,38

PIANO TERRA

garage:

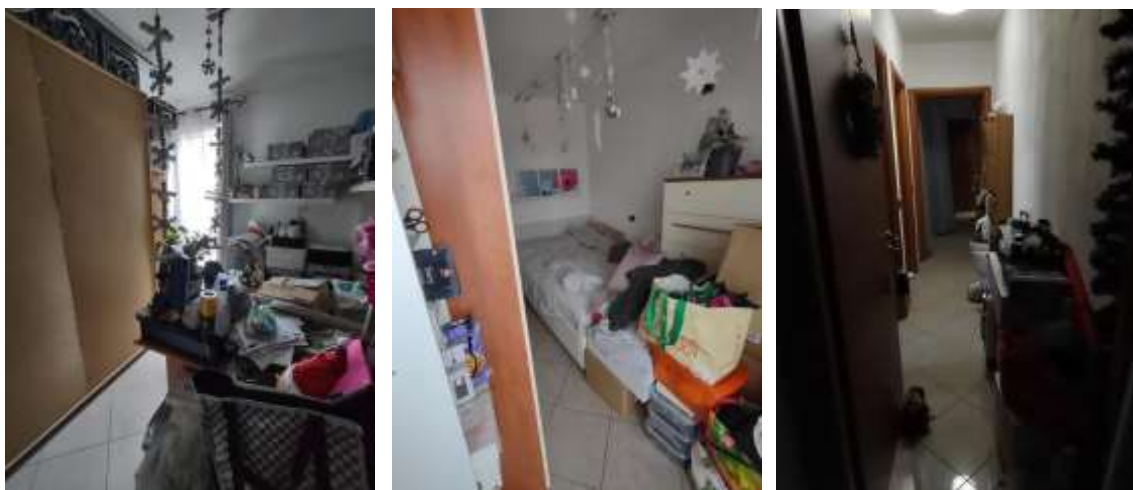
mq 18,02

J.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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



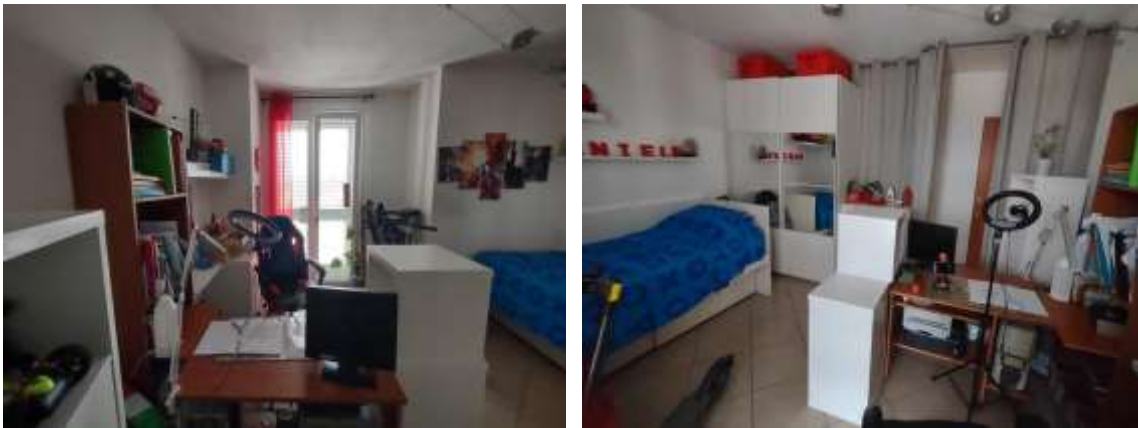
Il fabbricato condominiale polifunzionale che contiene i beni pignorati



Appartamento: vano soggiorno diviso da un armadio e corridoio/disimpegno notte



Appartamento: bagno e camera da letto singola



Appartamento: camera da letto matrimoniale



Garage sub 49: vista del portone basculante e dell'interno

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

J.3.1. PROPRIETÀ'

I beni risultano intestati della ditta esecutata per 1/1.

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

I beni pignorati sono intestati alla ditta esecutata per:

- **atto di compravendita** redatto dal notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 16.538/6.898 del 24.12.2007 registrato a Forlì il 24.12.2007 al n. 10.651 serie 1T, trascritto a Forlì il 27.12.2007 all'art. 14.780.

La ditta ***** ha acquistato dalla ditta ***** con sede a Cesena i diritti, pari ad 1/1 di proprietà su "terreno edificabile" in Gatteo, località Gatteo a Mare, fg 1 part.Ila 2688 (ha 00.24.83), **part.Ila 2689** (ha 00.16.88), entrambe senza sovrastanti fabbricati e della superficie complessiva di ha 0.41.71.

- **atto per cessione di quote e modifica patti sociali** con autentica firme del notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 17.976/7.807 del 10.03.2009 registrato a Forlì al n. 1.953 serie 1T, trascritto a Forlì il 10.03.2009 all'art. 2.611.

Con questo atto, tra l'altro,:

- i sig.ri ***** e ***** entrano in società in qualità il primo di socio accomandatario e la seconda socio accomandante acquistando l'intera quota di due soci uscenti;

- la sede sociale è trasferita in Corte Don Giuliano Botticelli, 58 a Cesena;

- tutti i rapporti intestati alla società ***** con sede a Cesena si intendono trasferiti di pieno diritto in capo alla società ***** con sede a Cesena.

- tra i beni di proprietà della società indicati nell'atto: " - A - unità immobiliari urbane site a Gatteo, località Gatteo Mare, distinte al Catasto Fabbricati del comune di Gatteo, nel Foglio 1, con le particelle:

2829 (Via Dario Foschi, piano T, area urbana della superficie catastale di Mq 2443-

duemilaquattrocentoquarantatre),

2689 (Via Giacomo Matteotti, piano T, area urbana della superficie catastale di Mq 1688-milleseicentottantotto).

2830 (Via Dario Foschi, categoria D/1 RCE 50,00),.

La società ***** ha realizzato nei terreni di sua proprietà il fabbricato polifunzionale che contiene i beni pignorati.

(v. all. j.6)

Alla società ***** la piena proprietà degli immobili Gatteo fg 1 part.Ila 2689 è pervenuta per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Sereno Barchi di Forlì rep. 14.773/5590 del 31.07.2006, trascritto a Forlì il 02.08.2006 all'art. 9993.

La ditta ***** con sede a Cesena ha acquistato i beni dalla società ***** & C. SAS (ex ***** & C.).

Alla società ***** & C. SAS la piena proprietà degli immobili è pervenuta per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone rep. 87778 del 26.11.1997, trascritto a Forlì il 29.11.1997 all'art. 9892.

La società ***** & C. SAS con sede a Gatteo ha acquistato gli immobili dai sig.ri *****.

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

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

J.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 02.08.2023 gli immobili pignorati siti a Gatteo sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 02.08.2023 gli immobili pignorati siti a Gatteo sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 6216** del 27.12.2007 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, Pubblico ufficiale: notaio Barchi Sereno di Forlì, rep. 16.539/6899 del 24.12.2007, a favore di BANCA DI CREDITO COOP. DI GATTEO .Soc. Coop. con sede in Gatteo contro *****
***** ***** con sede a Cesena.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2688 e part.Ila 2689

- **Iscrizione n. 2215** del 22.06.2011 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, Pubblico ufficiale: notaio Seripa Ciro Graziano di Cesena, rep. 6015/3752 del 15.06.2011, a favore di BANCA ROMAGNA COOPERATIVA - Credito Cooperativo con sede in Forlimpopoli contro ***** ***** ***** con sede a Cesena.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8.

- **Iscrizione n. 1427** del 07.06.2013 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Modena, rep. 732/2013 del 20.05.2013, a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Soc. Coop. con sede in Modena contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 25, part.Ila 2689 sub 26, part.Ila 2689 sub 28, part.Ila 2689 sub 29, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 35, part.Ila 2689 sub 37, part.Ila 2689 sub 38, part.Ila 2689 sub 43, part.Ila 2689 sub 44, part.Ila 2689 sub 47, part.Ila 2689 sub 49, part.Ila 2689 sub 53, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 55, part.Ila 2689 sub 56, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 58, part.Ila 2689 sub 61, part.Ila 2689 sub 62, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 950 del 27.05.2015 (restrizione di beni)

1. Annotazione n. 2311 del 05.07.2017 (restrizione di beni)

- **Iscrizione n. 5468** del 01.06.2017 Atto esecutivo o cautelare- Verbale di Pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.687/2017 del 11.05.2017, a favore di*****
***** e ***** contro *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 35, part.Ila 2689 sub 47, part.Ila 2689 sub 49, part.Ila 2689 sub 53, part.Ila 2689 sub 55, part.Ila 2689 sub 56.

- **Iscrizione n. 2586** del 19.09.2017 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.287/2017 del 21.08.2017, a favore di ***** SRL. con sede in Cesena contro *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 10, part.Ila 2689 sub 11, part.Ila 2689 sub 12, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 35, part.Ila 2689 sub 43, part.Ila 2689 sub 47, part.Ila 2689 sub 49, part.Ila 2689 sub 53, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 56, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, part.Ila 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 55.

- **Iscrizione n. 343** del 12.02.2018 Ipoteca Conc. Amministrativa /Riscossione derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo, Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate- Riscossione, rep. 1.353/4518 del 09.02.2018, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma contro *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Ila 2689 sub 1, part.Ila 2689 sub 2, part.Ila 2689 sub 3, part.Ila 2689 sub 4, part.Ila 2689 sub 5, part.Ila 2689 sub 7, part.Ila 2689 sub 8, part.Ila 2689 sub 24, part.Ila 2689 sub 68, part.Ila 2689 sub 54, part.Ila 2689 sub 57, part.Ila 2689 sub 63, part.Ila 2689 sub 64, part.Ila 2689 sub 30, part.Ila 2689 sub 43.

- **Iscrizione n. 2764** del 26.09.2018 Ipoteca della Riscossione, Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate- Riscossione, rep. 448 del 21.09.2018, a favore di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA con sede in Ravenna contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Illa 2689 sub 1, part.Illa 2689 sub 2, part.Illa 2689 sub 3, part.Illa 2689 sub 4, part.Illa 2689 sub 5, part.Illa 2689 sub 7, part.Illa 2689 sub 8, part.Illa 2689 sub 24, part.Illa 2689 sub 68, part.Illa 2689 sub 54, part.Illa 2689 sub 57, part.Illa 2689 sub 63, part.Illa 2689 sub 64, part.Illa 2689 sub 30.

- **Trascrizione n. 7212** del 31.05.2022 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Forlì, rep. 1560 del 12.05.2022, a favore di BCC NPLS 2020 SRL con sede in Conegliano (TV) contro ***** ***** *****.

Immobili: Fg 1 di Gatteo part.Illa 2689 sub 1, part.Illa 2689 sub 10, part.Illa 2689 sub 11, part.Illa 2689 sub 12, part.Illa 2689 sub 24, part.Illa 2689 sub 30, part.Illa 2689 sub 35, part.Illa 2689 sub 43, part.Illa 2689 sub 47, part.Illa 2689 sub 49, part.Illa 2689 sub 53, part.Illa 2689 sub 54, part.Illa 2689 sub 56, part.Illa 2689 sub 57, part.Illa 2689 sub 63, part.Illa 2689 sub 64, 2689 sub 68, part.Illa 2689 sub 2, part.Illa 2689 sub 3, part.Illa 2689 sub 4, part.Illa 2689 sub 5, part.Illa 2689 sub 7, part.Illa 2689 sub 8, part.Illa 2689 sub 55.

Si allegano le visure ipotecarie eseguite (v. **all.j.7**).

J.5 QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..

Si allegano le planimetrie catastali attuali dei beni in oggetto, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì (vedi citato doc. j.2).

J.6 QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante. **(v. all. j.9).**

J.7 QUESITO 7. L'E.S. 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.....

Il **garage** (fg 1 part.IIa 2689 sub 49) è occupato senza titolo da altro condomino (la sig. ra ***** Rosa locataria del garage distinto con il sub 30 oggetto del LOTTO SETTE)

L'**appartamento** (fg 1 part.IIa 2689 sub 68) è occupato dalla Sig.ra ***** ***** , con contratto di locazione ad uso abitativo registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 28.06.2021 al n. 3624 serie 3. Il contratto ha per oggetto due abitazioni (fg 1 part.IIa 2689 sub 24 e sub 68) e un garage (fg 1 part.IIa 2689 sub 43). L'appartamento (sub 24) e il garage (sub 43) compongono il LOTTO NOVE.

Nel contratto è scritto:

“Art.1 Oggetto del contratto

Oggetto della locazione sono le unità immobiliari ubicate in Gatteo (FC), Località Gatteo a Mare, Via Matteotti n. 43 e distinte al Catasto fabbricati del predetto comune al Foglio 1, Particella 2689, sub 24 (appartamento), sub 68 (appartamento) e sub 43 (autorimessa)

Art.2 Durata del contratto.

Il contratto è stipulato per la durata di anni 8 dal 1 giugno 2021 al 31.05.2029 e si intenderà rinnovato di anno in anno nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata da recapitarsi mezzo lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno sei mesi prima della scadenza.

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà il diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza.

- Art. 3 Recesso per giustificati motivi

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso a mezzo lettera raccomandata al

locatario almeno 6 mesi prima della riconsegna dell'appartamento.

- Art. 4 **Uso di civile abitazione del conduttore**

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.

- Art. 5 **Sublocazione**

Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, salvo espressa autorizzazione scritta ed avente data certa del locatore.

- Art. 6 **Canone annuo di locazione**

Il canone annuo di locazione – avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile di seguito descritte e ben note, e la sua ubicazione - è convenuto in complessive **euro 9.000,00** IVA esente che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario in **n. 12 rate mensili** di eguale importo anticipate, scadenti il giorno 10 di ogni mese.

Il canone potrà essere aggiornato nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

- Art. 7 **Cauzione**

Nessuna cauzione è dovuta. Il conduttore si obbliga ad eseguire tutti i lavori di ripristino dell'immobile al fine di riconsegnarlo al locatore in perfetto stato locativo.

- Art. 8 **Accesso all'unità immobiliare**

Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare. Previo avviso, al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivata ragione.

- Art. 9 **Condizioni dell'immobile locato**

Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile oggetto di locazione e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da oggi custode della medesima.

- Art. 10 **Spese**

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese per la fornitura di tutte le utenze relative all'immobile locato: acqua, gas, energia elettrica, igiene ambientale (comunque denomina), ecc., a far data dal 1 giugno 2021 e fino termine della locazione.

Sono, altresì, a carico del conduttore le spese relative agli oneri condominiali, fatta eccezione per le spese di straordinaria amministrazione a far data dal 1 gennaio 2021, le quali saranno rimborsate direttamente al locatore e/o all'amministratore del condominio. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso l'amministratore condominiale) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

*- Art. 10 **Spese di bollo***

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, nonché le spese per la certificazione energetica, sono a carico di entrambe le parti: Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà..."

(v. all. j.13).

J.8 Quesito 8. L'E.S. 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.

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

001.A .UFG.S25	€ 722,85	
Riporto anno precedente		
Saldo risultante al 16/08/2023	<u>€ 1.703,39</u>	
	Totale da versare	€ 2.426,24

posto auto sub 49

“Riparto preventivo gest ordinaria - dal 01/01/2023 al 31/12/2023

001.A .PA. S49	€ 52,22	
Saldo risultante al 16/08/2023	<u>€ 41,72</u>	
	Totale da versare	<u>€ 93,94</u>

Sommano da pagare al 16/08/2023

€ 2.426,24 + € 93,94 =	€ 2.520,18
	=====

L'amministrazione condominiale ha inoltre comunicato che:

*“Per le unità pignorate il condominio ha un **decreto ingiuntivo** per mancato pagamento delle spese condominiali ottenuto dall'avv. Maroni Francesco” ed è intervenuto nella presente procedura esecutiva.*

Lo stesso amministratore ha infine inviato l'elenco dei **lavori di manutenzione straordinaria** che dovranno essere eseguiti nel condominio così descritte nel Computo metrico predisposto, su incarico dell'assemblea condominiale, da tecnico competente allo scopo di ottenere da imprese del settore il preventivo di spesa delle opere così riassunte:

*“..... **risanamento** dell'attuale superficie **della facciata** mediante lavaggio e trattamento delle superficie ricoperte da muffe/sporcizia, **riparazione** localizzata del sistema **cappotto** esistente e applicazione di nuova finitura a spessore elastica. Anche i **balconi e gli sporti** quali cornicioni e pensiline **sono oggetto di risanamento**..... Inoltre, si andrà ad **adeguare il sistema impiantistico del gas** e delle **canne fumarie private**. L'intervento consiste nella sostituzione*

dell'attuale sistema di distribuzione gas e la sostituzione dei condotti di scarico fumi caldaie **aggiungendo un condotto anche per i fumi delle cucine attualmente assente**. L'intervento si divide principalmente in due fasi: nel cortile condominiale **sostituire le attuali tubazioni gas interrato**, con nuove dotate di guaina e per ciò sono previsti scavi a sezione obbligata per raggiungere le varie calate verticali dai due vani contatori posti uno in via Matteotti e uno in via Foschi; in facciata **installazione di 7 cavedi verticali esterni** e applicati a ridosso della facciata in prossimità dei balconi, i quali serviranno ad accogliere le tubazioni singole per esalazione delle combustioni della caldaia e un condotto comune per emissione fumi cucine, oltre al cavedio saranno installate anche le **nuove tubazioni del gas in facciata** in modo da raggiungere sia la caldaia che il piano cottura di ogni unità; In conclusione si prevede anche lo smaltimento delle parti a vista dei vecchi impianti, liberando il cavedio vano scale dalle tubazioni del gas.”

(v. all. j.12).

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

L'immobile che contiene i beni è realizzato in zona urbanistica destinata a “tessuto turistico ricettivo” pertanto, ai sensi delle vigenti norme, non è necessario allegare il CDU all'atto di trasferimento.

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

J.13 QUESITO 13. L'E.S. 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.

J.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gatteo è risultato che il fabbricato è stato realizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire** n. **01/08** del **14.01.2008** intestata alla società ***** ***** con sede a Cesena per “Nuova costruzione di edificio direzionale e residenziale all'interno del comparto diretto C3.7 sito in Gatteo Via Matteotti Giacomo ang. Via Foschi”;
- **Denuncia di Inizio dell'Attività (DIA)** n. **05** del **18.01.2008** per la “realizzazione di recinzione su strada pubblica, Via Foschi angolo Via Matteotti e di divisione tra lotti contigui”.
- **DIA 154/2009** del **05.10.2009 Variante** in corso d'opera e modifiche progettuali al PdC n. 1/2008 intestata a ***** ***** *****;
- **Certificato di conformità edilizia e agibilità** n. 9/2013 rilasciato dal comune di Gatteo in data 15 marzo 2013 per 21 appartamenti; 23 autorimesse e 8 uffici, a seguito del sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico in data 23.11.2012.
- **Comunicazione di interventi edilizi (CIA)** n. **45** del **27.03.2013** per “interventi di sostituzione di porzioni di pavimentazione esterna al fabbricato” sito in Via Giacomo Matteotti,43.
- **Comunicazione inizio lavori (CIL.A)** n. **1607** del **03.02.2018** per “opere di manutenzione straordinaria riguardante l'apertura di una porta interna fra due unità immobiliari ad uso abitativo catastalmente distinte ai sub 24 e 68 del mapp. 26 e 68 foglio, poste al piano quarto di fabbricato condominiale, sito in comune di Gatteo in Via Matteotti civ.43”. Comunicazione di fine lavori del 17 febbraio 2018. Presentata da Bazzocchi Romano e Agostini Flora per il sub 69 e ***** *****SAS per i sub 24 e 68.
- **Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in sanatoria** n. **67** del **2020** per “ le difformità interne prospettiche a numero tre unità immobiliari censite ai sub 24 68 e 69 del mapp. 26 e 68 foglio, poste al piano quarto di fabbricato condominiale, sito in detto comune di Gatteo in Via Giacomo

Matteotti civ.43. Catastalmente censito al foglio 1 mapp. 2689". Presentata dal sig. Gaeta Foglia in qualità di committente e da ***** SAS per i sub 24 e 68 in qualità di proprietario.

(v. all.j.4).

J.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Dagli scambi di mail intercorsi con l'amministratore condominiale e dal sopralluogo nel fabbricato condominiale e nelle unità immobiliari oggetto di pignoramento sono emerse alcune irregolarità:

- assenza degli scarichi per i fumi delle cucine degli appartamenti;
- canne fumarie delle caldaie non adeguate;
- tubazioni di adduzione del gas che raggiungono le unità immobiliari dall'interno della muratura.

Le misure eseguite a campione nell'appartamento hanno confermato, con le tolleranze previste dalla legge, quelle riportate nei progetti allegati alle pratiche edilizie ricevute in copia dal Comune.

I rilievi sopraelencati vanno considerati fatto salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Gatteo e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

J.14 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria..

Per le irregolarità presenti nel condominio sono previsti interventi di manutenzione straordinaria, così come elencati in un specifico computo metrico qui allegato che l'amministrazione condominiale ha

predisposto al fine di per ottenere i preventivi di spesa delle opere da eseguire. I lavori previsti hanno anche lo scopo di rimuovere le irregolarità relative agli scarichi per i fumi delle cucine, alle canne fumarie delle caldaie e all'impianto del gas e risolvere i problemi presenti sui prospetti del fabbricato condominiale tramite la bonifica delle facciate. Gli oneri e le spese, non ancora quantificati, saranno divisi dall'amministratore tra i condomini secondo quanto previsto dal regolamento condominiale, dalle Tabelle millesimali e dalle norme di legge.

Le misure delle due unità immobiliari pignorate che risultassero ricadere nell'art.19 bis della L.R.23/2004 (tolleranze), possono essere semplicemente riportate nelle future pratiche edilizie evidenziandole con la colorazione prevista nella normativa, la stessa norma permette di indicare gli eventuali errori di rappresentazione.

L'acquirente dovrà comunque incaricare un tecnico di fiducia per verificare la presenza di eventuali abusi non rilevati durante il sopralluogo e, insieme a lui, decidere se le opere eventualmente rilevate dovranno essere sanate o rimosse ripristinando quanto risulta dal progetto autorizzato.

In caso di presentazione di una sanatoria occorre tener presente che per la vendita forzata nell'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".*

Le misure delle due unità immobiliari pignorate che risultassero ricadere nell'art.19 bis della L.R.23/2004 (tolleranze), possono essere semplicemente riportate nelle future pratiche edilizie evidenziandole con la colorazione prevista nella normativa, la stessa norma permette di indicare gli eventuali errori di rappresentazione.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto delle cospicue spese che l'acquirente affronterà per la messa a norma di alcuni degli impianti (nuove condutture del gas, nuove canne fumarie per le caldaie, ecc.) e per la bonifica delle facciate del condominio, degli onorari per ulteriori controlli ai beni e degli oneri per

altre regolarizzazioni, applicando al valore ordinario il **coefficiente di riduzione 0,85**, a compensazione dei costi e degli scomodi non stimabili in questa fase.

Le spese e gli scomodi che l'acquirente affronterà per la chiusura della porta di comunicazione e per gli onorari da corrispondere al tecnico regolarmente iscritto ad un albo professionale per le pratiche edilizia e catastale, sono state considerate applicando al valore ordinario **un ulteriore coefficiente di riduzione (0,95)**.

J.15 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

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.

J.16 QUESITO 16. L'E.S. 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

Si allega alla perizia, in doppia copia timbrata e firmata in originale dal certificatore, il sottoelencato attestato:

- **appartamento**, fg 1 part.IIa 2689 sub 68 attestato n. 08079 – 472748 – 2023 rilasciato il 06.09.2023 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 06.09.2033 nel quale risulta la:

Classe energetica "C" EP tot 94,42 kwh/m2/anno.

(v. all. j.11)

J.17 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....

La planimetria catastale dell'abitazione non è aggiornata, non è rappresentata la porta di comunicazione aperta per accedere all'appartamento adiacente (sub 24 oggetto del LOTTO NOVE).

Per rendere di nuovo l'appartamento indipendente e la planimetria conforme, l'acquirente insieme al proprietario dell'abitazione comunicante dovrà procedere alla chiusura della porta che li unisce, previa presentazione di una pratica edilizia (CILA) al comune di Gatteo.

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

Tra i beni pignorati non vi sono terreni agricoli.

J.19 QUESITO 19. L'E.S. 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 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)

J.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.

J.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la **stima di mercato** l'E.S., 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) e consultato le banche dati immobiliari più considerate (compreso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI). 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, per beni corrispondenti siti a Gatteo Mare, un costo unitario che varia per gli **appartamenti** da **€ 2.100,00** a **€ 2.700,00** al mq di superficie commerciale e per i **garage**, da **€ 1.100,00** a **€ 1.450,00** al mq

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023) per le abitazioni civili, ubicate nella fascia E/2 suburbana/Gatteo Mare, in un normale stato di conservazione, indicano un costo unitario che varia da € 1.800,00 a € 2.450,00 al mq mentre per i garage il costo unitario varia da € 1.100,00 a 1.400,00 al mq).

I valori unitari per i beni a destinazione abitativa rilevati presso gli operatori sono più alti di quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio a causa dell'attuale andamento del mercato e per il fatto che si riferiscono ad immobili situati nella parte più appetibile e di

pregio (a breve distanza dalla spiaggia) del comune mentre quelli OMI derivano da medie di dati rilevati sull'intera fascia di territorio infatti 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, considerando in particolare lo stato generale di manutenzione - senza tralasciare la posizione, la consistenza, la tipologia e la distribuzione interna dei locali - si ritiene congruo applicare il **costo unitario** di € 2.100,00/mq per gli **appartamenti** e € 1.100,00/mq per i **garage**, corrispondenti ai costi unitari minimi rilevati presso gli operatori del settore immobiliare

J.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata per entrambe le destinazioni d'uso **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 di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per i beni pignorati sono stati applicati i coefficienti 0,60 alla superficie dei balconi e 0,25 a quella del lastrico solare a servizio dell'appartamento pignorato e che potrebbe anche essere destinato al montaggio di pannelli solari e/o di pannelli fotovoltaici.

La superficie commerciale degli immobili pignorati, ammonta a:

- appartamento (sub 68) **mq 115,52;**
- garage (sub 49) **mq 21,37.**

J.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE

Il valore ordinario dei beni pignorati ammonta a:

- appartamento e lastrico solare (sub 68)
mq 115,52 x 2.100,00 €/mq = € 248.592,00 arrotondati a € **242.500,00;**
- garage (sub 49)

mq 21,37 x 1.100,00 €/mq = € 23.507,00 arrotondati a € **23.500,00**;

Totale valore ordinario dei beni pignorati:

242.500,00 + 23.500,00 = € **266.000,00**

Detrazioni al valore ordinario

Per le spese straordinarie (relative fra l'altro alla messa a norma degli impianti e alla pulitura e nuova tinteggiatura delle pareti esterne del condominio), per l'incarico ad un tecnico per la presentazione della sanatoria, per gli ulteriori controlli edilizi ed eventuali successive pratiche di regolarizzazione e per la riparazione e/o sostituzione degli infissi e delle persiane si applica al valore sin qui calcolato il coefficiente di riduzione 0,85:

€ 266.000,00 x 0,85 = € **226.100,00**.

b. il coefficiente di riduzione 0,95 per onorari e spese per la pratica edilizia e le spese per la chiusura della porta di comunicazione con altro appartamento:

€ 226.100,00 x 0,95 = € 214.795,00 arrotondati a € **215.000,00**.

c. *la detrazione dal valore del 10% per l'assenza della garanzia per vizi*, (misura forfettaria predeterminata dal giudice):

€ 215.000,00 - 10% = € **193.500,00**.

Il **valore di stima finale totale** dei beni pignorati (appartamento con garage) risulta € **193.500,00**.

(Euro centonovantatremilacinquecento)

J.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà dei beni.

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

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà dei beni.

J.21 QUESITO 21. L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Dalle ricerche effettuate risulta che nel comune di Gatteo loc. Gatteo Mare gli appartamenti dotati di garage, con analoghe dimensioni, caratteristiche, stato di manutenzione e vetustà, siano locati a corpo mediamente a € **550,00** mensili.

Il valore locativo indicato è da intendersi per unità immobiliari conformi alle autorizzazioni edilizie e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

J.22 QUESITO 22. L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....

I numerosi beni oggetto dell'es. imm. RG. n. 99-2022 (cinque appartamenti, cinque garage, sette uffici e altrettanti posti auto) risultano più appetibili se venduti in più lotti. Al fine di trovare il migliore collocamento sul mercato sono stati formati dieci lotti.

Il LOTTO DIECI è composto di un appartamento e un garage (Fg 1 del Comune di Gatteo, part.IIIa 2689, sub 69 e sub 49).

J.23 QUESITO 23. L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.

Il codice fiscale dell' esecutato è il seguente:

***** : C.F. *****

J.24 QUESITO 24. L'E.S. acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato

Estratto di matrimonio....

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

L'appartamento oggetto di pignoramento è occupato con contratto di locazione registrato. Si allegano il certificato storico di residenza e di stato di famiglia del locatario che risulta però risiedere nell'appartamento adiacente e comunicante distinto con l'interno 24.

(v. all. j.8)

J.26 QUESITO 26. L'E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.

Non risultano trascrizioni di cause sugli immobili pignorati né nella documentazione ipotecaria agli atti e né nella visura ipotecaria attuale.

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

La ditta esecutata è l'impresa di costruzioni che ha realizzato il fabbricato condominiale che contiene i beni pignorati, i beni sono usabili/abitabili dal 15 marzo 2013 pertanto i lavori risultano terminati da più di cinque anni e in questi casi la vendita è di norma assoggettata ad imposta di registro.

ELENCO ALLEGATI:

J. LOTTO DIECI

- all. j. 1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. j. 2. PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. j. 3. VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. j. 4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. j. 5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. j. 6. ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. j. 7. VISURE CONSERVATORIA RR.II.
- all. j. 8. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE

- all. j. 9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. j. 10. COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. j. 11. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- all. j. 12. DOCUMENTAZIONE E SPESE CONDOMINIALI
- all. j. 13. CONTRATTO DI LOCAZIONE DEI BENI

DATI COMUNI AI DUE LOTTI

QUESITO 28. *L'E.S. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia.....*

L'E.S. ha richiesto la proroga del termine inizialmente concesso per il deposito dell'elaborato peritale che le è stato concesso .

QUESITO 29-30. *L'E.S. 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'executato, sia all'ai creditore\i procedente\i, sia all'ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\le mail e\o 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.

RIEPILOGO DELLE STIME DEI BENI

PROPRIETA' 1/1

A. LOTTO UNO: intera proprietà di un ufficio al piano primo e di un posto auto nella corte comune di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.

Fg 1 part.IIa 2689 **sub 1**, cat. A/10 e **sub 55**, cat. C/6 **€ 79.000,00**

B. LOTTO DUE: intera proprietà di un ufficio al piano primo e di un posto auto nella corte comune di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.

Fg 1 part.IIa 2689 **sub 2**, cat. A/10 e **sub 56**, cat. C/6 **€ 63.500,00**

C. LOTTO TRE: intera proprietà di un ufficio al piano primo e di un posto auto nella corte comune di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.

(Fg 1 part.IIa 2689 **sub 3**, cat. A/10 e **sub 57**, cat. C/6) **€ 60.000,00**

D. LOTTO QUATTRO: intera proprietà di un ufficio al piano primo (composto di due unità immobiliari comunicanti) e di due posti auto nella corte comune di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.

Fg 1 part.IIa 2689 **sub 4**, cat. A/10, **sub 5**; cat. A/10, **sub 53**; cat. C/6e **sub 54**; cat. C/6 **€ 149.000,00**

E. LOTTO CINQUE: intera proprietà di un ufficio al piano primo (composto di due unità immobiliari comunicanti) e due posti auto nella corte comune di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.

Fg 1 part.IIa 2689 sub 7 , cat. A/10; sub 8 , cat. A/10 e sub 63 , cat. C/6; sub 64 , cat. C/6	€ 192.000,00
G. LOTTO SEI: intera proprietà di un <u>appartamento</u> al piano secondo e un <u>garage</u> al piano terra in fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.	
Fg 1 di Gatteo part.IIa 2689 sub 10 , cat. A/3 e sub 47 , cat. C/6	€ 170.000,00
G. LOTTO SETTE: intera proprietà di un <u>appartamento</u> al piano secondo e un <u>garage</u> al piano terra in fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43..	
Fg 1 part.IIa 2689 sub 11 , cat. A/3 e sub 30 , cat. C/6	€ 139.500,00
H. LOTTO OTTO: intera proprietà di un <u>appartamento</u> al piano secondo e un <u>garage</u> al piano terra in fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.	
Fg 1 part.IIa 2689 sub 12 , cat. A/3 e sub 35 , cat. C/6	€ 157.500,00
I. LOTTO NOVE: intera proprietà di un <u>appartamento</u> al piano quarto con sovrastante terrazzo/ lastrico solare ad uso esclusivo e un <u>garage</u> al piano terra di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.	
Fg 1 part.IIa 2689 sub 24 , cat. A/3 e sub 43 , cat. C/6	€ 208.000,00
J. LOTTO DIECI: intera proprietà di un <u>appartamento</u> al piano quarto con sovrastante terrazzo/ lastrico solare ad uso esclusivo e un <u>garage</u> al piano terra di fabbricato condominiale sito a Gatteo Mare in Via Giacomo Matteotti, 43.	
Fg 1 part.IIa 2689 sub 68 , cat. A/3 e sub 49 , cat. C/6	€ 193.500,00

=====