

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 “QUARTO”

*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 14: Descrizione dell'immobile;

Da pagina 14 a pagina 16: Trascrizioni e iscrizioni;

*Da pagina 16 a pagina 18: Verifiche sulla titolarità, regolarità e possesso
dell'immobile;*

*Da pagina 18 a pagina 20: Verifiche sulla destinazione urbanistica, certificazione
energetica, regolarità delle denunce catastali;*

*Da pagina 20 a pagina 23: Determinazione del valore, formazione dei lotti e
sintesi della descrizione;*

Da pagina 23 a pagina 24: codice fiscale esecutati e certificazioni degli esecutati;

Da Pagina 24 a pagina 25: Conclusioni.

- PREMESSA

Operazioni peritali eseguite:

- visure catastali presso l’Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l’Ufficio dell’Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l’Agenzia delle Entrate di Cesena;
- ricerche presso il Comune di Cesenatico al fine di verificare la regolarità edilizia degli immobili;
- ricerche presso il Comune di Cesenatico dei Certificati di Residenza Storici ed Estratti di Matrimonio degli esecutati;
- richiesta ai tecnici redattori, ...delle Certificazioni di Prestazione Energetica APE per gli immobili.
- 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 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. 42/04, 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 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. 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 Dott.ssa ..., si stabiliva la data e l'ora del sopralluogo che veniva comunicata ai soggetti eseguiti.

In data 07/10/2019 alla presenza del Custode Giudiziale, Dott.ssa ... e alla presenza dell'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, fra gli altri, l'esecutato, gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 8 Particella 386 sub. 8 (cat. A/2 di 3,5 vani);

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 delle variazioni di aggiornamento catastale eseguite per rendere gli immobili conformi con lo stato dei luoghi.

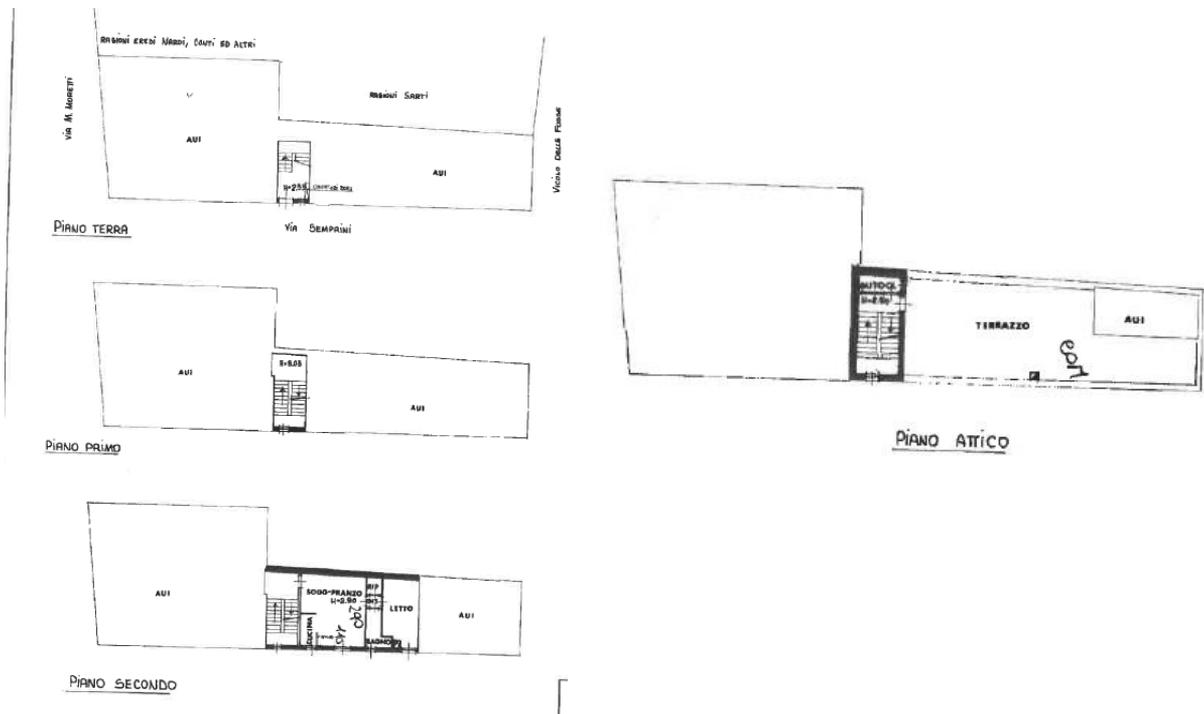
Intera proprietà di un appartamento facente parte di un fabbricato condominiale sito in Comune di Cesenatico, via Semprini n. 1 int. 6, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico,

al **Foglio 8**,

Particella 386 sub. 8, Z.C. 1, categoria A/2 di classe 1 di 3,5 vani, Rendita Catastale €. 460,94;

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 Cesenatico al Foglio 8 Particella 386, Ente Urbano di mq. 311.



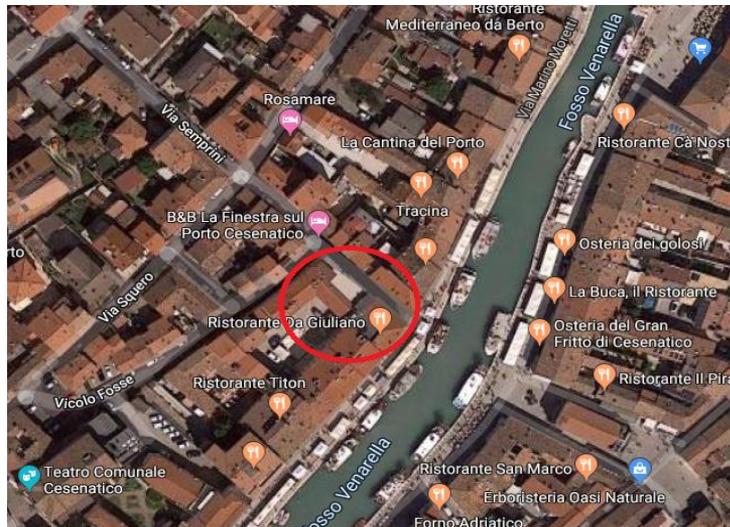
-Confini.

La proprietà confina con la via Semprini, con parti comuni condominiali; salvo altri.

-Descrizione della zona.

L'appartamento è posto in zona Ponente di Cesenatico in via Semprini, vicinissimo al Porto Canale di Cesenatico, di difficile raggiungimento sia con mezzi pubblici che con mezzi privati.

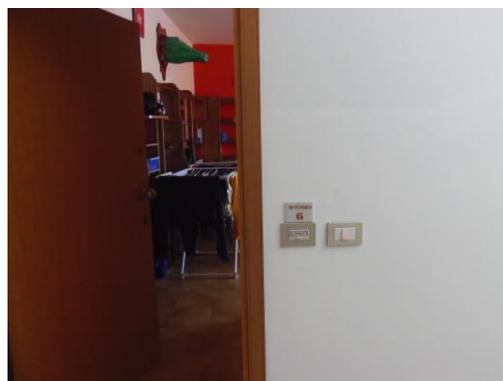
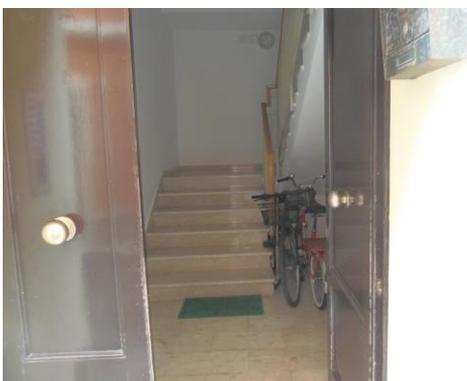
Il tessuto urbanistico circostante al fabbricato che ospita la porzione immobiliare oggetto di valutazione è caratterizzato da fabbricati residenziali alcuni con attività commerciali al piano terra. In particolare, il fabbricato condominiale ospita al piano terra un ristorante molto rinomato.



- Descrizione dell'immobile.



L'alloggio si trova al piano secondo ed è raggiungibile da una scala in cemento con gradini rivestiti in marmo e ringhiera in ferro.



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

Il suo interno è composto da un vano ingresso/soggiorno/pranzo della superficie di mq. 35,00 circa e comprende la zona cottura; una camera da letto della superficie di mq. 17,50 ed un bagno con box doccia di mq. 4,80 completo di tutti i vasi sanitari in ceramica con le pareti ed il pavimento rivestito con mattonelle. Oltre ad un piccolo ripostiglio con disimpegno di mq. 3,20 circa. Fra le parti comuni in uso all'alloggio vi è anche il terrazzo posto al piano attico ove sono presenti dei ripostiglio di terzi, non interessati dalla presente procedura. L'alloggio è tutto con una pavimentazione in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni in legno con vetro camera. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas domestico ed elementi in materiale ferroso.

L'alloggio si presenta in normale stato manutentivi carente delle manutenzione ordinaria.



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 Dott. Notaio ... del 27/11/2008 Rep. n° 207826/44697 l'esecutato acquistava dai sig.ri ..., l'intera proprietà della porzione di fabbricato condominiale identificata al Catasto Fabbricati del Comune di

Cesenatico al Foglio 8 Particella 386 sub. 8, comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni come per legge ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Trascritto a Forlì il 16/12/2008 Art. 13.918.

STORIA VENTENNALE

*Con atto di compravendita del Dott. Notaio Cesena del 05/10/1985 Rep. n° 160571/20117 i signori acquistavano dalla società ... l'intera proprietà della porzione di fabbricato urbano sito in Comune di Cesenatico, in corso di accatastamento come da denuncia n° 6215 del 03/12/1983 indicato con il n° 6 nella planimetria.

Trascritto a Forlì il 16/10/1985 Art. 5.521, variato il 01/09/2009.

- 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 dell'esecutato e per immobile accertando le seguenti formalità:

Trascrizioni

* Verbale di pignoramento immobili del 09/05/2017 Rep. n° 1603/2017 a favore ... riguardante, fra gli altri, l'intera proprietà, in capo all'esecutato sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 8 Particella 386 sub. 8.

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 l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 8 Particella 386 sub. 8.

Iscritta a Forlì il 08/04/2005 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 l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 8 Particella 386 sub. 8.

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 l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 8 Particella 386 sub. 8.

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 dei signori... non accertando formalità pregiudizievoli attive riguardanti i beni immobili rientranti nel presente Lotto.

-5.0) "Prenda visione ed estraiga 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 della porzione urbana nonché l'estratto di mappa del terreno di sedime e di pertinenza.

-6.0) Dica se debba sopperirsi 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 è stato accertato un contratto di locazione registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate di Cesena al n° 1640 Serie 3T in data 29/03/2019.

Con il medesimo contratto l'esecutato concedeva in affitto alla sig.ra l'alloggio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 8 Particella 386 sub. 8 con decorrenza dal 01/04/2019 al 30/09/2019 (scaduto) ad un canone di affitto per l'intera durata pari a €. 5.000,00.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l'alloggio, come dichiarato anche dallo stesso esecutato era abitato ed utilizzato dal figlio .. e dalla sig.ra

Al riguardo si è provveduto a richiedere presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bertinoro il Certificato di Residenza e di Stato di Famiglia degli occupanti dal quale risulta che i sigg.ri vive con la sig.ra presso l'immobile sito in via Semprini n.1 interno 6.

Valore locativo

Considerato il contesto urbanistico in cui è ricompreso l'appartamento, le dimensioni e disposizione interna; lo stato manutentivo si ipotizza un canone di affitto mensile di €. 500,00 pari a €. 6.000,00 annui.

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

Sulla porzione immobiliare rientrante 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 la porzione immobiliare urbana rientranti nel presente Lotto, essendo posta

all'interno di un fabbricato condominiale vigono i vincoli di natura condominiale sulle parti comuni condominiali 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 insolte lo scrivente, ha richiesto presso l'amministratore condominiale pro-tempore nella persona della ... l'ammontare di eventuali spese condominiali pregresse insolte.

A mezzo mail, l'Amministratrice condominiale, riferiva che non vi erano spese condominiali pregresse riguardanti l'unità immobiliare, ne vi sono in sospeso lavori deliberati.

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 Cesenatico la destinazione urbanistica dell'unità immobiliare ricompresa nel presente lotto è "appartamento".

-12.0) "Provvederà inoltre ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanisticaomissis....;

Trattandosi di una porzione urbana facente 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 ediliziaomissis...."

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesenatico sono

emersi i seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n° 20/82 del 23/01/1982 rilasciata dal Comune di Cesenatico per la ristrutturazione, modifiche interne ed esterne; cambio di destinazione d'uso del piano primo e secondo da locanda a civile abitazione.

- Autorizzazione di Variante in corso d'opera Prot. n° 2835/82 del 28/05/1982 alla Concessione Edilizia n° 20 del 23/01/1982, rilasciata dal Comune di Cesenatico per la ristrutturazione e cambio destinazione da locanda a civile abitazione.

- Autorizzazione Variante in Corso d'opera Prot. n° 10030/82 del 23/08/1982 alla Concessione Edilizia n° 20 del 23/01/1982, rilasciata dal Comune di Cesenatico per la ristrutturazione e cambio destinazione da locanda a civile abitazione.

-Decreto di Abitabilità n° 219/84 di bolletta, Prot. 1051/84, Pratica 20 del 1982 rilasciato dal Comune di Cesenatico con la quale si autorizzava che l'edificio fosse adibito all'uso di civile abitazione e ristorante e veniva dichiarato abitabile dal giorno 22/11/1984.

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n° 133 del 19/10/2011 presentata in Comune di Cesenatico dall'amministratore per opere di manutenzione straordinaria eseguite in copertura (lastrico solare e tetto) e ripristino delle facciate. Per la medesima SCIA in data 13/02/2013 veniva depositata comunicazione di Fine Lavori e Scheda Tecnica Descritta dell'unità immobiliare.

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

Alla data del sopralluogo, rispetto agli elaborati grafici di progetto forniti dall'Amministrazione Comunale di Cesenatico, non sono state accertate difformità edilizie, pertanto non si rende necessaria alcuna pratica di sanatoria e/o di messa in pristino.

-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 da compravendita del Dott. Notaio di Cesena

- 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 in Piazza Fiorentini Cesenatico	92	€ 350.000,00	€ 3.804,35
Appartamento in via Aurelio Saffi n.10	45	€ 160.000,00	€ 3.555,56
Monolocale Viale fratelli Gino e Urbano Cesenatico	18	€ 39.000,00	€ 2.166,67
Appartamento in via Marino Moretti Cesenatico	111	€ 385.000,00	€ 3.468,47
		valore medio	€ 3.248,76

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Cesena il valore di abitazioni di tipo economico nel zona centrale di Cesenatico variano da un minimo di €/mq 3.100,00 ad un massimo di €/mq 3.800,00.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato della porzione immobiliare, considerato il contesto edilizio in cui è inserita, lo stato manutentivo e conservativo dell'alloggio, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio

derivante dalle quotazioni di mercato e i valori minimi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a € 3.174,38 [(€ 3.248,76 + € 3.100,00):2].

Pertanto avremo:

Mq. 68,00 x €/mq. 3.174,38= € 215.857,84

**- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche
per l'appartamento**

- Detrazione per vetustà: trattasi di un appartamento facente parte di un complesso residenziale di remota edificazione ristrutturato negli anni '80, pertanto si reputa congruo applicare una percentuale di deprezzamento del 20%, pari a € 43.171,57

- Detrazione per affaccio: l'appartamento seppur situato nei pressi del porto canale, sul versante Ponente, non dispone di affaccio sul porto canale stesso, anzi si affaccia su un muro del fabbricato prospiciente, pertanto si reputa congruo applicare una percentuale di deprezzamento del 10%, pari a € 21.585,78

- Detrazione per il fatto che l'appartamento è posto al piano secondo di un fabbricato condominiale, privo di ascensore, pertanto si reputa congruo applicare una percentuale di deprezzamento del 10%, pari a € 21.585,78

Valore al netto delle detrazioni € 129.514,71

**- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia
della porzione immobiliare**

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 20 dei quesiti, il valore sopra indicato verrà decurtato nella misura forfetaria predeterminata del 10%, € 129.514,71 - 10%= € 116.563,24

(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 l'immobile rientrante nel presente Lotto è stato pignorato per l'intera proprietà in capo all'esecutato.

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

Trattasi di porzione condominiale costituita da un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato privo di ascensore, ubicato in zona Ponente di Cesenatico in via Semprini, n. 1, vicinissimo al Porto Canale di Cesenatico (sopra ad una attività di ristorazione). L'alloggio si presenta in discreto stato manutentivo con materiali di qualità comune, riscaldamento autonomo. Possibilità di usufruire del terrazzo comune al terzo piano.

L'immobile è in uso al figlio con la moglie senza contratto di locazione.

Valore locativo €. 6.000,00 annui pari a €. 500,00 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°4 P.II del 1971 dal quale risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio con la sig.ra Nell'estratto di matrimonio viene indicato come annotazioni “con atto del 13/01/1978 n° 229 II C dell'Ufficio di Stato Civile di Cesena L'esecutato ha scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi del primo comma dell'art. 228 della Legge 19/05/1975 n° 151 e del D.L. 9/9/1977 n° 688”.

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

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bertinoro è stato richiesto il Certificato di Residenza e di Stato di Famiglia del sig. dal quale risulta che lo stesso vive assieme alla ... presso l'immobile sito in via Semprini n.1 interno 6.

-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 via Santa Croce n. 576 a Bertinoro. In pari data è stato comunicato l'avvenuto deposito della relazione peritale al Custode Giudiziale Dott.ssa ...a mezzo pec: alle parti precedenti

- 32.0) Conclusioni riepilogative.

Intera proprietà di un appartamento facente parte di un fabbricato condominiale sito in Comune di Cesenatico, via Semprini n. 1, int. 6, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico, al Foglio 8, Particella 386 sub. 8, 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 trovansi l'area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune

di Cesenatico al Foglio 8 Particella 386, Ente Urbano di mq. 311.

Valore venale alla data della relazione **€.116.563,24**

arrotondato per effetto commerciale in €. 116.000,00

**** 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, li 02/01/2020.

Il Perito Stimatore

geometra Roberto Zanella