

Tribunale di Forlì

ALL'ILL.MO G.E. DOTT. FABIO SANTORO

PERIZIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. 78/2021

FALLIMENTO TEAM BALDI IN LIQUIDAZIONE

contro

XXXXXXXXXXXX

Accettazione incarico 14/01/2022

Data deposito per via telematica: 18/02/2023

ALLEGATI

- allegato 1: Copia notifica preliminare e ricevuta di avvenuta consegna;
- allegato 2: Documentazione catastale;
- allegato 3: Atto di provenienza;
- allegato 4: Copia titoli edilizi abilitativi;
- allegato 5: Documentazione ipotecaria;
- allegato 6: Interrogazione Agenzia delle Entrate;
- allegato 7: Copia attestato di prestazione energetica (A.P.E);
- allegato 8: Copia certificato di Stato Civile, certificato storico di residenza;
- allegato 9: Regolamento condominiale;tabelle, preventivo 2022/2023
- allegato 10: Elaborato grafico di rilievo



PREMESSA

In data 27/12/2021, l'Ill.mo Giudice Dott. Fabio Santoro del Tribunale di Forlì, ha nominato lo scrivente Geom. Lorenzo Onofri, iscritto all'Ordine dei Geometri presso il Collegio della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1716, ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì al n. 119, Esperto Stimatore (E.S.), nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 78/2021 R.G.Es. Il sottoscritto ha accettato il mandato in data 14/01/2022.

L'incarico richiede il rispetto di adempimenti previsti dalla procedura e la risposta ai seguenti quesiti:

- 1) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'Esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;
- 2) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;
- 3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;
- 4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'Esecutato sui beni pignorati;
- 5) prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;
- 6) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);
- 7) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'Esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;
- 8) provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. n. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storicoartistico



- (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. “Beni Culturali”, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell’acquirente;
- 9) provveda a verificare l’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;
 - 10) verifichi quale sia l’importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell’immobile, l’esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l’esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;
 - 11) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell’immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;
 - 12) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l’intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;
 - 13) per i fabbricati, verifichi, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l’importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;
 - 14) in caso di opere abusive, proceda l’esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del d.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 - 15) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - 16) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l’esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell’emanazione dei decreti previsti dall’art. 4, comma 1, d.l. n. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l’attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all’applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell’A.P.E. sarà riconosciuto all’esperto, salvo casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;
 - 17) ove l’immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall’obbligo di dotazione dell’A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall’art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato “in parte qua” dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati “al



grezzo” (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell’esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

- 18) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all’accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori ad € 3.000,00);
- 19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d’uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all’adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all’esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);
- 20) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell’acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all’assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);
- 21) nell’ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l’esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull’intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;
- 22) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l’immediata percezione di un interesse all’acquisto (es. superficie, destinazione d’uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani ...), indicando anche il valore locativo dell’immobile;
- 23) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l’esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;
- 24) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore Esecutato;
- 25) acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore Esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell’estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l’esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 26) acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l’immobile pignorato, ove diversi dal debitore Esecutato o familiari, autorizzando espressamente l’esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 27) verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull’immobile oggetto di pignoramento, nonché la data di emissione ed il contenuto dell’eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l’immobile pignorato (acquisendone copia);



- 28) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;
- 29) formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;
- 30) provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569, c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza;
- 31) Provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE;
- 32) Il CDU verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

Il sottoscritto Stimatore incaricato, procede allo svolgimento della perizia, rispondendo in maniera puntuale, ai quesiti posti dal Giudice, al fine di reperire e rendere noto ogni elemento utile alla corretta impostazione della Stima, richiesta per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

1.

Lo scrivente ha provveduto in data 20/07/2022, ad inviare mediante Posta Raccomandata A/R, al soggetto esecutato ed al fratello (soggetto non esecutato ma comproprietario delle unità oggetto di procedura), Notifica del luogo e della data di inizio operazioni peritali e del sopralluogo da effettuarsi negli immobili pignorati (allegato 1).

L'inoltro è stato effettuato all'indirizzo riportato agli Atti e nella missiva, si specificava che il sopralluogo sarebbe avvenuto alle ore 09:30 del giorno 28/07/2022.

Contestualmente è stato contattato il Custode Giudiziario incaricato, Istituto IVG di Forlì, nella persona del Sig. Alessandro D'Aurora, che si è reso disponibile per l'appuntamento fissato.

Alla data prevista, è stato possibile eseguire il sopralluogo e prendere visione delle unità oggetto di procedura, fatta eccezione del ripostiglio pertinente all'abitazione pignorata.

L'esecutata, ignara della sua esistenza, non era in possesso della chiave per accedervi.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, Sezione Territorio, si è potuto accertare che detto ripostiglio, è stato erroneamente scambiato con un altro il quale è stato inoltre, assegnato al posto auto coperto sub 58, anch'esso pignorato, erroneamente indicato in planimetria come magazzino. Lo scrivente ha quindi provveduto a presentare all'Agenzia delle Entrate di Forlì, Sezione Territorio, apposito modello MUI al fine di uniformare lo stato di diritto con le rappresentazioni grafiche delle unità immobiliari, come da atti di provenienza dei beni oggetto di procedura e successivamente apposito Docfa. Si è quindi reso necessario un secondo sopralluogo, alla presenza del soggetto esecutato, del custode nominato e dello scrivente, al fine di prendere visione anche del ripostiglio assegnato all'unità abitativa. Tale sopralluogo è avvenuto in data 10/11/2022.

2.

DATI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si riporta di seguito, la descrizione dei Beni Pignorati, così come riportata nell'Atto di Pignoramento: "...omissis.. diritto di piena proprietà relativamente alla quota di 1/4, in forza di atto di successione testamentaria in morte ... omissis, e relativa ulteriore quota di 1/4 in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Moruzzi Notaio in Bologna, rep. 130692/25470 ...omissis ..., dette unità immobiliari sono site nel Comune di Cesenatico (FC) ed identificate al registro delle Entrate – Ufficio del Territorio – di detto Comune come segue:



- foglio 22, particella 156, sub. 9, cat. A/3, 6,5 vani, 114 m², rendita Euro 755,32, Viale Giosuè Carducci n. 205, piano S1-2;
- foglio 22, particella 156, sub. 58, cat. C/6, 33 m², rendita Euro 139,75, Viale Giosuè Carducci n. 205, piano T;

.....omissis ... intende sottoporre a pignoramento le porzioni immobiliari “de quibus agitur” unitamente alle proprietà “pro quota” dell’edificio di cui fa parte, ai sensi di legge o per destinazione, unitamente agli accessori e le pertinenze, servitù attive e passive se e come esistenti”.

Nella Nota di Trascrizione, i dati catastali sono indicati correttamente, coerentemente con l’Atto di pignoramento.

Agli Atti risulta il seguente soggetto esecutato:

XXXXXXXXXXXX, nata a Bologna il 05.04.1964, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXX, residente a Malalbergo (BO), frazione Altedo, in Via Boschi n. 53.

Si riportano per esteso i dati risultanti dalle visure catastali, nelle tabelle seguenti:

C.F. – CESENATICO - Unità immobiliari

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. Catastale.	Rendita	Ubicazione
22	156	9	A/3	6	6,5 vani	Totale: 114 mq. Totale escluse aree scoperte: 106 mq.	Euro 755,32	Viale Giosuè Carducci n. 205 – piano S1-2
22	156	58	C/6	1	33mq	Totale: 33 mq.	Euro 139,75	Viale Giosuè Carducci piano T

Parti comuni

Per la Particella 156 (ove sono ubicate le unità oggetto di procedura):

- sub. 56 (bene comune non censibile): passaggio posto al piano terra;
- sub. 74 (bene comune non censibile): cantina/ripostiglio posto al piano terra;
- sub. 75 (bene comune non censibile): cantina/ripostiglio posto al piano terra;
- sub. 76 (bene comune non censibile): vano scala e ascensore ai piani T-1-2-3-4-5;
- sub. 77 (bene comune non censibile): vano scala e ascensore ai piani T-1-2-3-4-6;
- sub. 78 (bene comune non censibile): contatori luce posti al piano terra;
- sub. 79 (bene comune non censibile): corridoio posto al piano primo sottostrada;
- sub. 80 (bene comune non censibile): terrazzo posto al piano sesto;
- sub. 81 (bene comune non censibile): vano ex sala macchine posto al piano sesto;
- sub. 82 (bene comune non censibile): vano ex sala macchine posto al piano sesto;
- sub. 83 (bene comune non censibile): cisterna posta al piano settimo;
- sub. 84 (bene comune non censibile): cisterna posta al piano settimo;
- sub. 85 (bene comune non censibile): corte posta al piano terra;
- sub. 86 (bene comune non censibile): ingresso posto al piano terra;
- sub. 87 (bene comune non censibile): disimpegno con scalette posti al piano sesto;

Foglio 22, Particella 94

- sub. 29 (bene comune censibile), abitazione del custode, comune a tutte le unità immobiliari della particella 94 ed a tutte le unità immobiliari della particella 156.

Le parti ad uso comune sono rappresentate e pertanto visibili nei rispettivi elaborati planimetrici.

I subalterni 9 (appartamento) e 58 (posto auto coperto) risultano catastalmente intestati a:

-XXXXXXXXXXXX nata a Bologna (BO) il 05/04/1964 – Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXX



Diritto di Proprietà per 1/4;

-XXXXXXXXXXXX nato a Bologna (BO) il 06/06/1960 – Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di Proprietà per 1/4;

-XXXXXXXXXXXX nata a Bologna (BO) il 05/04/1964 – Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni;

-XXXXXXXXXXXX nato a Bologna (BO) il 06/06/1960 – Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni;

C.T. – CESENATICO

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Superficie mq
22	156		Ente Urbano		Mq. 3.036

Confinanti riferiti alle unità immobiliari oggetto di procedura:

Foglio 22, per la Particella 156, sub 9, piano secondo;

- sub. 76 vano scale e ascensore comuni;
- sub. 10 XXXXXX;
- sub. 8 XXXXXX;

Foglio 22, per la Particella 156, sub 9, piano interrato;

- sub. 79 corridoio comune;
- sub. 10 XXXXXX;
- sub. 8 XXXXXX;
- sub. 6 XXXXXX;
- sub. 36 XXXXXX;

Foglio 22, per la Particella 156, sub 58, piano terra;

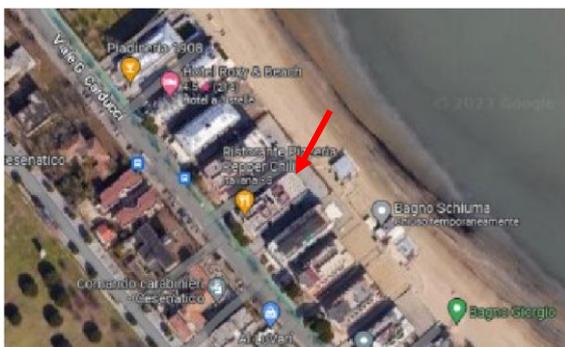
- sub. 56 passaggio comune;
- sub. 86 corridoio comune;
- sub 76 ascensore comune;
- sub 85 corte comune;
- sub. 57 XXXXXX;
- sub. 59 XXXXXX;

E' stata reperita la documentazione catastale necessaria alle verifiche richieste (allegato 2), e precisamente:

- Visura storica per immobile al Catasto Fabbricati (C.F.);
- Visura storica per immobile al Catasto Terreni (C.T.);
- Estratto di mappa;
- Planimetrie catastali delle unità pignorate;
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di procedura;
- Planimetria dell'appartamento del custode, ubicata nel condominio di cui al civico 203, insistente sulla particella 94;
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento del custode di cui alla particella 94.

DESCRIZIONE





Vista aerea



Estratto mappa fg.22, part. 156



vista esterna edificio da lungomare



vista esterna edificio da viale Carducci

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono ubicate nel Comune di Cesenatico (FC), in viale G. Carducci n. 205 e situate, rispettivamente, al piano terra (posto auto coperto identificato con il sub. 58) ed al piano secondo, interno 7 (appartamento identificato con il sub. 9), del Condominio denominato “BEAURIVAGE 1”, lato mare.

L’edificio si erge di sette piani fuori terra ed uno interrato (ove sono ubicate le cantine/ripostigli), su lotto di terreno pertinenziale, disposto in posizione intermedia tra il centro di Cesenatico e la località di Gatteo Mare, con affaccio diretto sulla spiaggia.

Il contesto urbano è costituito in prevalenza da strutture ricettive quali alberghi, pensioni, B&B, condomini, sono inoltre presenti attività commerciali, di ristorazione, istituti di credito e stabilimenti balneari.

Sono diffusi in zona i fabbricati con destinazione residenziale e, nella vicina località di Villamarina, è stato realizzato di recente, un nuovo polo scolastico.

La località di Valverde è servita da mezzi pubblici (autobus) per il collegamento con i centri abitati più vicini.

Il lotto pertinenziale al fabbricato (particella 156 con superficie catastale di mq. 3.036), ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ha geometria rettangolare e risulta delimitato su tutti i lati, fatta eccezione per quello fronte strada, da muretto in cls con soprastante recinzione in metallo zincato. L’accesso a tale area avviene da viale G. Carducci mediante passo pedonale e carrabile, con sbarra automatizzata, che immette in uno stradello privato, che disimpegna gli accessi al condominio denominato “Beauvirage 1”.

Il fabbricato è stato edificato alla fine degli anni ’60 (Licenza Edilizia n. 274/1965), si sviluppa su sette piani fuori terra ed uno interrato, e risulta catastalmente composto da n. 48 unità abitative, n. 2 negozi, n. 3 magazzini e n. 11 posti auto coperti oltre alle parti comuni costituite da: ingressi e vani scala, ascensori, con relative sale macchine, vano contatori, vani tecnici, corte, ecc.

La struttura portante è del tipo “intelaiata” in cemento armato con tamponamenti esterni e pareti interne in muratura intonacata e tinteggiata; i solai intermedi sono in laterocemento: la copertura è piana. I balconi sono in cemento armato alleggerito con laterizio, parapetti in muratura completi di soprizzo in metallo.

Il camminamento perimetrale ed i posti auto coperti del fabbricato, sono pavimentati con piastrelle in gress porcellanato, presumibilmente del tipo antigelivo, l’area di manovra dei mezzi di trasporto (lato mare), è in stabilizzato pressato, sono altresì presenti, zone la cui pavimentazione è in cls e/o ghiaia lavata.

Risultano praticamente assenti le aree a verde.



Le opere di lattoneria (scossaline e pluviali) sono in rame.

Gli infissi esterni degli ingressi e delle parti comuni sono in alluminio.

I pavimenti dell'androne, dei pianerottoli ed il rivestimento della scala sono in ceramica.

La scala è dotata di parapetto in metallo e corrimano in legno.

L'illuminazione delle parti comuni, è dotata di proprio contatore con spegnimento gestito da timer e il suo costo viene ripartito tra i condomini.

Il condominio è dotato di n. 2 ingressi con relativi ascensori.

Dall'esame del Regolamento condominiale si apprende:

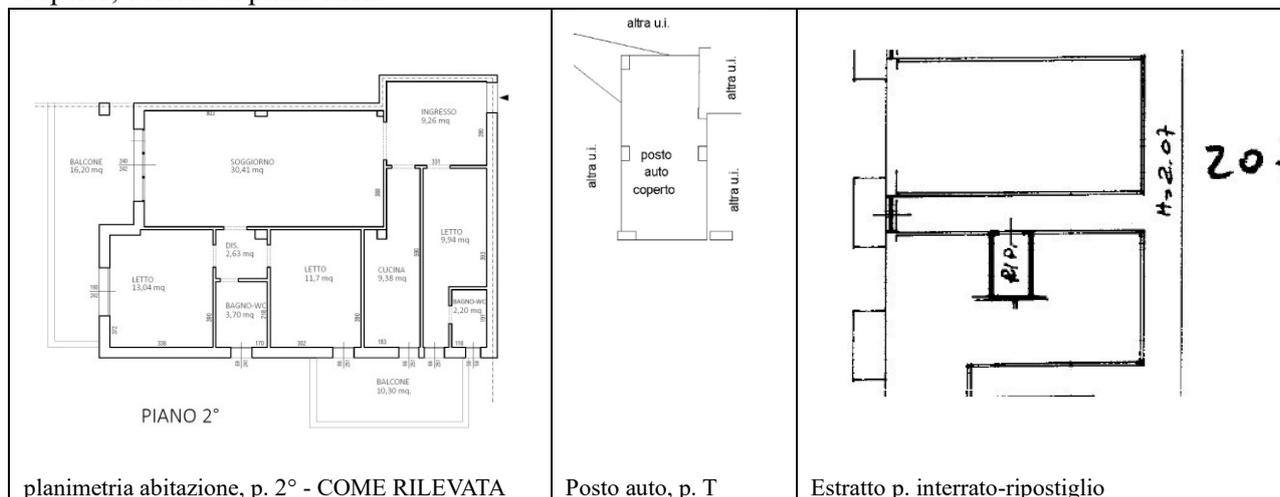
Art. 35 – “Sulla particella 156 del foglio 22, lungo il lato Nord-Ovest, si costituisce una servitù di passaggio pubblico della larghezza di ml 3,50 per accedere dal Viale Carducci al mare, come richiesto dal Comune di Cesenatico in sede di rilascio di permesso di costruzione analoga servitù graverà sul mappale 94, si da formare un accesso di ml 7,00”.

Art 36 – “Il mappale n 156 sub 55 è stato ceduto all'E.N.E.L. per cabina di trasformazione con tutte le servitù derivanti”.

All'Art. 37 si rende nota la presenza di un pozzo artesiano al servizio dei due condomini e specificata la ripartizione delle spese di gestione.

Beni immobile oggetto di pignoramento

Appartamento, posto al piano secondo con annesso ripostiglio situato al piano interrato e da un posto auto coperto, ubicato al piano terra.



L'appartamento si compone di un vano ingresso di mq 9,26 da cui si accede ad una camera di mq. 9,94 con annesso un piccolo w.c. di mq. 2,20, alla cucina di mq. 9,38 ed alla sala pranzo/soggiorno di mq 30,40. Da un disimpegno di mq 2,63, si accede a due camere da letto della consistenza di mq 11,70 e mq 13,07 ed un bagno di mq 3,70.

Sono altresì presenti, un balcone di mq 10,29 sul lato nor-ovest, ed una loggia balconata di mq 16,20 avente affaccio diretto sull spiaggia e sul mare.

L'altezza interna dell'appartamento è di ml. 3,00 circa.

Il locale ripostiglio, posto al piano primo sottostrada, è di mq 1,90, altezza ml.2,07, tinteggiato di chiaro con pavimentazione in cemento liscio: l'accesso avviene mediante portoncino in lamiera zincata. Il posto auto coperto, della superficie di mq. 32,25, è privo di perimetrazione e comunicante coi confinanti su tutti i lati, altezza del piano: ml. 3,55.

NB tutte le consistenze indicate, sono da intendersi al netto delle murature (superfici calpestabili).

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare pignorata con destinazione residenziale, era occupata ed utilizzata dal soggetto esecutato che, da verifica dei documenti anagrafici, risulta avere la residenza nella stessa dal 28/05/2021.

L'appartamento era inoltre temporaneamente occupato da un familiare dell'esecutata.



I locali risultano arredati e versano in buono stato di conservazione.

La porta d'ingresso all'unità abitativa (blindata), è in legno a due ante di cui quella mobile di colore verde, mentre le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro con maniglie in metallo di colore oro.

I pavimenti interni sono in ceramica nei servizi igienici ed in alcuni ambienti, ed in pavimento su plance in legno finitura in pvc ad effetto legno, presumibilmente posto in opera sopra quello esistente.

Le finestre sono in legno di colore bianco con vetro semplice e maniglie in metallo.

Il sistema oscurante è costituito da avvolgibili in plastica di colore chiaro con cassetto coprirullo. I sanitari del bagno e del w.c. sono del tipo a terra, con rubinetteria monocomando e/o tradizionale di colore argento.

Nel bagno con superficie maggiore è presente una vasca di modeste dimensioni, mentre nel w.c. c'è una doccia a pavimento.

I water sono dotati di cassetta dello scarico esterna.

Nel w.c. è presente il boiler elettrico per l'acqua calda.

Per il consumo dell'acqua è stato installato un contatore sotto al lavello della cucina per il riparto della spesa condominiale della stessa.

Il contatore del gas, per il piano cottura, è ubicato nel balcone.

Il contatore della luce è situato in apposito armadio, vano contatori di uso comune, ubicato nell'androne al piano terra.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento né di condizionamento, mentre gli impianti elettrico ed idraulico, sono del tipo civile sottotraccia, verosimilmente coevi al periodo di costruzione dell'edificio.

Il ripostiglio è collocato al piano primo sottostrada, è raggiungibile sia con l'ascensore che con le scale di uso comune interna all'edificio.

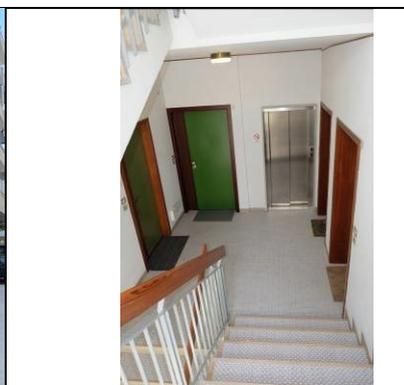
La porta è in metallo, chiusa esternamente con un lucchetto, è priva di luci e/o vedute.

Il pavimento è in cls, l'impianto elettrico è del tipo civile, presumibilmente risalente al periodo di costruzione del fabbricato.

Il posto auto coperto, ubicato al piano terra, è aperto su tutti i lati, parzialmente delimitato dai pilastri strutturali, privo di qualsiasi serramento/delimitazione fisica, è direttamente accessibile dalla corte interna.

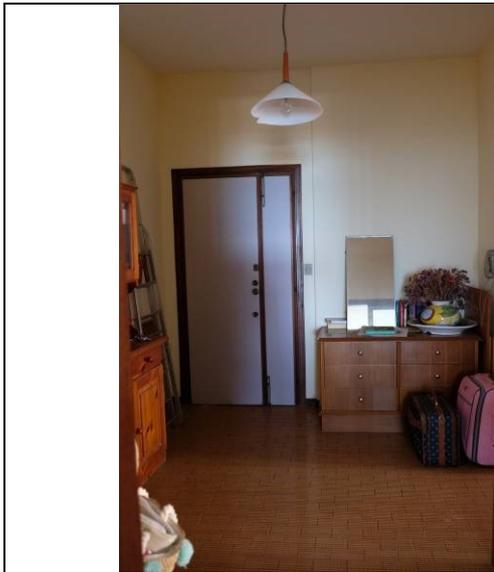


Vista posto auto coperto



Vano scale condominiale





ingresso



stanza letto



Balcone laterale



Vista da balcone laterale



Camera da letto



Vista mare



 <p>particolare infisso esterno</p>	 <p>Locale bagno wc - principale</p>
 <p>Vista balcone , lato mare</p>	 <p>Vista infisso esterno soggiorno dal balcone</p>

3.

Le unità immobiliari sono pervenute agli attuali proprietari (dei quali sono uno risulta esecutato), tramite: Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Luigi Moruzzi di Bologna, del 11/05/2005, rep.130692, registrato a Bologna in data 23/05/2005 al numero 3333 1T e trascritto a Bologna in data 3/05/2005, al n. 32486, art.18987.

All'Art. 2 di detto atto, si specifica che: il Sig. XXXXXXXXXXXXXXX, rappresentato con giusta procura speciale da XXXXXXXXX, vende i propri diritti pari a 2/4 (due quarti), di piena proprietà ai propri figli XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, già proprietari di diritti pari ad 1/4 (un quarto) ciascuno, che acquistano su:....omissis

Al comma “c” dell’art. 2 di detto atto, si descrive ed indica l’oggetto di compravendita come segue:

“porzione di fabbricato in Comune di Cesenatico (FO) Viale G. Carducci, costituita da un appartamento al piano secondo con vano ad uso autorimessa al piano terra, il tutto disintto nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 22 coi mappali:

-156 sub. 9 – P. 2 – ZC. 1 – Cat. A/3 – Cl. 6 – vani 6,5 – R.C. Euro 755,32; -156

sub. 58 – P.T. – ZC1 – Cat. C/6 – Cl. 1 – Mq. 33 – R.C. Euro 139,75.

...Le vendite vengono fatte ed accettate nello stato di fatto e di diritto nel quale i suindicati beni si trovano attualmente, comprensivamente a tutte le relative pertinenze, accessioni, diritti inerenti, servitù attive e



passive se e come esistono ed in quanto esistenti, con quota parte proporzionale di ogni cosa, vani e spazi comuni come per legge e per destinazione e con i diritti ed obblighi inerenti allo stato di condominio dei fabbricati nei quali sono compresi i beni oggetto e con tutti i patti e convenzioni contenuti e richiamati nei rogiti di provenienza...”.

Copia atto di provenienza in allegato 3.

4.

E' stato prodotto agli Atti il Certificato Notarile redatto dal Notaio Laura Rolando - Venezia, in data 19/07/2021.

Da ispezione ipotecaria svolta in data 14/02/2023 presso la Conservatoria – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Forlì e riferita agli immobili pignorati ed ai Nominativi del Soggetto Esecutato e del Comproprietario per 1/2 degli immobili pignorati (soggetto terzo, non executato), sono emerse le seguenti risultanze:

XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX (Soggetto Esecutato)

Trascrizioni contro

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/06/2021 - Registro Particolare 7777 Registro Generale 11099

Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BOLOGNA Repertorio 3108 del 13/05/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Grava sulla quota di proprietà di 1/2 degli immobili distinti al C.F. – Cesenatico, foglio 22, part. 156, sub 9 e sub 58.

XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX (Comproprietario – Soggetto Terzo non executato)

Iscrizioni contro

ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2013 - Registro Particolare 2561 Registro Generale 16296

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA - Repertorio 574/2008 del 17/07/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da A GARANZIA PAGAMENTO MANTENIMENTO FIGLIE

Capitale: € 250.000,00 – Totale € 500.000,00

Grava sulla quota di proprietà di 1/2 degli immobili distinti al C.F. – Cesenatico, foglio 22, part. 156, sub 9 e sub 58

Non si rilevano pertanto formalità pregiudizievoli successive a quelle indicate nella Certificazione Notarile.

5.

E' stata estratta copia della planimetria catastale e della pianta dell'unità oggetto di procedura, rappresentata nella tavola allegata all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cesenatico, in allegato alla presente perizia.

Osservazioni:

Dall'esame della documentazione reperita tramite piattaforma Sister, dell'Agenzia delle Entrate, risultava che al subalterno 58 era stata associata un ripostiglio ubicato al piano primo sottostrada (non oggetto della presente procedura esecutiva).

Inoltre, sempre nella stessa, l'unità veniva indicata come magazzino mentre sia in visura storica che nel titolo autorizzativo, la sua reale destinazione era ed è tutt'ora: posto auto coperto.

Lo scrivente, dopo le dovute ricerche e verifiche, ha quindi provveduto a presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, Sezione Territorio, in primis, Modello Unico di Istanza, al fine di assegnare la planimetria del ripostiglio al giusto proprietario e, successivamente, a predisporre e presentare pratica Docfa avente causale “sostituzione planimetria errata”, al fine di allineare la destinazione d'uso indicata in planimetria catastale con i dati in visura ed nel titolo autorizzativo depositato in Comune. (allegato 4).



6.

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

7.

Per le caratteristiche dell'appartamento e l'assenza di impianto di riscaldamento, l'unità immobiliare di cui al sub. 9, è abitabile esclusivamente dal periodo primaverile all'inizio di quello autunnale.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cesenatico (FC), l'unità immobiliare in oggetto è abitata dall'esecutata.

(v. allegato 8 - certificati di residenza storici).

Da interrogazione inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forlì-Cesena, non risultano registrati, a nome dell'esecutata, contratti d'uso o locazione aventi ad oggetto, le unità immobiliari pignorate. (allegato 6).

Presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, risulta registrato contratto di locazione ad uso abitativo, ai sensi del comma 1, art. 2, Legge 431/98, con il quale il Sig. XXXXXXXX, fratello dell'esecutata, proprietario per la quota di 1/2, e non soggetto della presente procedura, concede in locazione all'esecutata, la sua quota di proprietà pari al 50%, del unità oggetto di pignoramento, ovvero il sub. 9 (appartamento) e il sub. 58 (posto auto coperto).

Il contratto di locazione, la cui durata è stata concordata di anni quattro, ha inizio il 01/01/2015 e termine il 31/12/2018, decorso i quali si rinnoverà per un ugual periodo salvo disdetta.

Non risultando alcuna comunicazione in merito, il contratto è stato quindi rinnovato con termine al 31/12/2022.

Il canone di locazione era stato convenuto in € 168,00 mensili anticipati, pari a € 2.016,00 annui (euro duemilasedici//00), che lo scrivente ritiene, non congruo al caso specifico.

Il locatore ha optato per il regime della cedolare secca.

Il contratto è stato registrato in data 22/01/2015 al n. 594-serie T.

Il custode nominato nella presente procedura, ha provveduto a comunicare all'esecutata formale disdetta del contratto di locazione con scadenza 31/12/2026 "o comunque quella prossima risultante di giustizia." Il contratto di locazione risulta, quindi, opponibile alla procedura.

Dalla consultazione dei pubblici registri immobiliari, non emergono servitù attive.

8.

Non sussistono formalità, vincoli od oneri gravanti sull'unità immobiliare pignorata.

9.

Le unità immobiliari sono sottoposte a regime condominiale come indicato nell'atto di compravendita. Nel caso specifico i millesimi corrispondenti sono:

- proprietà	30,61;
- proprietà portineria	15,45;
- ascensore	25,59;
- servizio portineria	30,65;
- box auto	4,34

Non risultano esserci altre formalità, vincoli od oneri di cui al quesito.

10.



Per la gestione delle parti comuni, il Condominio si avvale di un amministratore (Amministrazioni Valverde S.r.l.-Tel: 0547/86883 -email: studio@amministrazioni2m.it).

Dalle informazioni e dai documenti reperiti emerge quanto segue:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile pignorato è di € 1.150,00 circa;
- Non sono presenti spese condominiale insolute nei due anni precedenti alla data della perizia;
- Non sono in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato promossi dal Condominio.

11.

DESTINAZIONE URBANISTICA



6. Nei tessuti delle Città delle colonie, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa
	a1 abitazioni, solo se presenti;
	a3 collegi, colonie, ostelli, case per ferie, convitti;
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio delle funzioni a3;
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere;
	b2 spazi congressuali ed espositivi;
	b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ecc.) solo se presenti;
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	funzioni produttive
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;
	c2 artigianato di servizio;
	c11 attività di ricerca
d	funzioni direzionali
	d1 studi professionali (cowoking);
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	1 con affluenza fino a 100 persone,
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati (anche in struttura);
e	funzioni commerciali
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

Il Lotto urbano in oggetto, ricade in “zona urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell’immagine turistica” regolamentata dall’art.14 del P.T.C.P.

Ricade inoltre parzialmente nella fascia di rispetto di mt. 30, di cui all’art. 55 del Codice della Navigazione.

Il lotto è ricompreso in zona a “rischio idrogeologico” (con riferimento al Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico – Autorità dei Bacini Romagnoli) e precisamente posto in area soggetta a potenziale allagamento, con tirante idrico fino a cm. 50 rispetto al piano di campagna.

* Prescrizioni tratte dal portale dedicato alla consultazione urbanistica, reso disponibile nel sito istituzionale del Comune di Cesenatico.

12.

Le unità immobiliari pignorate hanno destinazione d’uso residenziale

Non si ritiene necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica della particella 156, su cui sorge il fabbricato in cui sono ubicate le u.i. oggetto di procedura, in quanto risulta accatastata come ente urbano, di superficie inferiore a mq. 5.000.

Dalle indagini condotte presso gli Archivi del Settore Edilizia Privata del Comune di Cesenatico, sono emersi i seguenti titoli edilizi abilitativi pregressi, riferiti all’intero fabbricato ed all’unità oggetto di procedura:

Per l’intero fabbricato:

- Licenza Edilizia n. 274/1965 del 07/10/1965 e successiva variante del 19/10/1967; -
- Decreto di Abitabilità bolletta n. 47 – bollettario n. 70 del 17/02/1970.



Non risultano ulteriori pratiche edilizie relative alle u.i. oggetto di procedura. Copia dei titoli edilizi abilitativi in allegato 4.

Osservazioni:

Durante la verifica dei precedenti autorizzativi è emerso che nei Fascicoli d'Archivio resi disponibili risulta assente la documentazione grafica allegata alla citata Variante.

Lo scrivente ha quindi provveduto, a presentare al Settore Edilizia del Comune di Cesenatico, richiesta di Attestazione di Presa d'Atto della Conformità edilizia della unità immobiliare abitativa.

Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali.

13.

Dalla sovrapposizione del disegno del rilievo metrico effettuato in loco con quello della pianta del primo titolo autorizzativo, risultano alcune lievi difformità nella rappresentazione di tramezzature interne.

Nello specifico, la camera da letto e la cucina sono state realizzate di dimensioni maggiori a discapito dell'attiguo ingresso; lievi modifiche interessano il posizionamento delle pareti divisorie del w.c., il dimensionamento del vano pranzo-soggiorno e del bagno, a discapito dell'adiacente disimpegno. Sono state inoltre riscontrate alcune modifiche nel posizionamento e nel dimensionamento della finestra del w.c. e del vano pranzo-soggiorno.

Tali incongruenze, risalgono verosimilmente all'epoca della costruzione del fabbricato, e non vengono trattate, dal sottoscritto, come opere abusive, pertanto non sono oggetto di sanatoria.

Si ribadisce che per altre unità immobiliare presenti nel medesimo fabbricato. Avanti le stesse problematiche, è stata richiesta, ed ottenuta da parte del Settore 4 Edilizia Privata – SUE del Comune di Cesenatico, attestazione con la quale si afferma che “quanto rappresentato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto, depositata in data, costituisce lo stato legittimo urbanisticoedilizio al 09/12/1970”.

Lo scrivente è ancora in attesa di ricevere analogo riscontro alla propria richiesta, che sarà allegata alla presente relazione peritale appena disponibile.

14.

Le unità immobiliari pignorate, non sono gravate da censo, livello o uso civico.

15.

L'unità immobiliare censita al fg 22, part. 156, sub. 9, è provvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e risulta in classe energetica “non determinabile – immobile privo di impianto termico“ A.P.E. n. 02958-001959-2015, rilasciato il 09/01/2015, valido fino al 09/01/2025.

16.

Per la sola unità immobiliare pignorata, ad uso residenziale, risulta d'obbligo la redazione dell'A.P.E. per cui si rimanda a quando indicato al punto 16.

17.

Le unità immobiliari sono regolarmente Censite al C.F. – Comune censuario di Cesenatico e presenti nell'Estratto Mappa.

Per quanto riguarda il posto auto coperto, di cui al sub. 58, lo scrivente ha dapprima provveduto a presentare presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio, modello MUI per stralciare dalla planimetria del posto auto quella della ripostiglio che era stata erroneamente associata all'epoca della digitalizzazione della documentazione cartacea.



Successivamente è stata presentata pratica Docfa per “sostituzione planimetria errata” in quanto, sempre per il posto auto coperto, era stata indicata la dicitura “magazzino” anziché “posto auto coperto”, come da visura catastale e titolo autorizzativo.

18.

Non si rilevano cambi d'uso.

19.

Stima Immobili

Lotto UNICO

Premessa:

- il valore di stima a cui si perviene è da considerarsi MEDIO, valutato in regime di libero mercato ovvero equivale a: “l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”(cit EVS – European Valuation Standards)
- la stima è pertanto da intendersi strettamente legata all'attualità della presente perizia;
- per il computo delle superfici commerciali sono stati utilizzati gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia depositata e dal rilievo dimensionale di massima eseguito in loco;
- le superfici commerciali sono state ricavate applicando coefficienti di ragguaglio (o indici mercantili superficiali), dedotti dalle indicazioni contenute nel DPR 138/98 e nella Norma UNI 10750/2005 (in parte assorbita e sostituita dalla UNI EN 15733:2011).

Contesto Urbano:

I beni immobili pignorati, sono ubicati in un fabbricato condominiale che si pone in “fascia di pregio” avente un notevole apprezzamento sul mercato immobiliare, poiché confinante con la linea di costa e, nel contempo, a breve distanza dai centri di Cesenatico, Gatteo. Centri abitati questi, dotati di tutte le infrastrutture essenziali.

Considerazioni

Nello specifico, l'appartamento pignorato si pone al secondo piano con affaccio diretto sul mare e prevede due ampi balconi dei quali uno, “panoramico”, sufficientemente grande da essere utilizzato come spazio domestico e ricreativo.

La dotazione, di un posto auto coperto di pertinenza, incrementa ulteriormente appetibilità del bene immobile da valutare.

La disposizione interna dei vani è funzionale e le numerose finestre e porte finestre, garantiscono una buona luminosità.

Per contro, manca l'impianto di riscaldamento per cui l'appartamento in oggetto, non si presta ad un utilizzo nei periodi più freddi dell'anno.

Il mercato immobiliare, nella zona, risulta piuttosto attivo e da indagine svolta presso le locali Agenzie immobiliari, il settore pare essere in leggera ripresa, a partire dal marzo 2021, anche in virtù degli incentivi (cosiddetti “Bonus” edilizi), che in varie modalità, hanno promosso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Descrizione dei beni:

Si elencano gli elementi oggettivi che incidono sulla stima:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE



- ubicazione in località turistica costiera;
- collocazione 1° fascia, fronte mare
- il lotto è raggiungibile da strada pubblica (Viale Carducci), parallela al lungomare, a medio traffico veicolare, con la quale si accede alla zona a mare, alle strutture ricettive e commerciali posizionate sia verso l'entroterra che sul fronte mare; - la collocazione è molto apprezzata dal mercato.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE del fabbricato condominiale:

- anno di costruzione 1967-1970;
- buono stato di conservazione delle parti comuni;
- edificio recentemente manutentato nelle facciate esterne e balconi;
- dotato di corte comune per l'accesso pedonale e carrabile;
- il blocco scale è dotato di ascensore;
- pavimentazioni perimetrali esterne in buono stato;
- dotato di pertinenza: ripostiglio di modeste dimensioni al piano interrato; - dotato di posto auto coperto ad uso esclusivo, molto richiesto per la zona.

CARATTERISTICHE TECNICHE dell'unità abitativa

- ottima esposizione/prospicienza/vista panoramica;
- ottima luminosità;
- buona distribuzione degli ambienti interni;
- caratteristiche di finitura (infissi interni ed esterni, pavimenti), in discreto stato, ma necessitano di rinnovamento/sostituzione;
- allestimento dei servizi igienici, sanitari e box doccia, in buono stato ma obsoleti;
- impianto termico e di climatizzazione: assenti; impianto elettrico da revisionare;
- stato di manutenzione complessivo: buono;
- balconi recentemente ristrutturati/manutentati, con pavimentazione in buono stato; - fruibile da portatore di handicap.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

- l'immobile abitativo e pertinenze: è locato allo stato attuale sino al 31/12/2026.

Il criterio di misurazione delle superfici commerciali adottato è quello della cosiddetta: Superficie Esterna Lorda (SEL), descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2), dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, muri esterni fino allo spessore di cm. 50, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (eventuali scale interne all'unità immobiliare), e orizzontale (disimpegni/ingressi etc.);
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
- pertinenze;
- i balconi, terrazzi, verande, cantine, autorimesse e altri vani accessori; - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Con riferimento al DPR 138/1998, allegato "C", l'immobile rientra nella categoria R "Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari".

Criteri per l'applicazione del coefficiente di ragguaglio:

a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.), al 100%;



- b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25%-40%, se non comunicanti;
- c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);
- d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto e posti auto, in misura pari al 50%.
- f) portici, pari al 20%.

Tabella di calcolo delle superfici commerciali (* al lordo dei muri)

Destinazione d'uso dei vani	Sup commerciale mq	Coeff. di ragguaglio	Sup. commerciale equivalente mqe
Abitazione p. 2°-ripostiglio-posto auto			
vani principali	107,00	100 %	107,00
balconi	26,50	30%	7,95
ripostiglio	2,70	25%	0,68
Posto auto coperto	33,00	50 %	16,50
Sup.Comm.equiv. TOTALE			132.13

A tale superficie commerciale, lo scrivente ritiene corretto aggiungere la quota parte spettante in forza del titolo di comproprietà dell'appartamento del custode censito alla particella Particella 94, sub. 29 (Bene Comune Censibile), comune a tutte le unità immobiliari delle particelle 94 e 156.

Dividendo a metà la superficie di tale abitazione, mq 64,00 : 2 = mq 32,00 Millesimi di proprietà 30,61 da cui deriva la seguente proporzione:
 $32,00 \text{ mq} : 1.000 \% = X \text{ mq} : 30,61\%$

da cui deriva $X = \text{mq } 0,98$

La consistenza definitiva diventa: $\text{mq } 132,13 + \text{mq } 0,98 = \underline{\text{mq } 133,11}$

Metodo di Stima.

Per la Stima, si adotta il metodo sintetico-comparativo, con dati derivanti dalle indagini svolte presso le locali Agenzie Immobiliari, tenuto conto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia Entrate) e delle pubblicazioni inerenti il settore immobiliare, con specifico riferimento alla Provincia ed alla zona in cui sono ubicati i Beni da stimare.

E' stata svolta ricerca, al fine di reperire recenti atti di acquisto di immobili simili da considerarsi attendibili e Comparabili dalla quale sono emersi n. 3 atti di compravendita recenti (entro i 3 anni precedenti l'attualità) su immobili ubicati nel medesimo edificio ed in quello posto su lotto limitrofo.

Lo scrivente ritiene di dover inserire l'abitazione oggetto d'indagine, tra le "abitazioni di tipo civile" in quanto per caratteristiche, consistenza, collocazione tale categoria catastale risulta maggiormente rispondente.

Valori tratti da Banca Dati Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate – OMI
 Zona periferica costiera di levante, da via Zara e viale delle Nazioni
 Aggiornato al 1° semestre 2022



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1							
Provincia: FORLÌ							
Comune: CESENATICO							
Fascia/zona: Periferica/ZONA COSTIERA DI LEVANTE FRA VIALE ZARA E VIALE DELLE NAZIONI, VALVERDE, VILLAMARINA							
Codice di zona: D3							
Microzona catastale n.: 2							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2400	2800	L	10	11,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1950	2400	L	8,1	9,8	L
Box	NORMALE	1500	1800	L	6,2	7,8	L
Ville e Villini	NORMALE	2400	2900	L	10	12,1	L

Valore medio : €/mq.2.600,00

Consultando il Borsino Immobiliare, Borsino.net, il valore per immobili in 1° fascia, riporta:

Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2.200	Euro 2.615	Euro 3.030

Valore medio €/mq. 2.615,00

Si espone, con n. 3 schede sintetiche, quanto emerso dagli atti di compravendita reperiti, riferiti ad immobili a destinazione abitativa analoghi a quello oggetto di stima, localizzati nelle immediate vicinanze e nello stesso edificio, dell'immobile da stimare.

Nota: Per poter effettuare la comparazione, sono stati applicati dei coefficienti correttivi che tengono conto delle diverse caratteristiche e del diverso apprezzamento di mercato, rispetto all'immobile da stimare.



Localizzazione immobile da stimare ★
Localizzazio ne comparabile ●

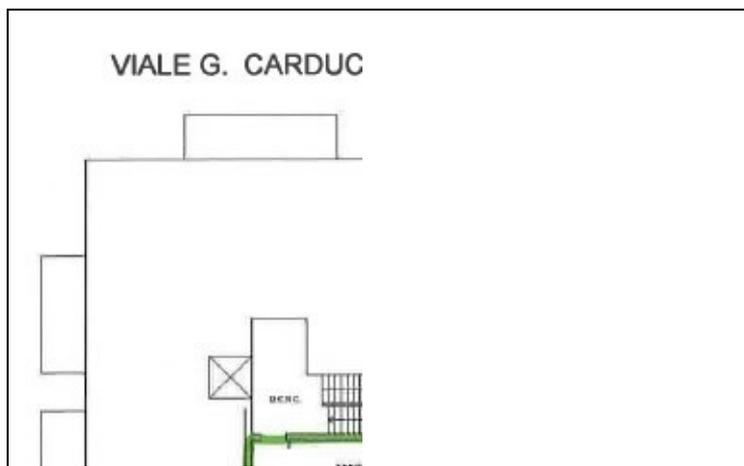
1) Immobile ad uso abitazione con cantina al p. S1., porzione di edificio condominiale

Rendita: Euro 588,76
Zona censuaria 1,
Categoria A/3), Classe 5, Consistenza 6 vani
Foglio 22 Particella 94 Subalterno 13

Localizzazione: edificio condominiale “gemello” di quello in cui è collocato l’immobile oggetto di stima
viale Giosue' Carducci n. 203
Piano S1-3°

Anno di costruzione da 1965-1970





Dati di superficie: Totale: 78 mq

Atto di compravendita del 23/09/2022 – Trascritto a Forlì al Registro Particolare 13086 in data 06/10/2022

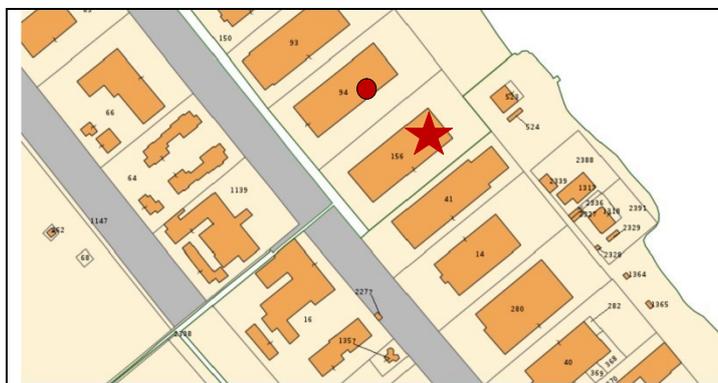
Ultima ristrutturazione all'anno 2009

Classe energetica: "E" (APE del 2022)

Prezzo dichiarato: € 300.000,00

Prezzo unitario: €/mq 3.846,15

Al prezzo unitario così dedotto, ai fini di renderlo comparabile con l'immobile da stimare, si applica una



Localizzazione immobile da stimare ★
Localizzazione comparabile ●

2) Immobile ad uso abitazione, porzione di edificio Condominiale

Rendita: Euro 441,57

Zona censuaria 1,

Categoria A/3), Classe 5, Consistenza 4,5 vani

Foglio 22 Particella 156 Subalterno 68

Piano T

Localizzazione: medesimo edificio dell'immobile oggetto di stima

Anno di costruzione: 1965-1970

Dati di superficie: Totale: 80 mq

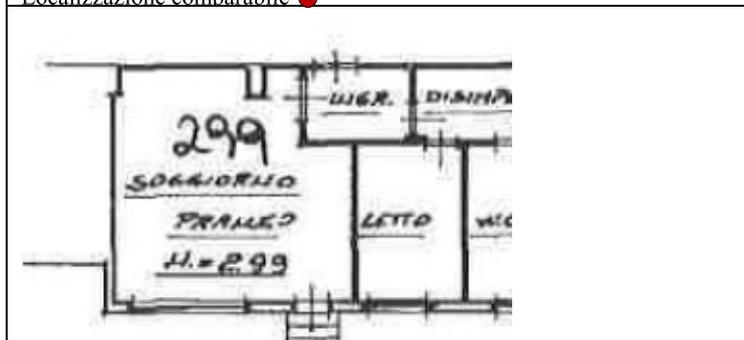
Atto di compravendita del 09/12/2021– Trascritto a Forlì al Registro Particolare 17077 in data 20/12/2021

Ultima ristrutturazione: anno 1987;

Classe energetica: "G" (APE del 2014)

Prezzo dichiarato: € 155.000,00

Prezzo unitario: €/mq 1.937,50

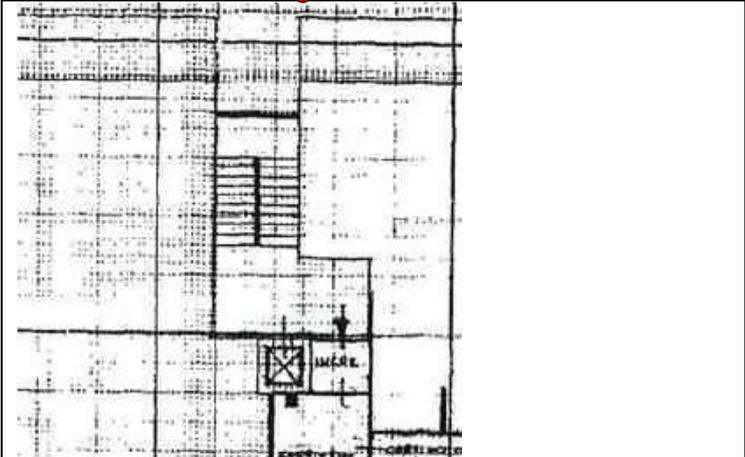


incremento al prezzo unitario, del 5%, poiché trattasi di immobile non con vista panoramica e diversa esposizione (1 solo lato di affaccio) e luminosità (rispetto all'immobile da stimare) e di superficie inferiore. Pertanto il valore unitario utilizzabile ai fini della comparazione risulta: €/mq. 4.038,46

Al prezzo unitario così dedotto, ai fini di renderlo comparabile con l'immobile da stimare, si applica un incremento al prezzo unitario del 25%, per collocazione al piano Terra (anziché piano 2°), con vista non panoramica, esposizione/prospicienza non pregiata e minore luminosità, pertanto di minore apprezzamento di mercato rispetto all'immobile da stimare

Pertanto il valore unitario utilizzabile ai fini della comparazione risulta: €/mq. 2.421,88



	<p>3) Immobile ad uso abitazione con cantina al p. S1., porzione di edificio condominiale</p> <p>Rendita: Euro 441,57 Zona censuaria 1 Categoria A/3a), Classe 5, Consistenza 4,5 vani Foglio 22 Particella 156 Subalterno 36 Piano: S1-3°</p> <p>Localizzazione: medesimo edificio dell'immobile oggetto di stima</p> <p>Anno di costruzione: 1965-1970</p> <p>Dati di superficie: Totale: 60 mq</p> <p>Atto di compravendita del 01/09/2020 – Trascritto a Forlì al Registro Particolare 8632 in data 04/09/2020 Ultima ristrutturazione risalente, al momento della vendita, all'anno 1985; Classe energetica: "<u>privo di impianto</u>" (APE del 2011)</p> <p>Prezzo dichiarato: € 166.000,00</p> <p>Prezzo unitario: €/mq 2.776,66</p>
<p>Localizzazione immobile da stimare ★</p> <p>Localizzazione comparabile ●</p> 	

Al prezzo unitario così dedotto, ai fini di renderlo comparabile con l'immobile da stimare, si applica un incremento al prezzo unitario del 25%, per diversa collocazione, con vista non panoramica, esposizione/luminosità e prospicienza (nell'immobile comparabile abbiamo un unico affaccio, verso altro edificio e, di scorcio, verso viale Carducci)

Pertanto il valore unitario utilizzabile ai fini della comparazione risulta: €/mq. 3.458,34

Valore medio unitario di n. 3 immobili comparabili, recentemente compravenduti: €/mq 3.306,23

Il bene in oggetto ha consistenza maggiore di quelli comparabili per cui il valore unitario potrebbe essere incrementato ma, per contro, non è dotato di impianto di riscaldamento e necessita di interventi di ammodernamento che al giorno d'oggi sono assai costosi.

Pertanto, lo scrivente giunge a confermare un valore unitario di €/mq 3.300,00

Si deduce il valore di mercato medio, da attribuire ai beni immobili pignorati:

$$\text{mq. } 133,11 \times \text{€/mq } 3.300,00 = \text{€ } 439.263,00$$

E' stata pignorata la quota di 1/2 del diritto di proprietà, pertanto il valore della quota pignorata è pari a:

$$\text{€ } 219.631,50 \text{ (euro duecentodiciannovemilaseicentotrentuno/50)}$$

Ai fini della vendita forzata, i prezzi sono da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, ne consegue che il prezzo di vendita (medio) stimato diventa:



€ 219.631,50 - 10% = € 197.668,35 ~ € 198.000,00 (euro centonovantottomila/00)

20.

Si individua un UNICO LOTTO DI VENDITA, come descritto in risposta al quesito n. 19.
E' stata pignorata la quota di ½ di proprietà degli immobili come descritti al punto 2 della presente relazione.
Il comproprietario per il diritto di proprietà per 1/2 è: XXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXX).
L'immobile pignorato non è comodamente divisibile, si ritiene che sottrarre la pertinenza e il posto auto comportino uno svilimento del valore della abitazione (in considerazione della specifica zona il posto auto risulta di massimo apprezzamento).
Risultano agli atti i seguenti creditori: FALLIMENTO DELLA XXXXXXXXXXXXX S.r.l. in liquidazione, creditore intervenuto XXX.

21.

Lotto Unico

-appartamento in Condominio, al P. 2°, con pertinenza (piccolo locale ripostiglio, al piano seminterrato), e posto auto coperto ad uso esclusivo, siti in Cesenatico, prospicienti il fronte mare. Edificio condominiale recentemente mantenuto nelle parti esterne e balconi.

Superficie commerciale:

Abitazione, pertinenze e posto auto mqe 133,11

Destinazione urbanistica

- CITTA' DELLE COLONIE DI LEVANTE – R.2

Epoca di costruzione:

Anno di costruzione del fabbricato 1967-1970;

Stato di manutenzione

Buono

Valore locativo

Essendo l'immobile privo di riscaldamento, vengono stimati valori locativi stagionali come segue:

- mese di Giugno € 1.500,00 - mese di Luglio € 2.000,00 - mese di
Agosto € 2.500,00 - mese di Settembre € 800,00

22.

Si individua un UNICO LOTTO DI VENDITA.

23.

Il Soggetto Esecutato, come risulta agli Atti, è identificato fiscalmente come segue:
XXXXXXXXXX Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXX

24.

Il soggetto esecutato risulta di stato libero per divorzio in data 30/07/2009.
Si allega copia del Certificato di Stato Civile riferita al soggetto esecutato (allegato 8).

25.

L'unità immobiliare residenziale è abitabile.



Alla data del sopralluogo era occupata dal soggetto esecutato che vi risulta residente anche presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cesenatico.

Come già relazionato, risulta registrato, presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, contratto di locazione per il quale è stata comunicata la risoluzione da parte del custode nominato nella presente procedura.

Da ricerca svolta presso l'Anagrafe del Comune di Cesenatico, risulta residente l'esecutata. (allegato 8).

26.

Con riferimento alle unità immobiliari pignorate, non emergono domande Giudiziali trascritte a nome del Soggetto Esecutato.

Risulta una domanda giudiziale trascritta a carico del comproprietario, come riportato al punto 4 della presente relazione

27.

La cessione delle unità immobiliari, oggetto di pignoramento, è soggetta ad imposta del Registro nella misura prevista dal DPR 131/86, non rientrando nel campo di applicazione dell'IVA in quanto di proprietà di soggetti privati.

28.

E' stata richiesta una proroga per il deposito degli elaborati peritali, concessa dal G.E.

29.

Si procede al deposito in via telematica di una copia completa dell'elaborato peritale (con tutti gli allegati compreso l'Allegato A), ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità dei debitori o di altri soggetti.

30.

Si procede a comunicare al Custode, al Creditore Procedente, al Creditore Intervenuto, l'avvenuto deposito telematico della Perizia a mezzo PEC, provvedendo ad inviare copia della perizia via PEC all'indirizzo della Parte Esecutata; a depositare attestazione degli invii effettuati alle Parti, la Nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE, gli originali di APE inviati con raccomandata A/R.

31.

Si provvederà a reperire il C.D.U. qualora richiesto dal Delegato alla vendita.

Cesena li 18/02/2023

L' E.S.
Geom. Lorenzo Onofri

