

## TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'- CESENA

Es. Imm. R.G.E. n. 340/2016

Giudice: **Dott. Barbara Vacca**

**BPER BANCA SPA**

(già BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP.)



### RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

**LOTTO UNO:** Intera proprietà su garage al piano interrato di fabbricato plurifamiliare sito in Cesena (FC), Via Romea, n. 115, nella frazione Torre del Moro.

**LOTTO DUE:** Quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà su appartamento al piano primo di una piccola palazzina, con garage e cantina al piano interrato. Beni siti in Comune di Cesena (FC), Via Bruno Buozzi, n. 125, zona Porte Vecchio.

**LOTTO TRE:** Intera proprietà superficaria di appartamento al piano rialzato di fabbricato plurifamiliare, con garage al piano seminterrato e cantina al piano interrato. Beni siti in Comune di Sarsina (FC), Via Ugo La Malfa, 1, località Turrito.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## SOMMARIO

1. COMUNICAZIONI INVIATE AGLI ESECUTATI	pag. 5
A. <u>LOTTO UNO</u>	
A.2 IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA DESCRIZIONE IMMOBILE E FOTO	pag. 6
A.3 PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag. 11
A.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	pag. 12
A.5 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 13
A.6 OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 13
A.7 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 13
A.8 VINCOLI, VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI	pag. 13
A.9 FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI	pag. 14
A.10 SPESE CONDOMINIALI	pag. 14
A.11 DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DEST. URBANISTICA ATTUALE	pag. 16
A.12 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO	pag. 16
A.13 PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA', DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 16
A.14 POSSIBILITA' DI SANATORIA	pag. 16
A.15 CENSO, LIVELLO o USO CIVICO	pag. 16
A.16 CERTIFICAZIONE ENERGETICA	pag. 17
A.17 FABBRICATI NON CENSITI	pag. 17
A.18 VARIAZIONI CULTURALI	pag. 17
A.19 STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag. 17
A.20 DIVISIBILITA' DEI BENI	pag. 20
A.21 VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	pag. 20
A.22 VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 20
A.23 DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 20
A.24 CODICE FISCALE DEL DEBITORE	pag. 20
A.25 CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag. 20
A.26 CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag. 21
A.27 REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 21

<b>B. <u>LOTTO DUE</u></b>	
B.2. IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, DATI PIGNORAMENTO E DESCRIZIONE IMMOBILE E FOTO	pag. 21
B.3. PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag. 27
B.4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	pag. 28
B.5. PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 29
B.6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 29
B.7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 29
B.8. VINCOLI, VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI	pag. 30
B.9. FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI	pag. 31
B.10. SPESE CONDOMINIALI	pag. 31
B.11. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 32
B.12. CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO	pag. 32
B.13. PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA', DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 32
B.14. SANATORIA OPERTE ABUSIVE	pag. 33
B.15. CENSO, LIVELLO e USO CIVICO	pag. 33
B.16. CERTIFICAZIONE ENERGETICA	pag. 33
B.17. FABBRICATI NON CENSITI	pag. 34
B.18. VARIAZIONI CULTURALI	pag. 34
B.19. STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag. 34
B.20. DIVISIBILITA' DEI BENI	pag. 37
B.21. VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 37
B.22. DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 37
B.23. CODICE FISCALE DEL DEBITORE	pag. 37
B.24. CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag. 38
B.25. CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO	pag. 39
B.26. CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag. 39
B.27. REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 39

**C. LOTTO TRE**

C.2. IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, DATI PIGNORAMENTO DESCRIZIONE IMMOBILE E FOTO	pag. 40
C.3. PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag. 46

C.4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	pag. 47
C.5. PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 48
C.6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 48
C.7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 48
C.8. VINCOLI, VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI	pag. 50
C.9. FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI	pag. 51
C.10. SPESE CONDOMINIALI	pag. 51
C.11. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 52
C.12. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO	pag. 52
C.13. PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA', DESTINAZIONE URBANISTICA e REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 52
C.14. SANATORIA OPERE ABUSIVE	pag. 54
C.15. CENSO, LIVELLO o USO CIVICO	pag. 55
C.16. CERTIFICAZIONE ENERGETICA	pag. 56
C.17. FABBRICATI NON CENSITI	pag. 56
C.18. VARIAZIONI CULTURALI	pag. 56
C.19. STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	pag. 56
C.20. DIVISIBILITA' DEI BENI	pag. 60
C.21. VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 60
C.22. DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 61
C.23. CODICE FISCALE DEL DEBITORE	pag. 61
C.24. CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag. 61
C.25. CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO	pag. 62
C.26. CAUSE PENDENTI, ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag. 62
C.27. REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 63

#### DATI COMUNI AI TRE LOTTI

28 ISTANZA DI PROROGA	pag. 63
29-30. INVI E DEPOSITO ELABORATO PERITALE	pag. 63
NOTE FINALI	pag. 64
ELENCO ALLEGATI	pag. 64

Io sottoscritto Morandi Arch. Elia, libero professionista residente a Cesena in Subb. F. Comandini n. 50, sono stata incaricata in data 15.10.2018, dall'ill.mo Giudice Dott.ssa Barbara Vacca, di descrivere e stimare i beni pignorati relativi alla procedura in oggetto. Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa, ho iniziato la perizia richiesta. Al termine delle operazioni espongo come segue i risultati ai quali sono pervenuta.

**BENI PIGNORATI**

**LOTTO UNO:** Intera proprietà' su **garage** al piano interrato di fabbricato plurifamiliare sito in **Cesena (FC), Via Romea, n. 115**, nella frazione Torre del Moro.

**LOTTO DUE:** Quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà' su **appartamento** al piano primo di una piccola palazzina, con **garage e cantina** al piano interrato. Beni siti in **Comune di Cesena (FC), Via Bruno Buozzi, n. 125**, zona Ponte Vecchio.

**LOTTO TRE:** Intera proprietà' superficiale di **appartamento** al piano rialzato di fabbricato plurifamiliare, con **garage** al piano seminterrato e **cantina** al piano interrato. Beni siti in **Comune di Sarsina (FC), Via Ugo La Malfa, 1**, località Turrito.

\*\*\*

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

I debitori sono stati avvisati dell'inizio delle operazioni peritali, della data e dell'ora del sopralluogo a mezzo lettere raccomandate con ricevuta di ritorno, inviate il 03.05.2019 agli indirizzi indicati nell'atto di pignoramento immobiliare (v. *all. B 10*).

I sopralluoghi sono stati effettuati alla presenza del custode nominato dal giudice il 09.01.2019 e il 20.05.2019 negli immobili siti in Comune di Sarsina, il 09.01.2019 e il 22.05.2019 nei beni siti a Cesena.

\*\*\*

---

## A. LOTTO UNO

---

**A.2 QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni**

### A.2.1. IDENTIFICAZIONE

**LOTTO UNO:** Intera proprietà su garage al piano interrato di fabbricato plurifamiliare sito in Cesena (FC), Via Romea, n. 115, nella frazione Torre del Moro.

### A.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria del bene risulta: \*\*\*\*\* con sede in Cesena, CF \*\*\*\*\*, proprietaria per 1/1.

I beni sono distinti al **Fg 107** del Comune di **Cesena**:

- **garage part.lla 1214 sub 36**, Via Romea, 115 p. S1, Cat. C/6 cl 3 mq 29,00, superficie catastale mq 31,00 R.C. Euro 149,77.

#### Beni comuni

- **part.lla 1214 sub 43**, Via Romea,115 p. S1 - T BCNC (spazio di manovra interrato, ripostiglio sotto scala, rampa carrabile di accesso alle autorimesse interrate e piazzola di arrivo al piano terra) ai sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-**36**-37-38-39-40-41-42-46-47-58-59 della part.lla 1214.

- **part.lla 1214 sub 44**, Via Romea,115 p. S1-T-1-2-3-4 BCNC (vano scale, ascensore, corridoi di disimpegno dal piano interrato al piano terzo, vano tecnico posto nel sottotetto) comuni ai sub 2-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-16-17-18-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-**36**-37- 38-39-40-41-42-46-47-58-59 della part.lla 1214.

- **part.lla 1214 sub 45**, Via Romea,115 p. S1-T, BCNC (marciapiede esterno lungo la strada, spazio di manovra al piano terra, viottolo interno, scala esterna di accesso al piano interrato) a tutti i sub della part.lla 1214.

- **part.lla 1214 sub 57**, Via Romea,115 p. T BCNC (cortile e area di manovra al piano terra) ai sub1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-16-17-18-19-20-21-22-23-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-58-59 della part.lla 1214.

La **corte** di sedime e pertinenza dell'immobile è distinta al **Catasto Terreni** a partita 1 con il fg 107 del comune di Cesena, **part.lla 1214 - Ente urbano di mq 1.292,00**.

La part.lla 1214 confina con le part.lla 439-440-1216-1164-465 del fg 107 di Cesena, salvi altri o aventi causa.

Il **garage** confina con i sub 35 e 37 e parti comuni (sub 43) della part.lla 1214 del fg 107 di Cesena, salvi altri o aventi causa.

(v. all. A.3)

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

- Pignoramento immobiliare del 28.10.2016 (rep. 4135/2016) contro (negli altri documenti in atti è scritto \*\*\*\*\*) e \*\*\*\*\*.

**I dati catastali** degli immobili e le quote di proprietà dei beni intestati alla società \*\*\*\*\* s.r.l. e a \*\*\*\*\* indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono a quelli attuali presenti in Catasto**.

- Nota di trascrizione del pignoramento art. 12901 del 06.12.2016 contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

**I dati catastali** degli immobili di proprietà di \*\*\*\*\* indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a

quelli **attuali del Catasto.**

#### **A.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'unità immobiliare ad uso garage fa parte di un fabbricato residenziale-commerciale con negozi al piano terra sito in località Torre del Moro, lungo la Via Romea a breve distanza dall'incrocio con la Strada Statale Emilia.

Il fabbricato che contiene il garage si sviluppa in lunghezza lungo la Via Romea e affaccia con il suo fronte principale su un'area di parcheggio pubblico.

L'edificio si eleva per quattro piani fuori terra, un piano sottotetto e un piano interrato. I quattro piani fuori terra e il piano interrato sono serviti da un vano scala e un ascensore condominiali.

Si accede al piano interrato, destinato in larga parte a garage, tramite una rampa carrabile con accesso dal lato sud del fabbricato e una scala esterna che collega, sul lato est, il piano terra al piano interrato.

L'ingresso alla rampa carrabile è chiusa da un cancello in elementi metallici verticali dotato di apertura automatizzata.

Il **garage** oggetto di pignoramento, che si trova lungo il lato destro del largo spazio di manovra centrale e tra altre due autorimesse, è chiuso da un portone basculante in metallo ad apertura meccanizzata. Durante il sopralluogo il basculante era aperto e la chiave per utilizzare il meccanismo elettrico di chiusura non era disponibile.

L'unità immobiliare ha pavimento in cemento liscio, le pareti in blocchi e il soffitto in lastre bausta semplicemente tinteggiati di colore bianco ed è dotato di impianto elettrico.

Il vano si sviluppa in lunghezza per quasi 10,00 m ed è quindi possibile utilizzarlo per il parcheggio di due auto.

Le conformità degli impianti del fabbricato sono allegate alla domanda per il rilascio della conformità edilizia e agibilità presentata in Comune in data 10.08.2007 PGN 33338/2007.

Lo **stato di manutenzione** dell'immobile e del garage pignorati appare nell'insieme **discreto.**

La superficie commerciale del **garage** ammonta a mq **31,41**, mentre la sua superficie calpestabile mq 29,05.

#### **A.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

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



Fronte e prospetto laterale del fabbricato che contiene il garage



Piano terra: cancello automatizzato e rampa di accesso al piano interrato



Piano interrato: spazio di manovra tra i garage



Piano interrato: portone di accesso e interno del garage

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

**A.3.1. PROPRIETA'**

Il garage risulta di piena proprietà della ditta \*\*\*\*\*per 1/1.

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

I beni pignorati sono intestati alla ditta eseguita per:

- atto di compravendita del notaio Agostino Pistocchi di Cesena del 27.01.2010 rep. 126.982/12.335, trascritto a Forlì il 09.02.2010 all'art. 1307 (v. **al. A.6**).

La ditta \*\*\*\*\* , con questo atto, ha acquistato la piena proprietà del garage. Vendeva la società \*\*\*\*\* titolare della piena proprietà per aver costruito, a propria cura e spese, il fabbricato plurifamiliare che contiene l'unità immobiliare pignorata in luogo di edificio con terreno acquistato con.

- atto di compravendita del notaio Paolo Giunchi di Cesena del 12.05.2005 rep. 149.056, trascritto a Forlì il 14.05.2005 all'art. 5638.

La società \*\*\*\*\* aveva acquistato il bene dai sig ri \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* che ne erano proprietari per 1/3 ciascuno della piena proprietà per:

- successione a \*\*\*\*\* deceduto in data 14.12.2000 con denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Forlì il 04.09.2002 rep. n. 72/691 e trascritto a Forlì il 12.05.2003 all'art. 5750.

Il sig. \*\*\*\*\* era proprietario degli immobili per:

- atto di compravendita del notaio Corrado Ricchi di Cesena del 21.12.1960, trascritto a Forlì il 20.01.1961, all'art. 602.

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

Si evidenzia che l'unità immobiliare ad uso garage viene ceduta \* con i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti del condominio da considerare comuni\* ai sensi dell'art. 1117 del

C.C. compresi tutti i BCNC rappresentati nell'elaborato planimetrico catastale, ne consegue che concorre al pagamento di tutte le loro spese ordinarie e straordinarie .

Nell'elaborato planimetrico catastale con l'elenco dei subalterni assegnati il solo BCNC non assegnato al garage pignorato è il sub 57 (cortile e area di manovra al piano terra), corte posta sul lato nord del fabbricato.

Nell'atto è anche scritto che il vano autorimessa è venduto alla ditta eseguita come **bene strumentale**.

\*\*\*

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

**A.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI**

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 24.10.2018 gli immobili pignorati sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 3817** del 17.11.2011 ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna, Pubblico ufficiale: Corte d'Appello di Bologna, rep. 164/2006 del 06.02.2006, soggetto a favore di \*\*\*\*\* || \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* || \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* || \*\*\*\*\* .

- **Iscrizione n. 1657** del 16.06.2016 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 981/2016 del 09.06.2016, soggetto a favore CREDITO DI ROMAGNA SPA con sede in Forlì.

- **Trascrizione n. 12901** del 06.12.2016 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì, rep. 4135/2016 del 28.10.2016, soggetto a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA Spa con sede in Siena.

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

\*\*\*

**A.5 QUESITO 5.** *Il Ctu prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..*

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

\*\*\*

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

Dalle visure eseguite all'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena e all'Ufficio Territoriale di Forlì, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante (v. all. A.9).

\*\*\*

**A.7 QUESITO 7.** *Il Ctu riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale l'immobile è occupato.....*

Il bene pignorato è libero.

\*\*\*

**A.8 Quesito 8.** *Il Ctu provveda a verificare, anche, con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex d.lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex L.u. beni culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente.*

**A.8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE**

**DELLO STATO ex d.Lgs. 42/2004**

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso del CTU e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale**

**A.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

Il bene è contenuto in un immobile sottoposto alle prescrizioni e ai vincoli riportati degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Cesena per il "tessuto dell'espansione anni '60 - '70" (art. 34 del NdA).

\*\*\*

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

*Non ne risultano.*

\*\*\*

**A.10 QUESITO 10.** *Verifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto nonchè le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.*

Il bene pignorato fa parte del "Condominio Le Fontane", amministratore condominiale del complesso è la società Deflorian & Partners Srls con studio a Cesena, in Via Tesselto, 81.

Nel prospetto delle spese per la gestione condominiale dall'01.10.2018 al 30.09.2019, risultano a carico della ditta esecutata, per l'immobile pignorato, spese d'esercizio per € 191,21 e spese pregresse per € 1.410,25 per un totale dovuto pari a € 1.601,46 da pagare in quattro rate tre delle quali scadute e una di € 47,80 con scadenza 30.06.2019. Le rate scadute, alla data del

sopralluogo, risultavano non pagate.

Nel riparto consuntivo della gestione condominiale dal 01.10.2017 al 30.09.2018 le spese totali di esercizio a carico del garage ammontano a € 191,33.

I **millesimi** di proprietà condominiale del bene in oggetto intestati a \*\*\*\*\* risultano **10,929**.

\*\*\*

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

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato condominiale, ad uso civile abitazione ed attività commerciale, realizzato su terreno destinato a sedime e corte di superficie inferiore ai 5.000,00 mq .

\*\*\*

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

Non necessario.

\*\*\*

**A.13 QUESITO 13.** *Il Ctu verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona... dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.*

#### **A.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è risultato che il fabbricato è stato edificato con **permesso di costruire** n. 168 del 30.08.2005 e successiva variante n. 688 del 31.05.2007. L'**abitabilità** è stata riconosciuta con certificato P.G. n. 125 del 07.05.2009 (v. all. A.4).

#### **A.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA**

Durante il sopralluogo sono state eseguite misurazioni all'interno del bene e le verifiche effettuate possono far affermare che il garage pignorato è **conforme** ai progetti allegati alle pratiche edilizie sopracitate e qui allegate.

\*\*\*

**A.14 QUESITO 14.** *In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

\*\*\*

**A.15 QUESITO 15.** *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da uno dei suddetti titoli*

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

\*\*\*

A.16 QUESITO 16. *Il ctu verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre ..... la suddetta attestazione*

Non necessaria.

\*\*\*

A.17 QUESITO 17. *Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... Ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del dm 701/94....*

Il garage è accatastato in modo conforme allo stato di fatto e allo stato autorizzato

\*\*\*

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

\*\*\*

A.19 QUESITO 19. *il ctu proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore a metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima..... per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)*

A.19.1. CRITERI ADOTTATI

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** (procedimento italiano tradizionale) come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi, con i parametri OMI e con gli standards di valutazione IVS ed EVS.

Il **valore di mercato** con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del bene da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire sulla corretta determinazione del valore di stima.

#### **A.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

Per la **stima di mercato** il CTU, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli **operatori del settore** fanno ammontare il costo unitario per beni corrispondenti:

- per beni a garage **da € 600,00 a € 800,00** al mq di superficie commerciale

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2018) indicano per i garage nella fascia periferica/Pievesestina, Dismano, Torre del Moro, ecc. di Cesena un costo unitario che varia da € 850,00 a € 1.100,00 al mq.

I valori unitari rilevati presso gli operatori non coincidono con quelli pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ma la stessa Agenzia delle Entrate considera

i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

**Per la stima** del bene pignorato a destinazione garage - trattandosi di unità immobiliare non connessa ad abitazione o ad altra unità commerciale o artigianale, sita in zona periferica e gravata da spese ordinarie e straordinarie di tutte le parti comuni del fabbricato - si ritiene congruo applicare il **costo unitario di € 600,00/mq** di superficie commerciale, corrispondente al costo unitario minimo rilevato presso gli operatori del settore immobiliare.

#### **A.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Trattandosi di immobile ad uso garage, la superficie commerciale è stata computata **al lordo delle murature**.

#### **A.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE**

Il valore ordinario del bene pignorato ammonta a:

- garage mq 31,41 x € 600,00/mq = € 18.870,00 arrotondato a € 19.000,00.

Il valore ordinario del **bene pignorato** risulta **€ 19.000,00** (Euro diciannovemila).

Il valore ordinario determinato con la stima di mercato confrontato con quello da altri metodi è risultato congruo.

#### **Detrazioni al valore ordinario**

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

- garage: € 19.000,00 - 10% = € 17.100,00 arrotondato € 17.000,00.

Il valore totale di stima finale dei beni pignorati risulta **€ 17.000,00**.

(Euro diciassettemila)

\*\*\*

#### **A.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA**

E' stata pignorata l'intera piena proprietà dei beni.

\*\*\*

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

E' stata pignorata l'intera piena proprietà dei beni.

\*\*\*

**A.21 QUESITO 21.** *Il ctu evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....*

*Indicando anche il valore locativo dell'immobile;*

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili con analoghe caratteristiche di destinazione, ubicazione e dimensione sono locati a corpo mediamente a € 150,00 mensili.

\*\*\*

**A.22 QUESITO 22.** *Il ctu precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....*

Il bene non è divisibile ed è vendibile in un **lotto unico**.

\*\*\*

**A.23 QUESITO 23.** *Il ctu acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.*

Il codice fiscale dell' esecutato è il seguente:

\*\*\*\*\* - CF \*\*\*\*\*

\*\*\*

**A.24 QUESITO 24.** *Il ctu acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato .... Estratto di matrimonio....*

\*\*\*

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

Gli immobili sono liberi.

\*\*\*

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

Non risultano trascrizioni di cause sugli immobili pignorati né nella relazione notarile e né nella visura ipotecaria attuale.

\*\*\*

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

Il bene è stato acquistato dalla società eseguita come bene strumentale e la vendita potrebbe essere assoggettata ad imposta sul valore aggiunto.

\*\*\*

---

**B. LOTTO DUE**

---

**B.2 QUESITO 2.** *Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni*

**B.2.1. IDENTIFICAZIONE**

**LOTTO DUE:** Quota di 1/2 di proprietà su appartamento al piano primo di una piccola palazzina, con garage e cantina al piano interrato. Beni siti in Comune di Cesena (FC), Via Bruno Buozzi, n. 125, zona Ponte Vecchio.

**B.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI**

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

\*\*\*\*\* n. a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

\*\*\*\*\* n. a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* per 1/2 in regime di separazione dei beni.

I beni sono distinti al **Fg 147** del Comune di **Cesena**:

- **appartamento part.lla 408 sub 4**, Via Bruno Buozzi, 125 p. S1-1 interno 4, Cat. A/3, cl 4 vani 3, superficie catastale mq 66,00 (mq 61 escluse aree scoperte), R.C. Euro 302,13.

- **garage part.lla 408 sub 8**, Via Bruno Buozzi, 125 p. S1, Cat. C/6, cl 2, mq 12, superficie catastale 14 mq, R.C. Euro 53,30.

#### Beni comuni

**part.lla 408 sub 11**: piano S1-T-1-2, BCNC (corte, atrio, vano scale con ascensore, rip) comune ai sub dall'1 al 9 compresi

**part.lla 408 sub 12**: piano T BCNC (corte) comune ai sub dall'1 al 9 compresi;

**part.lla 408 sub 13**: piano S1-T BCNC (rampa e corsia autorimesse, disimpegno) comune ai sub dall'1 al 9 compresi;

La **corte** di sedime e di pertinenza dell'immobile è distinto al **Catasto Terreni** a partita 1 con il fg 147 del comune di Cesena, **part.lla 408 - Ente urbano di mq 514**.

La part.lla 408 **confina** con la Via Buozzi, le part.lla 337-77-2605-2386 fg 147 di Cesena, salvi altri o aventi causa.

L'**appartamento** confina con i sub 3 e parti comuni (sub 11) della part.lla 408 del fg 147 di Cesena, salvi altri o aventi causa.

Il **garage** confina con i sub 7 e 9 e parti comuni (sub 13) della part.lla 408 del fg 147 di Cesena, salvi altri o aventi causa.

(v. all. B.3).

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

- Pignoramento immobiliare del 28.10.2016 (rep. 4135/2016) contro \*\*\*\*\* (negli altri documenti in atti è scritto \*\*\*\*\*) e \*\*\*\*\*.

I **dati catastali** degli immobili e le quote di proprietà dei beni intestati alla società \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* s.r.l. e a \*\*\*\*\* indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono a quelli attuali presenti in Catasto.**

- Nota di trascrizione del pignoramento art. 12901 del 06.12.2016 contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

I **dati catastali** degli immobili di proprietà del sig. \*\*\*\*\* indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli **attuali del Catasto.**

#### **B.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

I beni pignorati, costituiti da un appartamento e un garage, sono situati in una zona di pregio del centro abitato di Cesena, in una palazzina con vista sulle prime colline cesenati a ridosso del colle con la Rocca Malatestiana e poco distante dal Ponte Vecchio.

La palazzina è stata edificata a metà della prima decade del 2000 in Via Bruno Buozzi che si raggiunge dalla Via Canonico Lugesesi tramite una delle sue traverse, la via Fornace Malta.

Il piccolo fabbricato è composto di cinque abitazioni con cantine e autorimesse di pertinenza e si eleva su tre piani fuori terra, un piano sottotetto e uno interrato.

La palazzina è stata costruita con struttura in c.a, solai in laterocemento, tetto a falde e manto di copertura in tegole.

Le pareti del fabbricato sono in parte rivestite con mattoni a vista e in parte intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Le finestre delle abitazioni sono fornite di tapparelle e il portoncino d'ingresso al vano scala comune è in alluminio e vetro. La palazzina è dotata di un ascensore che collega tutti i suoi piani.

L'appartamento oggetto di pignoramento è così suddiviso:

- piano primo (h 2.70m): ingresso su un vano soggiorno con angolo cottura e terrazzo, un disimpegno notte, una camera da letto matrimoniale con terrazzo e un bagno.

I pavimenti dell'abitazione sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro (dim. 30x30cm ca.) montate in diagonale, mentre nel bagno hanno dimensione 20x20.

Il bagno ha rivestimento in piastrelle di ceramica di dimensioni (10x10cm e 10x35cm) e colori diversi (toni del marrone chiaro). Il servizio igienico è fornito di un wc e un bidè del tipo sospesi da terra, un lavandino e una doccia. Le finestre e le porte finestre dell'abitazione hanno infissi in legno con vetrocamera e le porte interne sono in legno, quella del disimpegno notte è del tipo "a scrigno", a scomparsa nella muratura.

L'abitazione è dotata dei principali impianti (TV, telefonico, elettrico, idrico, termo-idraulico e di raffrescamento) che ad un esame a vista, paiono eseguiti rispettando le norme vigenti al momento della loro realizzazione. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed ha la caldaia alimentata a gas metano posizionata in apposito vano realizzato nel muro di uno dei terrazzi

Il **garage** di pertinenza dell'appartamento si trova al piano interrato, è chiuso con un basculante in metallo ad apertura meccanizzata e ha pavimento in cemento

La **cantina** posta al piano interrato ha porta in metallo, pavimento in piastrelle di ceramica e prende luce da una finestra che si apre su bocca di lupo. Entrambi i servizi sono forniti di impianto elettrico.

Le conformità degli impianti del fabbricato sono allegate alla domanda per il rilascio della conformità edilizia e agibilità presentata in Comune in data 02.08.2006 PGN 28414/2006.

Lo **stato di manutenzione** della palazzina, dell'abitazione pignorata e dei suoi servizi appare nell'insieme **molto buono**.

La superficie commerciale dell'abitazione è di **mq 73,77**, misura calcolata al lordo delle murature di tamponamento e di divisione interna, mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili dell'abitazione

(Sup.rilevate su progetti autorizzati e planimetrie catastali):

PIANO PRIMO

pranzo/sogg/angolo cottura: mq 23,60    terrazzo: mq 9,70    disimp: mq 2,90

camera da letto matrimoniale: mq 16,40    terrazzo: mq 7,10    bagno: mq 5,20

PIANO INTERRATO

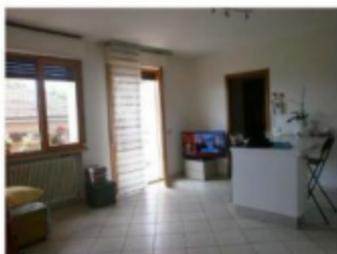
cantina: mq 5,30    garage: mq 12,30

**B.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

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



La palazzina che contiene i beni pignorati vista da Via B. Buozzi



Appartamento: soggiorno con angolo cottura e terrazzo



Appartamento: camera matrimoniale e terrazzo



Appartamento: bagno e garage al piano interrato

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

**B.3.1. PROPRIETA'**

L'appartamento e le sue pertinenze sono di proprietà dell sig.ra \*\*\*\*\* e del sig. \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno.

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

I beni pignorati sono intestati all'esecutato per:

- atto di compravendita a rogito del notaio Agostino Pistocchi di Cesena del 19.12.2006 rep. 124 153/11.440, trascritto a Forlì il 13.01.2007 all'art. 738 (v. all. B.6).

Il sig. \*\*\*\*\* con questo atto ha acquistato la quota di 1/2 di piena proprietà di entrambe le unità immobiliari pignorate dalla società "\*\*\*\*\*" con sede in Cesena che era titolare della piena proprietà per aver edificato a propria cura e spese la palazzina che contiene i beni pignorati su terreno acquistato con:

- atto di compravendita a rogito del notaio Agostino Pistocchi di Cesena del 09.02.2005, trascritto a Forlì il 09.03.2005 all'art. 2762.

La società "\*\*\*\*\*" aveva acquistato il terreno dai sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* proprietari del bene per:

- successione a \*\*\*\*\* del 16.08.1990 registrata all'Ufficio del Registro di Forlì rep. n. 2/660 del 21.01.2001, trascritto a Forlì il 10.07.2001 al n. 7580.

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

Nell'atto di provenienza dei beni è scritto:

"La parte acquirente da atto di conoscere che allo appartamento al piano secondo e terzo dell'edificio è consentito di utilizzare in via esclusiva la copertura del fabbricato per la posa in opera di apparecchiature solari e fotovoltaiche."

\*\*\*

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

**B.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI**

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 24.10.2018 gli immobili pignorati sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 275** del 13.01.2007 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico ufficiale: notaio Pistocchi Agostino, rep. 124.154/11.441 del 19.12.2006, soggetto a favore CARIFANO - Cassa di Risparmio di Fano SPA con sede in Fano. Soggetto contro, oltre all'esecutato, la sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la quota di 1/3 cadauno della piena proprietà.

- **Iscrizione n. 1480** del 30.05.2016 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1572/2015 del 12.11.2015, soggetto a favore BANCA DELLE MARCHE SPA in Amministrazione straordinaria con sede in Ancona.

- **Iscrizione n. 1657** del 16.06.2016 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 981/2016 del 09.06.2016, soggetto a favore CREDITO DI ROMAGNA SPA con sede in Forlì.

- **Iscrizione n. 3293** del 30.11.2016 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 880/2016 del 18.11.2016, soggetto a favore CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA SPA con sede in Forlì.

- **Trascrizione n. 12901** del 06.12.2016 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì, rep. 4135/2016 del 28.10.2016, soggetto a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede a Siena.

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

\*\*\*

**B.5 QUESITO 5. Il Ctu prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..**

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

\*\*\*

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

Dalle visure eseguite all'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena e all'Ufficio Territoriale di Forlì, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante. (v. all. B.9).

\*\*\*

**B.7 QUESITO 7. Il Ctu riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale l'immobile è occupato.....**

Il bene pignorato è occupato da terzi.

L'abitazione e il garage sono occupati dalla sig.ra\*\*\*\*\* , nata a Cesena (FC) il \*\*\*\*\* con contratto di **locazione** ad uso abitativo agevolato del 03.09.2018 registrato a Cesena il 13.09.2018 al n. 004334 serie 3T, nel quale è scritto:

*" 1. Il contratto è stipulato per la durata di anni tre con decorrenza dal 03.09.2018 al 02.09.2021 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, salvo facoltà di disdetta da parte del locatore motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge n. 431/1998....."*

5. Il **canone di locazione**, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale depositato in data 03.09.99 presso il comune di Cesena, in cui è ubicato l'immobile è convenuto in € **6.000,00**

(seimila/00), che la parte conduttrice si obbliga in solido a corrispondere in 12 rate uguali anticipate di € 500,00 scadenti il giorno 10 del mese corrispondente a quello di inizio della locazione .....

7. Il locatore dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da fabbricati introdotta dall'art. 3 del D. Lgs 23/2011 denominata "cedolare secca".....

9. **Non verrà inoltre applicata** negli anni della decorrenza del contratto **alcuna maggiorazione** al canone, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT .....

16. La parte locatrice concede il **diritto di prelazione al conduttore** in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27.07.78 n. 392.\*

(v. all. B.12)

**B.8 QUESITO 8.** Il Ctu provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex d.lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex t.u. beni culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente.

**B.8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42/2004**

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso del CTU e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale**

#### **B.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

I beni sono sottoposti alle prescrizioni e ai vincoli riportati negli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Cesena per la **città consolidata – Tessuti dell'espansione anni '60 e '70** (art. 34 NTA).

(v. all. B.5).

\*\*\*

**B.9 QUESITO 9.** *Il Ctu provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

*Non ne risultano.*

\*\*\*

**B.10 QUESITO 10.** *Verifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato*

I beni pignorati fanno parte del "Condominio Buozzi" e amministratore condominiale della palazzina è il geom. Marco Tartagni con studio a Cesena, in Via P. Turchi, 24.

L'amministratore in data 12.06.19 ha comunicato al CTU che nel prospetto da lui elaborato per l'ultimo esercizio (1.10.18 – 30.09.19), risultano a carico dei due comproprietari, sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , spese condominiali per € 1.173,63 (€ 973,91 per spese ordinarie e € 199,72 per spese straordinarie) e pagamenti per € 866,60.

I **millesimi** di proprietà condominiale dei beni in oggetto risultano **125,58** per dell'abitazione e **12,86** per il garage.

\*\*\*

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

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato plurifamiliare destinato a civile abitazione realizzato su terreno destinato a sedime e corte di superficie inferiore ai 5.000,00 mq .

\*\*\*

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

\*\*\*

**B.13 QUESITO 13.** *Il Ctu verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona... dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.*

**B.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è risultato che: il fabbricato che contiene i beni pignorati è stato realizzato con concessione edilizia n. **44** del **15.03.2005** e successiva **variante DIA n.676** del **18.05.2006**, intestate alla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*,\* con sede in Cesena .e del fabbricato è stata riconosciuta l'abitabilità con certificato P.G. n. 28414 di Reg. in data **17.10.2006** (v. all. B.4).

**B.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA**

Dal sopralluogo è risultato che **l'appartamento è conforme** ai progetti allegati alle pratiche edilizie sopracitate..

\*\*\*

**B.14 QUESITO 14.** *In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

\*\*\*

**B.15 QUESITO 15.** *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da uno dei suddetti titoli*

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

\*\*\*

**B.16 QUESITO 16.** *Il tu verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre ..... la suddetta attestazione*

L'attestato di Certificazione Energetica dell'appartamento è firmato dal certificatore ing. Sebastiano Alfio Privitera. Si allega in doppia copia firmata in originale l'attestato, n. 05787 – 096208 – 2014 rilasciato il 23.07.2014 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 23.07.2024 nel quale risulta che l'abitazione ha la:

**Classe energetica "C" EP tot 83,90 kwh/m2/anno.**

Nel certificato il nome della via è Bozzi mentre il nome corretto è Buozzi. (v. all. B.11)

\*\*\*

**B.17 QUESITO 17.** *Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... Ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del dm 701/94...*

Nelle planimetrie catastali l'appartamento e il garage sono rappresentati in modo conforme allo stato autorizzato

(v. all. B.8)

\*\*\*

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

Tra i beni pignorati non vi sono terreni agricoli.

\*\*\*

**B.19 QUESITO 19.** *il ctu proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la detrmnazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore a metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima..... per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)*

#### **B.19.1. CRITERI ADOTTATI**

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** (procedimento italiano tradizionale) come quello più rispondente

al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi, con i parametri OMI e con gli standards di valutazione IVS ed EVS.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del bene da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire sulla corretta determinazione del valore di stima.

#### **B.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

Per la **stima di mercato** il CTU, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli **operatori del settore** fanno ammontare il costo unitario per beni corrispondenti in buone condizioni di manutenzione **da € 1.900,00 a € 2.300,00** al mq di superficie commerciale.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2018) indicano per le abitazioni civili ubicate nella zona centrale urbana di Cesena un costo unitario che varia da € 1.700,00 a € 2.100,00 al mq per i fabbricati con stato conservativo normale e da € 2.100,00 a € 2.500,00 al mq per i fabbricati con stato conservativo ottimo.

**Per la stima** degli immobili in oggetto, che risultano in ottima posizione (in zona centrale tranquilla, con edifici a prevalenza mono- bifamiliari, confinante con terreni agricoli e a breve distanza da zone verdi), con discrete rifiniture e in condizioni di manutenzione molto buone, il

CTU ritiene congruo utilizzare, tra quelli rilevati nel mercato immobiliare, il **costo unitario di € 2.100,00/mq**, costo rilevato anche tra i dati OMI, per la stessa stessa categoria di immobile, in entrambe le fasce di qualità di conservazione.

#### **B.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Trattandosi di un immobile ad uso abitazione, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali. La loro utilizzazione permette di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per l'immobile pignorato, alle superfici lorde rilevate, sono stati applicati i coefficienti: 0,50 per il garage, 0,30 per i terrazzi e 0,25 per la cantina.

Totale superficie lorda rettificata mq **73,77 (superficie commerciale dei beni pignorati)**

#### **B.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE**

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

mq 73,77 x 2.100,00/ mq = € 154.917,00 arrotondato **€ 155.000,00**.

Il valore ordinario determinato con la stima di mercato confrontato con quello da altri metodi è risultato congruo.

#### **Detrazioni al valore ordinario**

Si detrae dai valori sin qui calcolati il 10% (misura forfettaria predeterminata dal giudice) per l'assenza della garanzia per vizi:

€ 155.000,00 – 10% = € 139.500,00

Il valore totale di stima dei beni pignorati risulta **€ 139.500,00**.

(Euro centotrentanovemilacinquecento).

\*\*\*

**B.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA**

E' stata pignorata la quota di 1/2 di proprietà di beni e il valore della quota risulta:

€ 139.500,00 x 1/2 = € **69.750,00.**

Il valore totale di stima della quota pignorata risulta € **69.750,00.**

(Euro sessantanovemilasettecentocinquanta).

\*\*\*

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

Data la natura del bene pignorato (piccolo appartamento con cantina e garage di pertinenza), si ritiene l'immobile **non divisibile.**



\*\*\*

**B.21 QUESITO 21. *Il ctu evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita..... Indicando anche il valore locativo dell'immobile;***

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili con analoghe caratteristiche di ubicazione, dimensione, tipo di pertinenze e rifiniture, sono locati a corpo mediamente € 500,00 mensili.

\*\*\*

**B.22 QUESITO 22. *Il ctu precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....***

Il CTU ritiene che l'immobile oggetto di stima, appartamento al piano primo con garage di pertinenza, date le sue caratteristiche oggettive (dimensione, destinazione d'uso, tipologia, ecc.) debba essere venduto in un **lotto unico**.

\*\*\*

**B.23 QUESITO 23. *Il ctu acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.***

Il codice fiscale della ditta esecutata è il seguente:

\*\*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*\*

\*\*\*

**B.24 QUESITO 24. Il tu acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato .... Estratto di matrimonio....**

Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal municipio di Sarsina in data 22.01.2019 e qui allegato, risulta che il signor \*\*\*\*\* ha contratto matrimonio in \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* con la sig.ra \*\*\*\*\* con atto iscritto nei registri di matrimonio di detto comune al n. 2 Parte II Serie C Ufficio 1 dell'anno 1980.

Alla voce annotazione dell'estratto si legge:

" Con atto in data 18.01.1983 repertorio n. 3526 raccolta n. 1156 a rogito del notaio Dr Renzo Maccherozzi, notaio in Bagno di R. iscritto al Collegio notarile dei distretti riuniti di Forlì e Rimini, gli sposi \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\* residenti a \*\*\*\*\* , hanno stipulato convenzioni matrimoniali (separazione dei beni).

Con atto in data 26.09.1986 rep. n. 141.678 racc. 9205 a rogito del notaio Dr Giancarlo Favoni Miccoli, notaio in Forlì, iscritto presso il Collegio notarile dei distretti riuniti di Forlì e Rimini, gli sposi \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* entrambi residenti in \*\*\*\*\* , hanno stipulato convenzioni matrimoniali (costituzione fondo patrimoniale art. 167 s.s.C.C.).

Con atto in data 06.12.2011 rep. 21.784 racc. 10.184 del Dr Sereno Barchi, notaio in Forlì, iscritto nel Distretto notarile di Forlì e Rimini, gli sposi \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* hanno sciolto il fondo patrimoniale costituito con atto in data 26.09.1986.

In data 13.04.2015 \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* hanno presentato ricorso al Tribunale di

Forlì per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Con sentenza del Tribunale di Forlì n. 744/15 in data 25.05.2015 depositato il 25.05.2015 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si rilascia l'atto controscritto." (v. all. B.8).

\*\*\*

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

I beni pignorati sono **occupati dalla** locataria **sig.ra\*\*\*\*\* \*\*\*\*\***, che però ha residenza in Cesena in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , come si rileva nel certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cesena in data 03.05.2019 qui allegato.

(v. all. B.8).

\*\*\*

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

Non risultano trascrizioni di cause sugli immobili pignorati né nella relazione notarile e né nella visura ipotecaria attuale.

\*\*\*

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

La vendita è assoggettata ad imposta di registro.

---

C. LOTTO TRE

---

C.2 **QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni**

C.2.1. **IDENTIFICAZIONE**

**LOTTO TRE:** Intera proprietà' superficaria di **appartamento** al piano rialzato di fabbricato plurifamiliare, con **garage** al piano seminterrato e **cantina** al piano interrato. Beni siti in **Comune di Sarsina (FC), Via Ugo La Malfa, 1**, località Turrìto.

C.2.2. **DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI**

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

\*\*\*\*\* n. a \*\*\*\*\* n a il \*\*\*\*\* - **proprietà superficaria**

**Comune di Sarsina** sede Sarsina - **proprietà dell'area 1/1**

I beni sono distinti al **Fg 41** del Comune di **Sarsina**:

- **appartamento part.lla 178 sub 2**, zona censuaria 2, località Turrìto, Via Ugo La Malfa, 1 - p. S2-T, Cat. A/3, cl 2 vani 7, superficie catastale mq 122 (mq 119 escluse aree scoperte) R.C. Euro 433,82.

- **garage part.lla 178 sub 10**, zona censuaria 2, località Turrìto, Via Ugo La Malfa, 1 - p. S1, Cat. C/6 cl 3 mq 16, superficie catastale mq 16 R.C. Euro 67,66.

**Beni comuni**

I beni comuni sono rappresentati nelle planimetrie delle due unità immobiliari e risultano:

- per l'appartamento: corte, portico al piano seminterrato, scale, pianerottoli e disimpegni;
- per il garage: corte e portico al piano seminterrato.

La **corte** di sedime e di pertinenza dell'immobile è distinto al **Catasto Terreni** a partita 1 con il fg 41 del comune di Sarsina, **part.lla 178** - Ente urbano di **mq 961,00**.

La part.lla 178 **confina** con le part.lle 226-177-244-225-230-112-109 del fg 41 di Sarsina, salvi altri o aventi causa.

L'appartamento confina con il sub 1 e con parti comuni della part.lla 178 del foglio 41 del comune di Sarsina; il garage confina con parti comuni della part.lla 178 del foglio 41 del comune di Sarsina e con altra u.i.u. dichiarata della stessa particella.

(v. all. C.3.)

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

- Pignoramento immobiliare del 28.10.2016 (rep. 4135/2016) contro \*\*\*\*\* ( negli altri documenti agli atti risulta \*\*\*\*\* ) e \*\*\*\*\*.

I **dati catastali** degli immobili e le quote di proprietà dei beni intestati alla società \*\*\*\*\* e a \*\*\*\*\* indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono a quelli attuali presenti in Catasto.**

- Nota di trascrizione del pignoramento art. 12901 del 06.12.2016 contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

I **dati catastali** degli immobili di proprietà del sig. \*\*\*\*\* indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli **attuali del Catasto.**

**C.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

I beni pignorati, **un'appartamento con garage e cantina**, sono siti in un fabbricato plurifamiliare, ubicato nella località Turrito del comune di Sarsina, **in Via Ugo La Malfa al n. 1.**

L'edificio, realizzato lungo un pendio, si eleva su tre piani fuori terra, uno interrato con le cantine e uno seminterrato con i garage e un portico condominiale.

Il fabbricato plurifamiliare è circondato da una corte destinata a percorsi pedonali e carrabili, aree asfaltate per la sosta e a giardino. La corte si sviluppa al piano terra sul lato nord del fabbricato e al piano seminterrato sul lato sud.

Il piccolo condominio è composto di sei abitazioni, due per piano, sei cantine al piano interrato e altrettanti garage al piano seminterrato. L'immobile è costruito con struttura in c.a, solai in laterocemento, tetto a falde e manto di copertura in tegole di laterizio..

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro, i terrazzi hanno parapetti realizzati con elementi verticali in metallo e le finestre e le portefinestre, sono fornite di tapparelle. L'ingresso principale al condominio si trova al piano terra sul fronte nord e un altro accesso si apre sul fronte sud al piano seminterrato sotto il portico; entrambi sono chiusi da portoni in alluminio e vetro. Le scale condominiali, poste al centro del fabbricato, collegano tutti i piani dell'edificio.

#### Descrizione dell'abitazione oggetto di pignoramento

L'abitazione è così composta:

- al piano primo (h 2,70) un ampio vano con camino che comprende ingresso, salotto e soggiorno, una cucina abitabile, un disimpegno, due camere da letto matrimoniali, un terrazzo, una veranda e due bagni, uno dei quali con antibagno;
- al piano seminterrato (h 2,50) un garage;
- al piano interrato (h 2,50) una cantina

La veranda, che ha accesso dalla cucina e da una delle camere da letto, comprende la superficie del terrazzo di pertinenza e una parte di superficie di proprietà comune. La parte di proprietà comune è sopraelevata rispetto alla corte e copre alcune delle bocche di lupo del piano interrato.

La chiusura del terrazzo e della parte comune è stata realizzata con infisso in metallo e vetro posto all'interno di un parapetto in elementi metallici. Dalla veranda è possibile accedere direttamente alla corte attraverso una porta che si apre sul lato est dove sono stati posizionati alcuni gradini in metallo.

I pavimenti nella zona giorno dell'abitazione sono stati realizzati con piastrelle di ceramica (dim.

30x30cm) di colore chiaro, montate in diagonale e nella zona notte con listelli di legno montati a correre e in diagonale. Il bagno principale ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica (dim 20x30 cm) di colore bianco ed è dotato di vasca, wc, bidè e di un lavandino con mobile e specchiera, l'altro ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica (dim 20x30 cm) di colore rosa chiaro ed è dotato di doccia, wc, bidè e un lavandino su mobile con piano in marmo. Entrambi i servizi igienici sono areati e illuminati da finestre.

Le finestre e le portefinestre hanno infissi in legno e sono fornite di vetrocamera e zanzariere. Le porte interne sono per lo più in legno del tipo tamburate con apertura ad un'anta, quella della cucina è in legno e vetro "all'inglese" e si apre "a scrigno".

L'abitazione è dotata dei principali impianti (TV, elettrico, idrico, termo-idraulico) che ad un esame a vista paiono, in genere, rispettare la normativa vigente all'epoca della loro realizzazione.

L'impianto di riscaldamento, dotato di radiatori in ghisa, utilizza una caldaia a gas (da spostare) posizionata in un vano realizzato senza autorizzazione all'interno del garage

Le certificazioni di conformità degli impianti non risultano allegate alle pratiche visionate presso l'archivio del comune di Sarsina.

Lo **stato di manutenzione** dell'immobile appare nell'insieme **buono**.

La superficie commerciale dei beni pignorati è di **mq 121,83**, misura calcolata al lordo delle murature, mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili dell'unità immobiliare pignorata

(Sup rilevate su progetti autorizzati e planimetrie catastali):

PIANO RIALZATO

Ingr/salotto/soggiorno:	mq 35,65	cucina:	mq 11,50	disimpegno:	mq 1,98
bagno+antibagno:	mq 8,61	letto:	mq 18,83	letto:	mq 15,07
veranda (parte di proprietà)	mq 4,35	terrazzo:	mq 4,62	bagno zona notte:	mq 4,12

#### PIANO SEMINTERRATO E INTERRATO

garage: mq 16,77      cantina      mq 14,44

#### C.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle planimetrie catastali (v. all. C.2) e dal rilievo fotografico degli esterni e degli interni (v. all. C.1).

A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto dei beni pignorato|



Il fabbricato condominiale che contiene l'abitazione



Appartamento: ingresso su zona giorno e il salotto



Appartamento: cucina e veranda



Appartamento: una camera da letto e i due bagni

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

**C.3.1. PROPRIETA'**

I beni oggetto di perizia risultano così intestati:

- \*\*\*\*\* n. a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* - **proprietà superficaria**

- Comune di Sarsina - proprietà dell'area per 1/1

**C.3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI**

**IL PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

I beni pignorati sono intestati per la proprietà superficaria all'esecutato, in regime di separazione dei beni, per:

- **atto di assegnazione di alloggi cooperativi** a rogito del notaio Giancarlo Favoni Miccoli di Forlì del 27.06.1986 rep. 141.160/9099, registrato a Forlì il 14.07.1986 al n. 2711 – Mod. 1 e trascritto a Forlì il 14.07.1986 agli art. 4654 (**v. all. C.6**).

Con l'atto sopra descritto la Cooperativa ACLI - Alto Savio - Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata' con sede in Sarsina ha assegnato al socio \*\*\*\*\* il diritto di superficie sui beni pignorati (fg 41 part.ile 178 sub 2 e 10), precedentemente il Comune di Sarsina aveva concesso alla stessa Cooperativa ACLI - Alto Savio il diritto di superficie sul terreno compreso nel comparto PEEP di Turrito destinato ad edilizia residenziale ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865, sul quale la cooperativa ha costruito la palazzina che li contiene, in virtù di:

- **convenzione per la costituzione di diritto di superficie** per atto del Segretario Capo del Comune di Sarsina dott. Adamo Fiorino rep. 1326 del 10.09.1980, registrato a Cesena il 12.09.1980 al n. 3034 e trascritto a Forlì il 26.09.1980 agli art. 7774.

Nell'atto si legge che si tratta di convenzione per la concessione di diritto di superficie su aree destinate ad Edilizia Economica Popolare nei PEEP di Sarsina; che il diritto di superficie, per la

**durata di anni 99** (novantanove) è **rinnovabile**, alla scadenza per un ulteriore periodo non superiore a 99 (novantanove) anni. **(v. art. C.6).**

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

Nell'atto di provenienza è scritto:

" gli assegnatari dichiarano di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Sarsina in data 10 settembre 1980, repertorio 1326, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 26 settembre 1980 art. 7774, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali; gli acquirenti inoltre, si impegnano ed obbligano ad inserire la presente clausola nel contratto di ulteriore trasferimento degli alloggi stessi, inviandone a mezzo raccomandata al comune di Sarsina copia autentica della relativa nota di trascrizione."

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

#### **C.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI**

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 24.10.2018 gli immobili pignorati sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 1480** del 30.05.2016 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1572/2015 del 12.11.2015, soggetto a favore BANCA DELLE MARCHE SPA in Amministrazione straordinaria con sede in Ancona.
- **Iscrizione n. 1657** del 16.06.2016 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 981/2016 del 09.06.2016, soggetto a favore CREDITO DI ROMAGNA SPA con sede in Forlì.
- **Iscrizione n. 3293** del 30.11.2016 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 880/2016 del 18.11.2016, soggetto a favore CASSA DEI

DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA SPA con sede in Forlì.

- **Trascrizione n. 12901** del 06.12.2016 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì, rep. 4135/2016 del 28.10.2016, soggetto a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede a Siena.

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

\*\*\*

**C.5 QUESITO 5. Il Ctu prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..**

Si allegano la planimetria catastale attuale dei beni in oggetto, elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni assegnati e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì (vedi citato doc. C.2).

\*\*\*

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

Dalle visure eseguite all'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena e all'Ufficio Territoriale di Forlì, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante. (v. **all. C.9**).

\*\*\*

**C.7 QUESITO 7. Il Ctu riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale l'immobile è occupato.....**

Il bene pignorato **è occupato da terzi**, (v. **all. C.12**).

L'abitazione e il garage sono occupati dal \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (FC) il \*\*\*\*\* con contratto di **locazione ultranovennale** ad uso abitativo del  
04.04.2016 registrato a Cesena il 28.04.2016 al n. 3080/1T e trascritto a Forlì il 28.04.2016  
all'art.4516, nel quale è scritto:

\*...- **Canone annuo.** La locazione è conclusa per un canone annuo di euro **3.600,00** (tremlaseicento/00), da corrispondersi in dodici rate mensili anticipate di € 300,00 (trecento/00), al domicilio del locatore entro e non oltre il 15 di ogni mese....

- ... **Durata** la locazione è conclusa per la durata di anni 12 (dodici), a partire dalla data odierna, e **fino** alla data del **03 aprile 2028**.

... il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato, per il periodo di quattro anni, qualora sei mesi prima della scadenza del termine sopra previsto, non vega data dall'una all'altra parte disdetta mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

... Sono interamente a carico del conduttore tutte le spese di ordinaria che di straordinaria manutenzione, per tutta la durata del rapporto.

**Aggiornamento del canone** il canone sarà aggiornato ogni anno automaticamente e senza bisogno di richiesta del Locatore, nella misura del **100%** della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'**ISTAT** per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.\*

#### **C.7.1 Cessione del credito**

Il sig. \*\*\*\*\* ha notificato - ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1260 e ss. cc, con raccomandata A/R n.15040412397-5 spedita il 18.07.2016 (data poco leggibile nella copia consegnata al CTU) - **al sig. \*\*\*\*\***, che occupa l'immobile con contratto di locazione, **di aver ceduto** in data 15.07.2016, con effetto immediato ed in pagamento dei pregressi debiti personali, alla sig.ra \*\*\*\*\* , **tutti i suoi crediti anche futuri, maturati e maturandi derivati dal contratto di locazione** ultranovennale ad uso abitativo per l'immobile (ora pignorato) sito in Via Ugo La Malfa,1 a Sarsina, fino alla concorrenza integrale dell'importo di € 106.436,00.

#### **C.7.1.1 Ricadute della locazione pluriennale e della cessione del credito sulla stima**

La cessione del credito potrebbe essere opponibile o meno alla procedura, si tratta di due

ipotesi che portano a distinte valutazioni:

- ipotesi 1 - l'acquirente non può incassare i canoni di locazione

L'immobile non è disponibile sino alla scadenza del contratto di locazione (03.04.28) e l'acquirente non ne ricaverà alcun guadagno per l'intera durata, mentre probabilmente dovrà versare all'erario la cosiddetta "cedolare secca" prevista dagli accordi contrattuali.

In questo caso il valore di stima può essere calcolato in funzione del periodo di indisponibilità del bene (nove anni) utilizzando le **tabelle per il calcolo dell'usufrutto a tempo determinato** e applicando un'ulteriore riduzione per i versamenti dovuti all'erario.

- ipotesi 1 - l'acquirente può incassare i canoni di locazione

In questo caso l'acquirente non ha la disponibilità dell'immobile ma ne ricaverà un guadagno, il lungo periodo di locazione (scadenza 03.04.1928) è però per il futuro acquirente, uno scomodo che va considerato nella stima degli immobili applicando un **coefficiente di riduzione di 0,98**.

**C.8 Quesito 8. Il Ctu provveda a verificare, anche, con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex d.lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex L.U. beni culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente.**

**C.8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.lgs. 42/2004**

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso del CTU e/o verificabili in sede di sopralluogo, non risultano diritti di prelazione

legale

**C.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

La particella che contiene il bene, secondo quanto riportato nella tavola F 04 del RUE è sottoposta alle prescrizioni e ai vincoli riportati negli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Sarsina per gli ambiti consolidati (A-10-2) (v. all. C.5).

\*\*\*

**C.9 QUESITO 9. Il Ctu provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

*Non ne risultano.*

**C.10 QUESITO 10. Verifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato**

Le spese relative alle parti comuni del fabbricato plurifamiliare che contiene i beni pignorati sono attualmente divise in comune accordo tra i comproprietari. Le spese ordinarie riguardano principalmente il passo carraio, il taglio dell'erba nel giardino e il consumo della luce e dell'acqua per gli spazi comuni.

Il prospetto con la divisione delle spese ordinarie è appeso in una bacheca nel disimpegno d'ingresso al vano scala del condominio.

Le spese condominiali a carico dei beni oggetto di perizia, che per l'esercizio in corso ammontano a circa € 200,00 annuali, risultano saldate.

\*\*\*

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

L'abitazione pignorata fa parte di un fabbricato plurifamiliare destinato a civile abitazione realizzato su terreno destinato a sedime e corte di superficie inferiore ai 5.000,00 mq .

\*\*\*

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

Non necessario.

\*\*\*

**C.13 QUESITO 13. *Il Ctu verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona... dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.***

**C.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarsina è risultato che il fabbricato che contiene i beni pignorati è stato realizzato con:

- **concessione edilizia n. 351** del 29 luglio 1980 prot. 2420 e successiva variante **n. 351/V** del 15 giugno 1982 prot. 7241.

Gli alloggi sono stati dichiarati abitabili in data 22.09.1983. Nel certificato rilasciato dal Comune di Sarsina (pratica n. 386V) si legge che è stato eseguito un sopralluogo da parte dell'ufficio tecnico comunale il 15.09.1983.

Successivamente il fabbricato è stato oggetto di:

- pratica n. **820/1992** del 16.06.1992 presentata dal sig. \*\*\*\*\* per l'installazione di veranda mobile nel balcone della cucina delle dimensioni corrispondenti allo stato di fatto attuale ma **non è stata rilasciata autorizzazione** edilizia per parere contrario della Commissione Edilizia e mancanza del parere dell'ASL.
- pratica n. **866/1993** con rilascio di **autorizzazione edilizia** del **26.02.1993**, intestata al sig. \*\*\*\*\* per installare un infisso mobile per la chiusura del balcone della cucina (balcone rappresentato nel progetto allegato con le dimensioni di quello autorizzato con concessione edilizia n. 351/1980).

Tra le **avvertenze** scritte **nell'autorizzazione** si legge:

\* 1. la presente **decade**:

- se i lavori non avranno avuto inizio entro un anno dalla data della presente, da trasmettersi a mezzo raccomandata;
- se l'opera non sarà ultimata e dichiarata abitabile entro tre anni dalla data di inizio lavori;...

... 6. dovrà essere comunicata la data di fine lavori.\*

Nei documenti rilasciati dal Comune di Sarsina non risultano né l'inizio né la fine dei lavori. (v. **all. C.4**).

#### **C.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA**

Dal sopralluogo è risultato che **i beni pignorati non sono conformi** ai progetti allegati alle pratiche edilizie sopracitate; non sono state autorizzate le seguenti modifiche:

1. nella palazzina condominiale:

- la costruzione, sul confine di proprietà della corte comune, di un fabbricato di servizio in legno diviso in sei locali, uno per ogni condomino;
- la mancata realizzazione di una scala esterna di collegamento tra la corte condominiale e la

strada sovrastante.

2. nell'appartamento:

- la fusione del vano soggiorno con una delle camere da letto, con demolizione di tramezzi interni;
- l'ampliamento del bagno principale verso il disimpegno con realizzazione di un box doccia;
- l'ampliamento del terrazzo della cucina su proprietà comune, lungo tutto il fronte nord dell'appartamento, con installazione di un parapetto in metallo e successiva trasformazione del terrazzo in veranda per mezzo di un infisso in metallo e vetro.
- montaggio di pannelli nel soffitto del portico per la coibentazione della parte di appartamento sovrastante.

3. nel garage

- divisione del garage in due vani, uno destinato a centrale termica e l'altro a ripostiglio/deposito.

**C.14 QUESITO 14. *In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... In ogni altro caso, al fine dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.***

Gran parte delle opere abusive rilevate non possono essere sanate e devono essere rimosse o riportate allo stato autorizzato e solo alcune possono essere regolarizzate.

L'ampliamento del terrazzo della cucina è realizzato su proprietà comune e dovrà essere oggetto di compravendita o usucapione.

Difficoltà riscontrate nella corte comune della palazzina.

- Il fabbricato di servizio in legno realizzato su confine non edificato, deve essere rimosso a spese del condominio.
- La scala esterna non costruita, dato che nel certificato di abitabilità è scritto che è stato eseguito il sopralluogo da parte dei tecnici comunali, non ha bisogno di sanatoria.

Difficoltà rilevate nell'appartamento.

- La diversa distribuzione degli spazi interni (fusione del soggiorno con una delle camere da letto e ampliamento del bagno) e il montaggio dei pannelli nel solaio del portico è possibile regolarizzarli presentando una pratica di sanatoria;
- L'infisso montato senza autorizzazione nel terrazzo della cucina e su proprietà comune deve essere rimosso.

Difficoltà rilevate nel garage

- Il vano deve ritornare usabile come autorimessa e per questo motivo deve essere demolito il divisorio interno e rimossa la centrale termica.

Le **spese tecniche per la pratica di sanatoria** delle opere realizzate all'interno delle unità immobiliari pignorate, compresa la variazione catastale, **e per la regolarizzazione delle altre modifiche** non autorizzate ,compresa la quota per la rimozione del fabbricato in legno realizzato sulla corte comune, si quantificano in **circa € 12.000,00** che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

\*\*\*

**C.15 QUESITO 15. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da uno dei suddetti titoli**

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi

civici.

\*\*\*

**C.16 QUE SITO 16.** *Il ctu verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre ..... la suddetta attestazione*

Dalle ricerche effettuate è risultato che l'attestato per questo immobile è stato predisposto dall'ing. Sebastiano Alfio Privitera .

Nella Certificazione Energetica qui allegata n. 05787 – 030100 – 2016 rilasciata il 29.03.2016 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valida sino al 29.03.2026 è scritto:

**Classe energetica "D" EP tot 93,43 kWh/m2/anno.**

(v. all. C.11)

\*\*\*

**C.17 QUESITO 17.** *Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... Ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del dm 701/94....*

L'abitazione e il garage sono accatastati in modo conforme allo stato autorizzato.

\*\*\*

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

Tra i beni pignorati non vi sono terreni agricoli.

\*\*\*

**C.19 QUESITO 19.** *Il ctu proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la detrmnazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile,*

*specificando quella commerciale, il valore a metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima..... per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)*

#### **C.19.1. CRITERI ADOTTATI**

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** (procedimento italiano tradizionale) come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi, con i parametri OMI e con gli standards di valutazione IVS ed EVS.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del bene da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire sulla corretta determinazione del valore di stima.

#### **C.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

Per la **stima di mercato** il CTU, al fine di determinare il valore unitario per metro quadro dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli **operatori del settore** fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti **da € 1.000,00 a € 1.200,00** al mq di superficie commerciale.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2018) indicano, per le abitazioni ubicate nella fascia extraurbana del comune di Sarsina/Regione Agraria n.3 – Colline Savio Rubicone: Sorbano, Molinello, **Turrito**, Belfiore, Poggio ecc., un costo unitario che varia da € 910,00 a € 1.300,00 al mq per le abitazioni di tipo economico.

I valori unitari rilevati presso gli operatori non coincidono con quelli pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, ma la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

**Per la stima** dei beni pignorati - realizzati in virtù di convenzione per la costituzione di **diritto di superficie** - occorre tener conto che sono venduti senza la proprietà del terreno sottostante, e applicare al loro valore ordinario un congruo coefficiente di riduzione. Dalle ricerche effettuate si rileva che, mediamente, un'abitazione con analoghe caratteristiche, data la minore appetibilità commerciale propria delle zone economico popolari, ha mediamente un valore inferiore del 10-15%. Nel caso in esame risulta equo **un abbattimento del 15%** del costo di € 1.100,00/mq corrispondente al costo unitario medio rilevato presso gli operatori del settore immobiliare.

€ 1.100,00/mq - 0,15% ≈ € 950,00/mq

### **C.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Trattandosi di immobile ad uso abitazione, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali. La loro

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

Per l'immobile pignorato sono stati applicati i coefficienti: 0,25 alla superficie della cantina, 0,30 a quella dei terrazzi e 0,50 per il garage.

#### **C.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE**

Il valore ordinario dell'abitazione e del garage pignorati ammonta a:

$\text{mq } 121,83 \times 950,00/\text{mq} = \text{€ } 115.738,50$

Il valore ordinario di stima **del bene** si arrotonda a **€ 116.000,00. (centosedicimila)**

Il valore ordinario determinato con la stima di mercato confrontato con quello da altri metodi è risultato congruo.

#### **Detrazioni al valore ordinario**

##### **- Ipotesi 1: l'acquirente non può incassare i canoni di locazione**

1. La detrazione per il costo della sanatoria e delle opere di ripristino dello stato autorizzato sommate alla quota condominiale per le spese di rimozione del fabbricato in legno realizzato nella corte comune, ammonta a € 12.000,00:

$\text{€ } 116.000,00 - 12.000,00 = \text{€ } 104.000,00$

2. valore attuale degli immobili in funzione della data di scadenza (9 anni) del contratto di locazione e del tasso legale attuale del 0,80% e per quanto dovuto all'erario, circa € 12.000,00, per oneri a carico del proprietario (compresa la cedolare secca) per il periodo di locazione senza incasso del canone risulta:

$\text{€ } 104.000,00 \times 93,08\% = \text{€ } 96.803,20.$

$\text{€ } 97.000,00. - 12.000,00 = \text{€ } 85.000,00.$

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

$\text{€ } 85.000,00 - 10\% = \text{€ } 76.500,00$

Il valore totale di stima finale dei beni pignorati risulta = **€ 76.500,00**.

(Euro settantaseimilacinquecento).

**- Ipotesi 2: l'acquirente può incassare i canoni di locazione**

1. La detrazione per il costo della sanatoria e delle opere di ripristino dello stato autorizzato sommate alla quota condominiale per le spese di rimozione del fabbricato in legno realizzato nella corte comune, ammonta a € 12.000,00:

€ 116.000,00 – 12.000,00 = **€ 104.000,00**

2. Detrazioni per lo scomodo dovuto al lungo periodo di locazione (coeff. di riduzione 0,98):

€ 104.000,00 x 0,98 = € 101.920,00 arrotondato a 102.000,00.

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

€ 102.000,00 – 10% = € 91.800,00 arrotondato a € 92.000,00.

Il valore totale di stima finale dei beni pignorati risulta = **€ 92.000,00**.

(Euro novantaduemila).

...

**C.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA**

E' stata pignorata l'intera piena proprietà dei beni.

...

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

E' stata pignorata l'intera piena proprietà dei beni.

...

**C.21 QUESITO 21. Il ctu evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....**

**Indicando anche il valore locativo dell'immobile:**

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili con analoghe caratteristiche di ubicazione,

dimensione, tipo di pertinenze e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 350,00 mensili.

\*\*\*

**C.22 QUESITO 22. Il ctu precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....**

Si tratta di un'abitazione con garage e cantina di pertinenza non divisibile perciò vendibile in un lotto unico.

\*\*\*

**C.23 QUESITO 23. Il ctu acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.**

Il codice fiscale dell' esecutato è il seguente:

\*\*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*\*

\*\*\*

**C.24 QUESITO 24. Il ctu acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato .... Estratto di matrimonio....**



Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal municipio di Sarsina in data \*\*\*\*\* e qui allegato, risulta che il signor \*\*\*\*\* ha contratto matrimonio in \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* con la sig.ra \*\*\*\*\* con atto iscritto nei registri di matrimonio di detto comune al n. 2 Parte II Serie C Ufficio 1 dell'anno 1960.

Alla voce annotazione dell'estratto si legge:

° Con atto in data 18.01.1983 repertorio n. 3526 raccolta n. 1156 a rogito del notaio Dr Renzo Maccherozzi, notaio in Bagno di R. iscritto al Collegio notarile dei distretti riuniti di Forlì e Rimini, gli sposi \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* residenti a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , hanno stipulato convenzioni matrimoniali (separazione dei beni).

Con atto in data 26.09.1986 rep. n. 141.678 racc. 9205 a rogito del notaio Dr Giancarlo Favoni Miccoli, notaio in Forlì, iscritto presso il Collegio notarile dei distretti riuniti di Forlì e Rimini, gli

sposi \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* entrambi residenti in \*\*\*\*\* , hanno stipulato convenzioni matrimoniali (costituzione fondo patrimoniale art. 167 s.s.C.C.).

Con atto in data 06.12.2011 rep. 21.784 racc. 10.184 del Dr Sereno Barchi, notaio in Forlì, iscritto nel Distretto notarile di Forlì e Rimini, gli sposi \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* hanno sciolto il fondo patrimoniale costituito con atto in data 26.09.1986.

In data 13.04.2015 \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* hanno presentato ricorso al Tribunale di Forlì per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Con sentenza del Tribunale di Forlì n. 744/15 in data 25.05.2015 depositato il 25.05.2015 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si rilascia l'atto controscritto.\*

(v. all. C.8).

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

L'abitazione è occupata dal sig. \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (FC) il \*\*\*\*\* in virtù del contratto di locazione registrato a Cesena il 28.04.2016 al n. 3080/1T e trascritto a Forlì il 28.04.2016 all'art.4516.

Nel certificato storico di residenza rilasciato dal municipio di Cesena in data 03.05.2019 e qui allegato, è scritto che il sig. \*\*\*\*\* è residente in Comune di Sarsina dal 04/02/2011 in Via Ugo La Malfa, 1 int. 2° (v. all. C.8).

**C.26 QUESITO 26. *il tu verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile***

**pignorato..... acquisendone copia.**

Non risultano trascrizioni di cause sugli immobili pignorati né nella relazione notarile e né nella visura ipotecaria attuale.

\*\*\*

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

La vendita è assoggettata ad imposta di registro.

---

**DATI COMUNI AI TRE LOTTI**

---

**QUESITO 28. Il ctu formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia.....**

Il CTU **non ha richiesto la proroga** del termine inizialmente concesso per il deposito dell'elaborato peritale.

\*\*\*

**QUESITO 29-30. Il ctu provveda, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della vendita ....ad inviare copia dell'elaborato peritale al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore....., nonché a depositare entro il medesimo termine in Cancelleria in via telematica l'elaborato con tutti gli allegati...**

Copia del presente elaborato peritale sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica, sia all'esecutato, sia all'ai creditore/i procedente/i, sia all'ai creditore/i intervenuto/i, come da ricevute mail e/o postale/i che si allega/vno al presente elaborato peritale.

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dal quesito nel Verbale di Giuramento dell'Esperto sarà inviato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via

telematica.

\*\*\*

#### NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.



Cesena, 22 giugno 2019

Con osservanza.

Il CTU

**Arch. Elia Morandi**

#### ELENCO ALLEGATI:

##### **A. LOTTO UNO**

- all. A 1.** RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. A 2.** PLANIMETRIE, QUADRO DIMOSTRATIVO ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. A 3.** VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. A 4.** AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. A 5.** STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. A 6.** ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. A 7.** VISURE CONSERVATORIA RR.II
- all. A 8.** CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
- all. A 9.** CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

all. A 10. COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO

#### B. LOTTO DUE

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

#### C. LOTTO TRE

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