

**RG. ES N° 221/2017**

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott. FABIO SANTORO**

Esecuzione immobiliare promossa da:

Contro

**RELAZIONE EPURATA LOTTO “PRIMO”**

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA*  
*Studio in Cesena Viale Abruzzi,27*  
*Mail: geom.zanella@libero.it*  
*Tel./fax 0547/301344*

## **- Indice**

*Da pagina 3 a pagina 11: Premessa e inquadramento dell'immobile da stimare;*

*Da pagina 11 a pagina 17: Descrizione dell'immobile;*

*Da pagina 17 a pagina 19: Trascrizioni e iscrizioni;*

*Da pagina 19 a pagina 21: Verifiche sulla titolarità, regolarità e possesso  
dell'immobile;*

*Da pagina 21 a pagina 24: Verifiche sulla destinazione urbanistica, certificazione  
energetica, regolarità delle denunce catastali;*

*Da pagina 24 a pagina 27: Determinazione del valore, formazione dei lotti e  
sintesi della descrizione;*

*Da pagina 27 a pagina 28: codice fiscale esecutati e certificazioni degli esecutati;*

*Da Pagina 28 a pagina 29: Conclusioni.*

**- PREMESSA**

**Operazioni peritali eseguite:**

- visure catastali presso l'Agencia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agencia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agencia delle Entrate di Cesena;
- ricerche presso il Comune di Cesena al fine di verificare la regolarità edilizia degli immobili;
- ricerche presso il Comune di Cesena dei Certificati di Residenza Storici ed Estratti di Matrimonio degli esecutati;
- redazione di Certificazione APE;
- redazione e presentazione all'Agencia del Territorio di Forlì-Sezione Catasto Fabbricati di pratica di aggiornamento catastale per rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi.
- sopralluogo con rilievo fotografico e rilievo metrico mediante strumentazione laser.

**- QUESITI**

*1) provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'Esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*

*2) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati*

*indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*

*3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza, a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;*

*4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli 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 estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;*

*6) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);*

*7) riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile*

*come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc..), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.*

*8) provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n. 42/04, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es. vincoli condominiali, vincoli ex testo unico "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 validità;

13) per i fabbricati, verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni 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'art. 36 del d. P.R. n.380/01, 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, co. 6°, della l.n. 47/85 ovvero dall'art. 46, co. 5° del d. P.R. n. 380/01, 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, co.1°, d.l. n. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al D.P.R. n.59/09, 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 impianto 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 o allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un confort abitativo, i ruderi e i fabbricati al grezzo (v. par. 2 delle linee guida nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6/200), 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, 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 ad €. 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 congruaggi 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. una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo di posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU;*

- **RISPOSTA AI QUESITI**

- 1.0) ***“provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, .....omissis...”***;

Presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziale, si stabiliva la data e l’ora del sopralluogo che veniva comunicata ai soggetti esecutati.

In data 07/10/2019 alla presenza del Custode Giudiziale e del sig. .... incaricato dall’esecutato, si è proceduto con i sopralluoghi degli immobili oggetto di procedura esecutiva, documentando con fotografie lo stato dei luoghi.

In data 11/11/2019, in data 18/11/2019 e in data 12/12/2019 previo accordo con le parti, venivano eseguiti ulteriori sopralluoghi presso gli immobili pignorati.

- 2.0) ***“Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento ..omissis...”***.

**DATI RISULTANTI DAL VERBALE DI PIGNORAMENTO**

\*Verbale di pignoramento immobili del 09/06/2017 Rep. n° 1998 a favore del ... contro gli esecutati, gravante, fra gli altri l’intera proprietà in capo al sig. ... degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 98 Particella 2532 sub. 20 (cat. C/6 di mq. 17); Particella 2532 sub. 28 (cat. A/2 di 4,5 vani); Particella 2532 sub. 36 (cat. C/6 di mq. 12).

Trascritto a Forlì il 13/07/2017 Art. 7.061.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L’identificazione catastale viene riportata in base alle visure eseguite dallo scrivente a seguito della variazione di aggiornamento catastale eseguita per rendere gli immobili conformi con lo stato dei luoghi.

**Intera proprietà** di un appartamento-monocale con servizi, porzione di area cortilizia esclusiva, autorimessa e posto auto scoperto facenti parte di un complesso edilizio costituito da due fabbricati denominato “Residence Egisab” sito in Comune di Cesena, frazione Sant’Egidio, via Urbano Lidio Mancini n° 273, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena.

al Foglio 98,

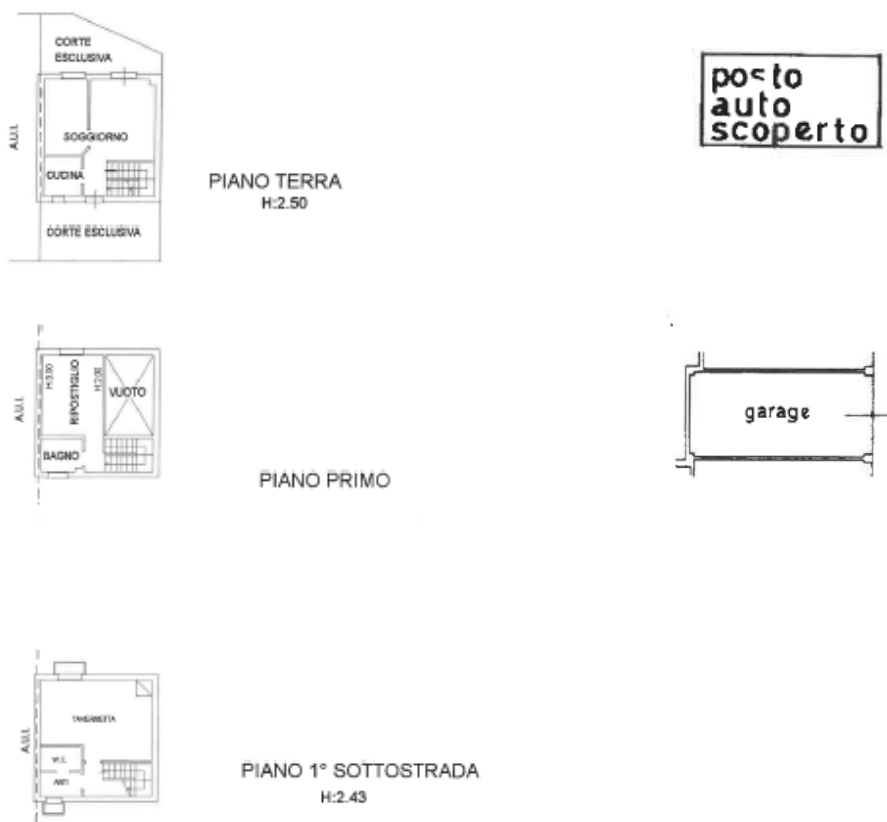
**Particella 2532 sub. 20**, categoria C/6 di classe 3 di mq. 17, Rendita Catastale €. 87,80;

**Particella 2532 sub. 28**, categoria A/2 di classe 3 di 4,5 vani, Rendita Catastale €. 476,43;

**Particella 2532 sub. 36**, categoria C/6 di classe 1 di mq. 12, Rendita Catastale €. 45,24;

in capo alla ditta catastale esecutata, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovano l'area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 98 Particella 2532 Ente Urbano di mq. 1302.



Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*  
Studio in Cesena Viale Abruzzi,27  
Mail: [geom.zanella@libero.it](mailto:geom.zanella@libero.it)  
Tel./fax 0547/301344

**- Confini.**

L'appartamento/monolocale (sub.28) e il posto auto scoperto (sub.36) confinano con parti comuni condominiali e con la proprietà dei sig.ri .... (sub.ni 27 e 35); salvo altri.

L'autorimessa (sub.20) confina con parti comuni condominiali, con la proprietà dei sig.ri .... (sub.19) e con la proprietà dei sig.ri ....., salvo altri.

**-Descrizione della zona.**

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Comune di Cesena, Frazione Sant'Egidio, via Urbano Lidio Mancini n.273. Si tratta di una zona edificata che si trova nella prima periferia del Comune di Cesena. La località è facilmente raggiungibile sia con mezzi privati sia con mezzi pubblici, essendo servita da arterie stradali in buono stato di manutenzione e di conservazione (via Cerchia di Sant'Egidio).

Il tessuto urbanistico circostante al fabbricato oggetto di valutazione è caratterizzato da fabbricati residenziali. La zona è servita da tutti i principali servizi.



**- Descrizione.**

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte del complesso edilizio costituito da due fabbricati, denominato “residence Egisab”, di cui uno principale sul fronte strada ed uno secondario, con tipologia a schiera, che si trova all'interno della corte sul fronte retro del fabbricato principale

*Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**  
Studio in Cesena Viale Abruzzi,27  
Mail: [geom.zanella@libero.it](mailto:geom.zanella@libero.it)  
Tel./fax 0547/301344*



Le porzioni immobiliari oggetto del presente lotto, consistono in un appartamento/monocale che si sviluppa per due piani fuori terra e un piano interrato, posto nel fabbricato secondario che si trova all'interno della corte, con posto auto scoperto e un'autorimessa che si trova al piano terra del fabbricato condominiale principale.

L'appartamento/monocale è posto in aderenza ad un'altra unità immobiliare ed ha una struttura del tipo misto, con copertura a falda inclinata, canali di gronda e pluviali in buono stato. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato è recintato da un muretto in mattoni con sovrastante ringhiera in ferro sulla quale si apre un cancello pedonale per lato.

L'area cortilizia di pertinenza è costituita da una porzione a verde con piccoli alberi e da una porzione pavimentata in materiale ceramicato (Marciapiedi e area lato interno).



L'appartamento, al piano terra, comprende un ingresso che immette direttamente nel vano soggiorno di circa mq. 24,00 e una zona a cucinotto della superficie di

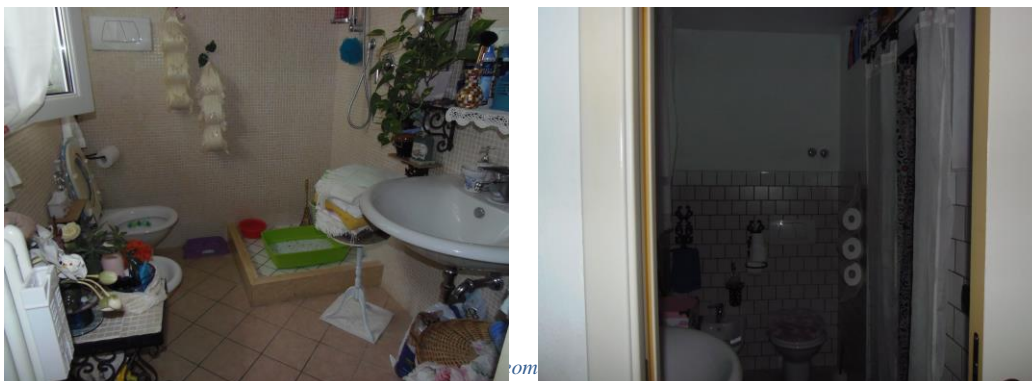
circa mq. 3,80. All'interno del vano soggiorno è stata realizzata una parete in cartongesso (priva di titolo abilitativo) per creare un vano ripostiglio. Al piano interrato, accessibile tramite scala interna in marmo, è presente una cantina della superficie di circa mq. 20,20 (trasformata senza titolo a tavernetta con angolo cottura) e un bagno con vano box doccia della superficie di circa mq. 5,00.

Al piano primo/soppalco raggiungibile sempre tramite la scala interna è posto un bagno di circa mq. 3,50 e un vano ripostiglio di circa mq. 12,40 (trasformata senza titolo a camera da letto).

La pavimentazione di tutto l'alloggio è in materiale ceramicato ad esclusione del disimpegno di arrivo delle scale e del vano ripostiglio al piano primo che sono in legno.



I bagni sono completi di tutti i vasi sanitari e sono pavimentati con materiale ceramicato: quello al piano interrato è rivestito parzialmente alle pareti con mattonelle in ceramica ed è dotato di box doccia e attacco per la lavatrice, mentre quello al piano primo è rivestito alle pareti con mosaico ed è dotato di solo piatto doccia.

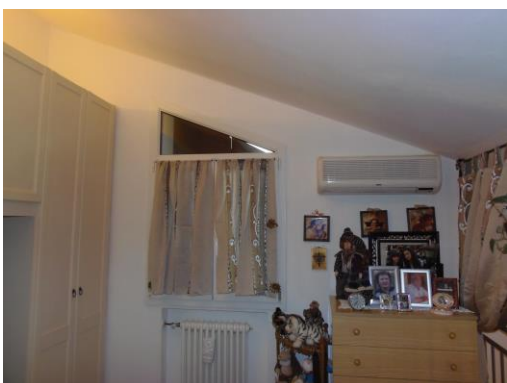


Studio in Cesena Viale Abruzzi, 2/  
Mail: [geom.zanella@libero.it](mailto:geom.zanella@libero.it)  
Tel./fax 0547/301344

Gli infissi sono in pvc con vetro camera corredati di scuroni in alluminio di colore verde scuro.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas posta all'esterno dell'abitazione con termosifoni in acciaio tipo termo/arredo. Nel soggiorno e nel vano ripostiglio (trasformata senza titolo a camera da letto) sono posti due split per l'impianto di raffrescamento.



L'autorimessa è posta al piano terra del fabbricato condominiale principale accessibile tramite cancello carrabile posto sulla via Urbano Lidio Mancini. Ha una pavimentazione in materiale ceramicato ed è dotato di basculante in ferro.



Il posto auto scoperto è posto all'interno dell'area cortilizia situata sul retro del



monocale ed è individuabile a terra con segnaletica di colore bianco su pavimentazione in asfalto.



Si tratta di porzioni immobiliari in buono stato di manutenzione e conservazione, che presentano delle difformità urbanistiche non sanabili, quindi è necessario la rimessa in pristino.

NB: si invita chiunque fosse interessato all'immobile ad eseguire l'accesso presso i locali e verificarne lo stato, in quanto la descrizione sopra eseguita è riferita alla data del sopralluogo (07/10/2019).

**- 3.0) “Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza .. omissis..”.**

#### **ATTO DI PROVENIENZA**

\*Con atto di compravendita del 06/05/2004 Rep. n° 4388/2322 l'esecutato acquistava dalla ..... l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 98 Particella 2532 subalterni 20, 28 e 36, compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali.

Trascritto a Forlì il 6.026 del 19/05/2004.

#### **STORIA VENTENNALE**

\*Con atto di compravendita del 11/10/2001 Rep. n° 129478 la società ... acquistava dalla Società ..... l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 98 Particella 836 subalterni 2, 3, 5, 7, 9, 10, 12 e 13 oltre al terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di

Cesena al Foglio 98 Particella 836.

Trascritto a Forlì il 16/10/2001 Art. 10.849.

\*Con atto di compravendita del Dott. ... del 22/12/2000 Rep. n° 157850 la Società .... acquistava dal sig. .... l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 98 Particella 836 subalterni 2, 3, 5, 7, 9, 10, 12 e 13 oltre al terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 98 Particella 836.

Trascritto a Forlì il 11/01/2001 Art. 386.

\*Con atto di compravendita del Dott. Notaio .... del 19/02/1971 Rep. n° 34414/9152 il sig. .... acquistava dal sig. .... un appezzamento di terreno edificabile censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 98 Particella 836 di mq. 1.302.

Trascritto a Forlì il 16/03/1971 Art. 3.359.

- 4.0) **“Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami....omissis...”**

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome del soggetto esecutato e per immobile accertando le seguenti formalità:

#### Trascrizioni

\*Verbale di pignoramento immobili del 09/06/2017 Rep. n° 1998 a favore del .... contro fra gli altri, l'esecutato avente oggetto, fra gli altri beni l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 98 Particella 2532 subalterni 20, 28 e 36.

Trascritto a Forlì il 13/07/2017 Art. 7.061.

#### Iscrizioni

\*Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 01/03/2015 Rep. n° 734/2015 dell'importo totale di €. 737.372,88 a favore della .... contro, fra gli altri,

l'esecutato gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 98 Particella 2532 subalterni 20, 28 e 36.

Iscritta a Forlì il 08/04/2015 Art. 759.

\*Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 28/07/2015 Rep. n° 1649/2015 dell'importo totale di €. 800.000,00 a favore della .... contro, fra gli altri, l'esecutato gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 98 Particella 2532 subalterni 20, 28 e 36.

Iscritta a Forlì il 07/08/2015 Art. 1990.

\*Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 28/07/2015 Rep. n° 1649/2015 dell'importo totale di €. 800.000,00 a favore della .... contro, fra gli altri, l'esecutato gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 98 Particella 2532 subalterni 20, 28 e 36.

Iscritta a Forlì il 07/08/2015 Art. 1991.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CONTRO I PRECEDENTI PROPRIETARI  
NEL VENTENNIO

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria a nome dei precedenti comproprietari del bene nel ventennio, ed in dettaglio a nome della ....; della .....e a nome del sig. ...., non accertando formalità pregiudizievoli attive riguardanti le porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto.

***-5.0) "Prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento".***

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì -Sezione Catasto Terreni e Fabbricati – è stata richiesta la planimetria catastale delle porzioni urbane, l'elaborato planimetrico delle parti comuni nonché l'estratto di mappa del terreno di sedime e

di pertinenza.

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

Non sono state accertate omissioni fiscalmente rilevanti per i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

**- 7.0) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, ..omissis..”**

Presso l’Agenzia delle Entrate di Cesena è stata eseguita richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti le porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto. Dalla ricerca non sono stati accertati contratti di locazione e/o altro genere registrati per le porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto.

#### Stato occupazionale

In occasione del sopralluogo è stato accertato e come dichiarato anche dal sig. .... per contro dell’esecutato che le porzioni immobiliari sono occupate e utilizzate dalla sig.ra .... con la figlia maggiorenne. In sede di sopralluogo il sig. .... dichiarava che le unità immobiliari erano occupate senza alcun contratto o altro titolo opponibile e che per l’occupazione veniva percepita una somma complessiva annuale di €. 1.800,00.

#### Valore locativo

Considerata la tipologia delle porzioni immobiliari (appartamento/monocale con servizi, autorimessa e posto auto scoperto); l’ubicazione e il contesto edilizio in cui sono ricomprese, si ritiene congruo un canone di affitto annuo complessivo di €. 4.200,00 pari a €. 350,00 mensili.

**- 8.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, ...omissis... ”..**

Sulle porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto vigono i vincoli di

destinazione.

***-9.0) Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ...omissis.***"

Per le porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto, essendo poste all'interno di un fabbricato condominiale denominato "Residenze Egisab" vigono i vincoli di natura condominiale sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e come da disposizioni di Regolamento di Condominio.

***-10.0) Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese, ...omissis.***"

Relativamente ad eventuali spese condominiali pregresse insolute lo scrivente, ha richiesto presso l'amministratore condominiale pro-tempore nella persona del Dott. .... l'ammontare di eventuali spese condominiali pregresse insolute.

A mezzo mail, l'Amministratore condominiale riferiva che non vi erano spese condominiali pregresse riguardanti l'unità immobiliare. Sono state preventivate spese per l'anno 01/10/2019 – 30/09/2020 per €. 264,10. Per i lavori straordinari è prevista una assemblea per febbraio 2020.

Alle spese di gestione condominiale sono da aggiungere anche le spese per il mantenimento delle porzioni immobiliari stesse, stimate forfettariamente in €. 500,00 annue. Sono da intendersi escluse dagli importi sopra indicati le spese per le imposte.

***-11.0) "Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, ... omissis..."***;

Dagli elaborati di progetto depositati presso il Comune di Cesena la destinazione urbanistica delle unità immobiliari che compongono il complesso edilizio sono:

\*Part. 2532 sub 20: autorimessa al piano terra;

\*Part. 2532 sub 28: uso abitativo (monolocale con locali servizi e porzione di corte esclusiva)

\*Part. 2532 sub 36: posto auto scoperto.

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

Trattandosi di porzioni urbane facenti parte di un fabbricato condominiale non si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

**- 13.0) “per i fabbricati, verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia .....omissis**....”****

Dalla ricerca eseguita presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Cesena sono emersi i seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n° 197/2001 del 30/04/2001 rilasciata dal Comune di Cesena per la costruzione di due fabbricati ad uso residenziale previa demolizione dell’esistente.

- Denuncia di Inizio Attività EDIA 1190/2001 NPG 42855 del 19/10/2001 depositata in Comune di Cesena come variante alla CE 197/2001 per cambio di intestazione

- Denuncia di Inizio Attività EDIA 11/2002 NPG 2004 del 18/01/2002 depositata in Comune di Cesena come variante alla CE 197/2001 per la realizzazione di vani cantina interrati nel “corpo B” con altezza finita di mt. 2,40, accessibili da scala interna, illuminati ed areati da n. 2 bocche di lupo ciascuna;

- Denuncia di Inizio Attività EDIA 766/2003 NPG 18643 del 29/05/2003 depositata in Comune di Cesena come variante alla CE 197/2001.

- Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità PGN 23673/2003/385 del 03/10/2003 rilasciato dal Comune di Cesena con la quale si attestava l’agibilità dei locali.

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

Alla data del sopralluogo, all’interno dell’appartamento, rispetto agli elaborati grafici di progetto depositati in Comune di Cesena sono state accertate delle

difformità edilizie, quali:

- la realizzazione di una parete all'interno del vano monolocale al piano terra;
- la trasformazione del piano interrato autorizzato a servizi in cucina rustica.

Le modifiche rilevate non risultano regolarizzabili pertanto si dovrà provvedere alla messa in pristino dei luoghi come da elaborati progettuali, con un costo stimato in €. 15.000,00.

***-15.0) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello ..omissis..;***

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La proprietà immobiliare deriva atto di compravendita Del Dott. Notaio ..... del 06/05/2004 Rep. n° 4388/2322 trascritto a Forlì il 6.026 del 19/05/2004.

***- 16.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della prestazione energetica, ..omissis.;***

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

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico è risultato che l'immobile era sprovvisto di Certificato di Attestazione Energetica, pertanto si è provveduto a redigerla.

Dal Certificato di Attestazione Energetica N° 08868-091360-2019 rilasciato il 18/12/2019 valido fino al 18/12/2019 risulta che l'immobile rientra in classe energetica "F" .

***- 18.0) "Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU provveda ...omissis...";***

Le porzioni urbane sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena pertanto non si rende necessaria alcuna pratica di accatastamento.

***-19.0) "Qualora rilevi variazioni colturali ..omissis..";***

La planimetria catastale della porzione abitativa (sub. 28), depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Catasto Fabbricati, non era corrispondente allo stato

dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo, pertanto si è provveduto a redigere Variazione Catastale Docfa.

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

**- Consistenza commerciale (Indicazioni norme UNI 15733).**

La superficie dell'immobile è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto ed in base ai rilievi eseguiti in loco. La superficie è da intendersi al lordo dei muri.

Porzione abitativa con servizi (sub.28)

Piano interrato (servizi h. mt. 2,40) = Mq. 34,50 al 50%=	Mq. 17,25
Piano terra (monocale h. mt. 2,50) = Mq. 39,00 al 100%=	Mq. 39,00
Area cortilizia privata = Mq. 31,00 al 10%=	Mq. 3,10
Piano primo (soppalco hm. mt. 2,40) = Mq. 21,40 al 50%=	<u>Mq. 10,70</u>
Completivamente	Mq. 70,05

Autorimessa (sub.20)

Autorimessa al p. terra ( h. mt. 2,50) = Mq. 17,70 al 50%= Mq. 8,85

Posto auto scoperto (sub.36)

Posto auto scoperto = Mq. 12,00 al 25%= Mq. 3,00

**- Criterio di Stima.**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con fabbricati residenziali e/o appartamenti, situati nella zona in oggetto o nel medesimo segmento immobiliare con tipologie similari.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

**-Fonti delle informazioni utilizzate.**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, per conoscenza specifica



dell'attuale momento di mercato nel settore.

### Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Appartamento al piano rialzato Sant'Egidio di Cesena	100	€ 170.000,00	€ 1.700,00
Bilocale zona Sant'Egidio	76	€ 115.000,00	€ 1.513,16
Appartamento piano primo Sant'Egidio di Cesena	222	€ 350.000,00	€ 1.576,58
Appartamento a Sant'Egidio via Dei Fiori n. 125	127	€ 177.000,00	€ 1.393,70
		<b>valore medio</b>	<b>€ 1.545,86</b>

### Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Cesena il valore di abitazioni di tipo economico in zona Sant'Egidio variano da un minimo di €/mq 1.400,00 ad un massimo di €/mq. 1.700,00.

### Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il contesto edilizio in cui sono inserite, l'ubicazione, lo stato manutentivo e conservativo dell'alloggio e la crisi del mercato immobiliare, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori medi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a €. [(€ 1.545,86 + € 1.550,00):2] = €/mq. 1.547,93

Pertanto avremo:

V. appartamento = Mq. 70,05 x €/mq. 1.547,93 =	€ 108.432,50
V. autorimessa = Mq. 8,85 x €/mq. 1.547,93 =	€ 13.699,18
V. posto auto = Mq. 3,00 x €/mq. 1.547,93 =	€ 4.643,79

### **- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche**

### **per l'appartamento**

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA  
Studio in Cesena Viale Abruzzi,27  
Mail: geom.zanella@libero.it  
Tel./fax 0547/301344*

- Detrazione per i lavori di ripristino da farsi all'interno dell'alloggio per le opere realizzate senza titolo e non sanabili e per il ripristino dei locali al piano interrato trasformati senza titolo a soggiorno-pranzo, quantificati a corpo in €. 15.000,00.

Valore al netto delle detrazioni €. 93.432,50

**- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia  
delle porzioni immobiliari**

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 20 dei quesiti, il valore sopra indicato verrà decurtato nella misura forfettaria predeterminata del 10%.

Appartamento = (€. 93.432,50 -10%)= €. 84.089,25

Autorimessa = (€. 13.699,18 -10%)= €. 12.329,26

Posto auto scoperto = (€. 4.643,79 -10%)= €. 4.179,41

**V. complessivo del Lotto (appartamento + garage + posto auto)= €. 100.597,92.**

**(valore complessivo dell'incidenza sulle parti comuni di Legge)**

***- 21.0) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari.***

Non si pone il problema di una divisione in quanto gli immobili rientranti nel presente Lotto sono stati pignorati per l'intera proprietà in capo all'esecutato.

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

Trattasi di immobile con tipologia a schiera, costituito da un appartamento-monolocale con servizi che si eleva per due piani fuori terra e un piano interrato, porzione di area cortilizia esclusiva, autorimessa, posta nel fabbricato principale in corpo staccato e posto auto scoperto, il tutto facenti parte di un complesso edilizio costituito da due fabbricati denominato "Residence Egisab" sito in Comune di Cesena, frazione Sant'Egidio, via Urbano Lidio Mancini n° 273. Gli immobili sono stati realizzati nell'anno 2001/2003 e coprono una superficie commerciale complessiva di mq. 81,90 (abitazione + autorimessa+ posto auto scoperto). I

materiali sono di discreta qualità e lo stato manutentivo è buono. Riscaldamento autonomo, con caldaia a gas e termosifoni in acciaio.

Sono presenti difformità interne non sanabili per le quali si dovrà procedere con la rimessa in pristino.

L'immobile è condotto in affitto senza contratto per il quale l'esecutato ha dichiarato di percepire €. 1.800,00 annui.

Valore locativo annuo €. 4.200,00 pari a €. 350,00 mensili.

**- 23.0) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto ..omissis..**

La vendita dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva viene proposta in Cinque Lotti, come prospettato dallo scrivente nei paragrafi precedenti.

**- 24.0) Omissis.....**

**-25.0) “Acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato”.**

Presso l'Ufficio Matrimoni del Comune di Cesena è stato richiesto:

- l'estratto di matrimonio n° 227 P.II del 1967 dal quale risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio con la sig.ra ... in data 30/04/1967.

Nell'Estratto di matrimonio viene indicato come annotazioni: “Con atto del 27/02/2003 a rogito del Notaio .... gli sposi ... hanno scelto il regime della separazione dei beni a norma degli artt. N° 210 e n° 162 del C.C. “

**- 26.0) “Acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato .....”**

Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo l'esecutato dichiarava che l'immobile era utilizzato dalla sig.ra .... con la figlia. Non è stato possibile acquisire il Certificato di Residenza in quanto la sig.ra .... si è negata e non è stato possibile quindi avere i dati anagrafici della stessa per richiedere il certificato di residenza.

**-27.0) “Verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali .....”**

Dall'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, non sono emerse pendenze di cause trascritte.

**-28.0) “Provveda a verificare il regime fiscale ...omissis..;**

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro.

**- 29.0) “Formuli tempestivamente ...omissis..;**

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

**-30.0) “Provveda a depositare per via telematica, ..omissis... ”**

Si è provveduto ad inviare telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Forlì, la relazione peritale completa di tutti gli allegati; relazione depurata priva di nomi e/o dati sensibili; Allegato “A”, documentazione fotografica, ecc..

**-31.0) “provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore ..omissis..”**

In data 03/01/2020 è stata inviata a mezzo raccomandata copia della relazione peritale comprensiva di allegati e fotografie all'esecutato presso la propria residenza- In pari data è stato comunicato l'avvenuto deposito della relazione peritale al Custode Giudiziale Dott.ssa ... a mezzo pec; alle parti procedenti .....

**- 32.0) Conclusioni riepilogative.**

**Intera proprietà** di un appartamento-monolocale con servizi, porzione di area cortilizia esclusiva, autorimessa e posto auto scoperto facenti parte di un complesso edilizio costituito da due fabbricati denominato “Residence Egisab” sito in Comune di Cesena, frazione Sant'Egidio, via Urbano Lidio Mancini n° 273, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, al Foglio 98, Particella 2532, sub.ni 20, 28 e 36, in capo alla ditta catastale eseguita, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui

trovansi l'area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 98 Particella 2532 Ente Urbano di mq. 1302.

Valore venale alla data della relazione €. 100.597,92,

**arrotondato per effetto commerciale in €. 100.000,00**

**\*\* Note.**

- \* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- \* L'esperto non ha nessun interesse verso il bene in questione.
- \* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- \* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- \* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- \* L'esperto segnala agli interessati all'acquisto di verificare, preventivamente a propria cura, il bene sotto ogni profilo.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 02/01/2020.

Il Perito Stimatore  
geometra Roberto Zanella