



Tribunale di Forlì



ALL'ILL.MO G.E. DOTT. DANILO MAFFA

PERIZIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. 137/2024



CREDITO COOPERATIVO ROMAGNOLO - BCC DI CESENA E



GATTEO – SOCIETA' COOPERATIVA

sostituita da

AURORA 2023 SPV SRL



contro

XXX



Accettazione incarico

09/09/2024



Data deposito per via telematica: 09/05/2025



Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)



ALLEGATI

- allegato 1:** Copia notifica preliminare e ricevuta avvenuta consegna;
allegato 2: Documentazione catastale;
allegato 3: Atto di provenienza;
allegato 4: Copia titoli edilizi abilitativi;
allegato 5: Documentazione ipotecaria;
allegato 6: Interrogazione Agenzia delle Entrate;
allegato 7: Copia attestato di prestazione energetica (A.P.E);
allegato 8: Verifica stato di occupazione/residenti presso Anagrafe.

PREMESSA

In data 06/09/2024, l'Ill.mo Giudice Dott. Danilo Maffa del Tribunale di Forlì, ha nominato lo scrivente Geom. Lorenzo Onofri, iscritto all'Ordine dei Geometri presso il Collegio della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1716, ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì al n. 201, Esperto Stimatore (E.S.), nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 137/2024 R.G.Es. Il sottoscritto ha accettato il mandato in data 09/09/2024.

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

1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione degli immobili stessi;
2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;
3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte eseguita e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa; solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;
4. accerti se gravano sui beni iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta; tali verifiche possono essere omesse qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, co. 2° ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; in ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati;
5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;
6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);
7. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupati da terzi, del titolo in base al quale gli immobili sono occupati (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione degli immobili come da provvedimenti giudiziali per separazione, scioglimento e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti; in relazione alla viltà del canone ex art. 2923 c.c., in particolare il perito provvederà ad indicare se il canone sia inferiore di 1/3 al giusto prezzo e se quindi il contratto debba considerarsi inopponibile alla procedura ai sensi del comma 3° della predetta norma, operando una ricerca di mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto ed accertando che – in considerazione della superficie del fabbricato (sup. convenzionale x mq rilevata)

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)

nonché del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato di civile abitazione nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra gli x e gli y €/mq – un canone di locazione “congruo” corrisponde ad un minimo di x mq x €/mq = €/mese;

8. provveda a verificare, anche mediante controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n° 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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;
9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione degli immobili, 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 ai beni pignorati;
11. verifichi ed indichi quale sia la destinazione urbanistica degli immobili pignorati, provvedendo ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento, non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta aggiudicazione del compendio pignorato;
12. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi; per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui sono soggetti i beni; in mancanza di tali prescrizioni, dica se i beni siano condonabili 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.
13. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6° della l. 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46 co. 5° d.P.R. n° 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
14. 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 sui beni pignorati sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
15. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non risulti ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4 co. 1° d.l. n° 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n° 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25 giugno 2013 n° 12976, intitolata “Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici”), precisando sin d'ora che per la redazione dell'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;
16. ove gli immobili pignorati o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3 co. 3° d.lgs. n° 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono

riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati “al grezzo” (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26 giugno 2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a cura dell’esperto, che si limiterà a darne atto in perizia;

17. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);
18. qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento; quale incaricato ed ausiliario del Giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. n° 701/1994 (presentando copia del presente quesito integrata con i dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);
19. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale, salvo diverso e motivato avviso del perito);
20. nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sugli interi immobili, anche con riferimento alle quote non pignorate;
21. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, ecc.), indicando anche il valore locativo degli immobili;
22. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc.;
23. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato, laddove non presente in atti;
24. acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

25. acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti gli immobili pignorati, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
26. verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sugli immobili oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);
27. provveda a verificare il regime fiscale degli immobili (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore degli immobili a seconda del regime fiscale al quale sono soggetti;
28. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;
29. provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. come sopra fissata) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia epurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata che con riferimento all'immobile nella sua interezza;
30. provveda infine a comunicare – nel rispetto del medesimo termine – al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo Ufficio ed eventuali originali di A.P.E..

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

1.

Lo scrivente ha provveduto in data 17/09/2024, ad inviare all'Esecutato, mediante raccomandata A/R, Notifica della data e luogo d'inizio delle operazioni peritali (**allegato 1**).

L'inoltro è stato effettuato all'indirizzo riportato agli Atti.

Contestualmente è stato contattato il Custode Giudiziario incaricato, IVG - Forlì, nella persona del sig. Alessandro D'Aurora che si è reso disponibile per la data fissata.

Nel contenuto della missiva, si specificava che le operazioni peritali sarebbero iniziate in data 20/09/2024, alle ore 09:00 presso lo studio dello scrivente, con l'esame della documentazione agli atti e programmato il sopralluogo alle ore 09:00 del giorno 14/10/2024, nelle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Il giorno 14 ottobre però, non è stato possibile accedere negli immobili pignorati per l'assenza del soggetto esecutato o di chi per lui.

In data 23 ottobre 2024, si è reso possibile effettuare il sopralluogo necessario, in presenza del Custode giudiziario e dell'Esecutato.

2.

DATI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si riporta di seguito, la descrizione dei Beni, così come riportata nell'Atto di Pignoramento:

"quota di piena proprietà 1/1 di Immobile sito nel Comune di Cesena (FC), via Enrico Pestalozzi n. 55 distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 128 con le particelle n. 543 sub 5 (Cat. A/3) e n. 543 sub 24 (Cat. C/6)."

Nella Nota di Trascrizione, Reg. Part.10926 del 28/08/2024, i dati catastali indicati sono coerenti con l'Atto di Pignoramento.

Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non sono citati i diritti sulle parti comuni.

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

C.F. – CESENA - Unità immobiliari

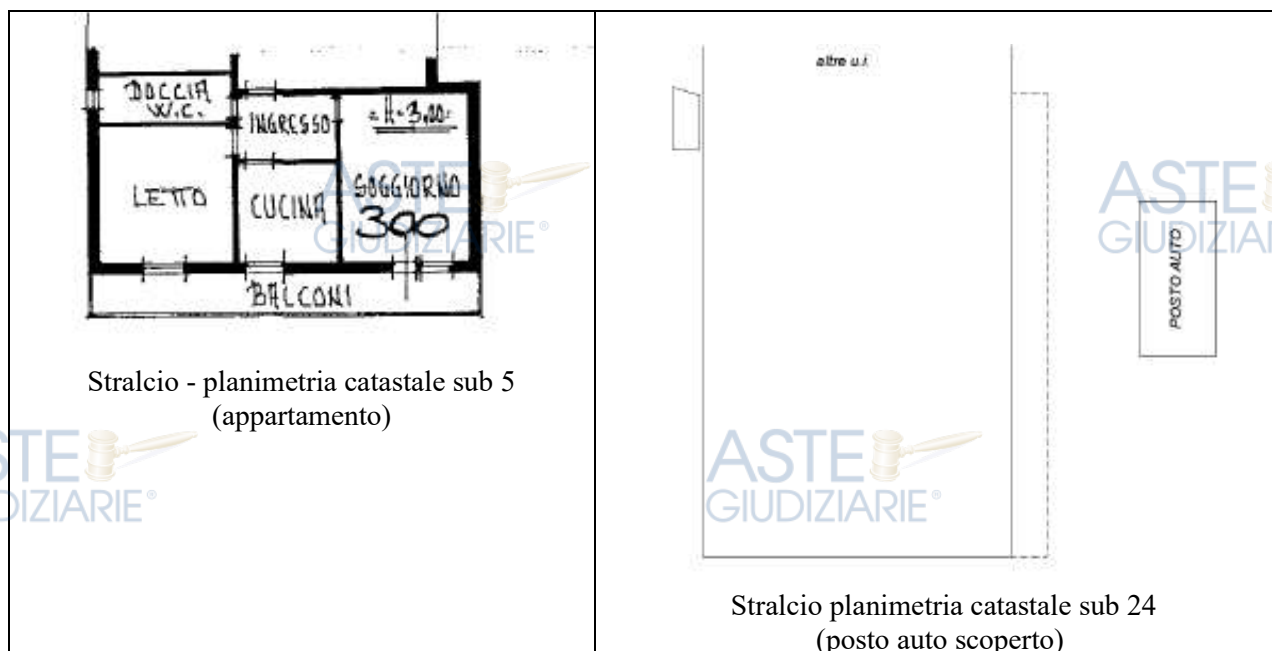
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl	Cons	Sup. Catastale.	Rendita	Ubicazione
128	543	5	A/3	3	4 vani	Totale: 65 mq. Totale escluse aree scoperte: 61 mq.	Euro 340,86	VIA ENRICO PESTALOZZI n. 55 Interno 2 Piano 1
128	543	24	C/6	1	13 mq	Totale: 13mq.	Euro 49,01	VIA ENRICO PESTALOZZI n. SNC Piano T

Proprietà per 1/1 di **XXX (CF XXX)**

Il lotto catastale su cui insiste il fabbricato di cui le unità immobiliari costituiscono porzione è distinto al

C.T. – CESENA

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Superficie mq
128	543		Ente Urbano		Mq. 769



Parti comuni catastali:

Sub. 18 via Pestalozzi Enrico 55, piano T - BCNC A TUTTI I SUB (CORTE);

Sub. 21 via Pestalozzi Enrico 55, piano T-1 - BCNC AI SUB 5 E 20 (VANO SCALA);

Sub. 28 via Pestalozzi Enrico 55, piano T - BCNC AI SUB 5, 14, 20, 23, 24, 25, 27, 33 (CORTE);

Sub. 32 via Pestalozzi Enrico 55, piano 2 - BCNC A TUTTI I SUB, TRANNE AI SUB 23, 27, 33

Confinanti riferiti alle unità immobiliari oggetto di procedura:

L'appartamento posto al piano 1°, confina con:

- sub 21, parti comuni;
- sub 20, proprietà XXX - XXX;

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)

salvo altri.

Il posto auto al piano terra confina con:

- parti comuni su più lati;

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

- Visura storica per immobile al Catasto Fabbricati (C.F.);
- Visura storica per immobile al Catasto Terreni (C.T.);
- Elenco immobili;
- Estratto di mappa;
- Planimetrie catastali delle unità pignorate;
- Elenco subalterni;
- Elaborato planimetrico.

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate in un edificio plurifamiliare, sito nel Comune di Cesena (FC), in via Pestalozzi Enrico al civico n. 55.

Il compendio si compone di una abitazione che si sviluppa al piano primo, interno 2, ed un posto auto scoperto, al piano terra, disposto nella corte comune.

L'edificio si pone nel centro urbano di Cesena, all'interno di un comparto edificato (Quartiere Fiorenzuola), che ha conosciuto uno sviluppo importante soprattutto negli anni '60 e '70 del secolo scorso.

Il lotto di terreno su cui insiste l'edificio in oggetto, è interamente recintato, presenta una geometria quadrilatera, confina a Est con via Pestalozzi mentre sui restanti tre lati, con lotti edificati a destinazione prevalentemente residenziale anche se non mancano realtà terziarie.



Le caratteristiche peculiari conferiscono al quartiere in oggetto, un discreto apprezzamento sul mercato immobiliare.

Sono presenti tutti i servizi primari e secondari, la zona presenta attività commerciali diffuse, presenza di ristoranti, scuole, spazi verdi oltre a edifici residenziali variabili da 2 a 6 piani.

L'intero fabbricato è stato edificato antecedentemente il 1967, originariamente costituito da 1 piano fuori-terra, e sopraelevato con Licenza Edilizia del 1966, abitabilità conseguita nel 1971.

L'edificio è composto da 4 unità immobiliari abitative, n. 1 laboratorio, n. 3 depositi/ripostigli (nel sottotetto), n. 2 autorimesse, n. 3 posti auto scoperti e si eleva di due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto.

La struttura portante è in muratura con elementi in cemento armato a sostegno parziale della sopraelevazione (piano primo), eseguita nel 1966.

Sul lato sud, si osserva come il piano primo sopravanza il piano sottostante, con la formazione di uno stretto porticato,

I solai intermedi sono in latero-cemento, la copertura è a due falde con manto in tegole di laterizio.

L'area pertinenziale esterna, è accessibile mediante due passi carrabili ed uno pedonale.

Si presenta ampiamente pavimentata con settori adibiti ad aiuole.

Sul lato sud, sono presenti essenze arboree di alto fusto.

Sullo stesso lato sud, è situato l'ingresso alla porzione di edificio in cui è ubicata l'unità residenziale oggetto di pignoramento.

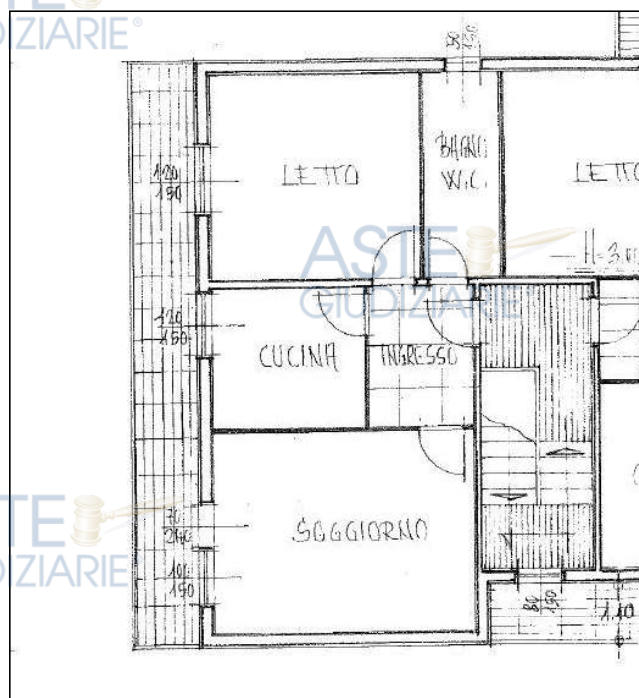
Tramite portoncino in metallo con specchiature di vetro, si accede al vano scala, comune con solo un'altra unità abitativa, pavimentato in materiale lapideo.

Due rampe di scala interrotte da un pianerottolo, conducono al piano primo.

La scala è dotata di parapetto e corrimano in metallo; l'edificio è privo di ascensore.

L'illuminazione delle parti comuni, è provvista di proprio contatore con spegnimento gestito da timer e il suo costo viene ripartito con un'altra proprietà.

Beni immobili oggetto di pignoramento: Appartamento al piano 1°



Tramite un portoncino di legno si accede, dal vano scala comune, ad un ingresso che disimpegna i restanti vani di cui si compone l'abitazione.

La zona giorno è costituita da un soggiorno (mq. 18,78), un ingresso/disimpegno (mq. 3,87), una cucina (mq. 7,81), ed una zona notte composta da una camera da letto (mq. 15,32) ed un servizio igienico (mq. 5,48); l'altezza di piano è di circa ml. 3,00.

Dal vano a soggiorno, tramite porta finestra, si accede al balcone (mq. 11,80), rivolto verso il fronte strada (via Pestalozzi).

Tutte le aperture finestrate, ad eccezione del bagno-wc, sono rivolte sul lato fronte strada, lato Ovest.

Il vano ingresso ha pavimentazione in piastrelle di marmo, nel locale cucina sono di grès, nel soggiorno e nella camera da letto sono in "marmette", di colore scuro nella prima stanza e più chiaro nella seconda.

Il servizio igienico presenta pavimentazione in grès e rivestimenti ceramici alle pareti.

I sanitari e i rivestimenti risultano datati / obsoleti.

I davanzali e le soglie delle porte sono di travertino.

Gli infissi delle finestre sono in alluminio con vetrocamera; l'oscuramento avviene mediante avvolgibili in pvc, alloggiati in cassonetti in legno.

Il balcone ha pavimentazione in piastrelle di gres, parapetto in ferro.

Il riscaldamento risulta di tipo autonomo con elementi radianti in metallo, la caldaia di tipo stagna, è situata nel locale bagno/w.c.

* la conformità ai sensi di legge degli impianti elettrico, idrico/sanitario e termico, saranno da verificare a cura del futuro acquirente.

L'intero appartamento, si presenta intonacato e tinteggiato.

La distribuzione interna dei locali è funzionale, con un buon livello di esposizione e di illuminazione.

Lo stato di manutenzione si può giudicare normale.

Il posto auto scoperto, in dotazione all'abitazione, è direttamente accessibile dal passo carraio su Via E. Pestalozzi e si dispone sul lato meridionale dell'area pertinenziale, in prossimità delle essenze arboree ad alto fusto di cui sopra.



Foto 1, prospetto fronte strada, appartamento situato al primo piano



Foto 2, vano ingresso



Foto 3, vano cucina



Foto 4, vano soggiorno

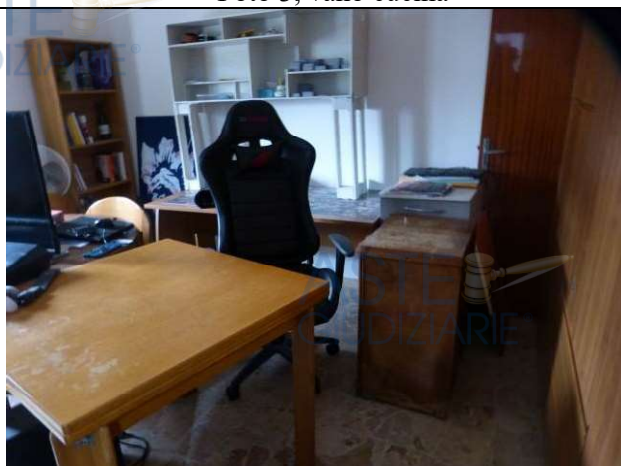


Foto 5, vano camera da letto



Foto 6, locale bagno/w.c.

3.

L'unità immobiliare è pervenuta al Soggetto Esecutato tramite:

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)

- Atto di Compravendita a rogito del Notaio Francesco D'Avossa – Cesena del 02/07/2019, rep. 8728/6681, trascritto il 10/07/2019 al numero Registro Particolare 7917 - Registro Generale 11885.
Si allega copia degli Atti di Provenienza (**allegato 3**).
Per la storia ventennale degli immobili si rimanda al Certificato Notarile agli Atti.

4.

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è **stato** prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., datato 02/09/2024.

E' stata svolta ispezione ipotecaria al nominativo del Soggetto esecutato, dalla quale emerge quanto segue:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Per i Beni immobili oggetto di pignoramento, è stato depositato agli Atti il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., datato 02/09/2024.

Lo scrivente ha svolto Ispezione Ipotecaria (**allegato 3**), in data 30/09/2024, al nominativo del Soggetto Esecutato e con riferimento ai Beni pignorati, dal quale sono emerse le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni, già riportate nella Certificazione Notarile.

Non risultano formalità successive alla data di Trascrizione del Pignoramento.

ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2019 - Registro Particolare 2081 Registro Generale 11886
Pubblico ufficiale D'AVOSSA FRANCESCO Repertorio 8729/6682 del 02/07/2019
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Grava sugli immobili oggetto della presente procedura
Contro il Soggetto Esecutato.

TRASCRIZIONI:

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/08/2024 - Registro Particolare 10926 Registro Generale 15129
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 2458/2024 del 30/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Grava sugli immobili oggetto della presente procedura
Contro il Soggetto Esecutato.

La storia catastale al ventennio, riportata nella Certificazione notarile, è coerente con quanto emerso in seguito alla indagine catastale svolta.

Si rimanda alla Nota di Trascrizione ed Ispezione Ipotecaria allegata in copia (**allegato 5**)

5.

E' stata estratta copia della planimetria catastale e degli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Cesena, in allegato alla presente perizia. (**allegato 4**).

6.

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

7.

Da interrogazione inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forlì-Cesena, è emerso un contratto di comodato, registrato il 21/05/2020 presso UT di Forlì al n.853 serie 3, di cui si allega copia.

Tuttavia da formale risposta ricevuta da A. E.: *“Non si può attestare che il contratto sia ancora in corso, poiché dal 23.05.2024 il comodatario non risiede più in Via Pestalozzi n.55.”*

Nessun contratto di locazione o comodato risulta registrato in relazione al posto auto di cui al sub. 24, Foglio 128, part. 543.

(allegato 6).

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cesena (FC), aventi per oggetto l'immobile pignorato, è emerso che l'immobile a destinazione abitativa, è attualmente occupato dal Soggetto esecutato, ivi residente.

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

8.

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

9.

L'unità immobiliare non è sottoposta a regime condominiale.

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

10.

Il bene immobile pignorato non fa parte di “Condominio” per cui non si registra un importo annuo di spese fisse di gestione e manutenzione.

11.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Cesena è il PUG approvato il 16 febbraio 2023, in vigore dal 15 marzo 2023.

Il lotto urbano su cui insiste il fabbricato di cui l'unità immobiliare costituisce porzione rientra nella zonizzazione: **Tessuti a bassa densità, normati all'art. 4.8.3 del PUG**

Di cui si riporta l'estratto:

Art. 4.8.3 Tessuti residenziali a bassa densità

STRATEGIE

1. Sono caratterizzati da edifici mono-bifamiliari di carattere popolare, posti al centro del lotto, di due massimo tre piani in fuori terra, presentano strade a sezione ridotta ed in genere scarse dotazioni di verde e parcheggi. Caratteristici tessuti dell'espansione diretta con lottizzazione su strada, sono realizzati dal primo dopoguerra fino agli anni '70, epoca di approvazione del primo PRG. Caratteristici gli insediamenti del Campino all'Oltresavio, della Fiorita, di Ponte Abbadesse e di parte di Case Finali cui si aggiungono quelli lungo le principali radiali e quelli delle frazioni. Si tratta di tessuti poveri anche dal punto di vista edilizio e soggetti a consistenti sostituzioni ed al conseguente aggravamento della carenza di servizi, in primo luogo dei parcheggi. Date le caratteristiche dell'insediamento, in particolare della rete stradale, risulta rischiosa la densificazione. Al tessuto a bassa densità sono stati aggregati alcuni interventi pianificati di limitata estensione; tali porzioni di tessuto non risentono di carenza di dotazioni di verde e parcheggio.

REGOLE

2. **Funzioni ammesse:** quelle del precedente art. 4.8 comma 2
3. **Interventi edilizi ammessi:** a), b), d), f), g), h), i), l) con le seguenti limitazioni:
 1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
 - interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g** con:
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 7,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 2. per gli edifici a prevalente funzione **b** turistico-ricettiva, **c** produttiva, **e** commerciale, **d** direzionale privata:
 - interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e di nuova costruzione **g** con:
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 7,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 3. nei lotti liberi interventi di nuova costruzione **g** per le funzioni insediabili con:
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 7,50

SPECIFICA TESSUTO	tessuti bassa densità
ARTICOLO NTA	4.8.3



ESTRATTO PUG- tavola trasformabilità

12.

L'unità immobiliare abitativa costituisce porzione di fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale e artigianale.

Non si ritiene necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto il lotto su cui insiste il fabbricato, si trova in territorio urbanizzato, risulta accatastato come Ente Urbano, ed ha una superficie inferiore a mq. 5.000.

13.

Dalle indagini condotte presso gli Archivi del Settore Edilizia Privata del Comune di Cesena, sono emersi i seguenti titoli edilizi abilitativi pregressi, riferiti all'intero fabbricato:

Costruzione ante 1967

1) Licenza di Costruzione n. 643 del 16/9/1966, oggetto: *“sopraelevazione di fabbricato di civile abitazione”*, Certificato di Abitabilità n. 219 del 09/03/1971.

2) Autorizzazione Edilizia in data 5/5/1989 con il n. 281, oggetto: *“costruzione di scala esterna e di una porta per disimpegnare un laboratorio artigianale”*

3) Concessione in Sanatoria per eseguita trasformazione urbanistica ed edilizia n. 9628 in data 18/10/1988 con il Prot. Gen. N. 38362/86

4) Comunicazione Inizio Lavori attività edilizia libera (CIL): RGZGNE74R18F139P-A999583-9906458/1 del 22/05/17: per *“lavori di manutenzione straordinaria copertura e installazione linea vita”*.

*si citano, per completezza, ulteriori titoli edilizi sul fabbricato, ma non pertinenti con la porzione oggetto di pignoramento.

- Licenza di Costruzione n. 413/1968 e successiva variante PGN 18558 del 15/03/1969, oggetto: *“costruzione di fabbricato di servizio”*

- DIA PG 15880 del 08/05/2003, oggetto: *“modifiche interne locali laboratorio”*

Copia dei titoli edilizi abilitativi in **allegato 4**.

14.

Dalla sovrapposizione del disegno del rilievo dimensionale effettuato in loco con quello allegato agli ultimi titoli edilizi, rif. 2) e 3), si rilevano lievi difformità che ricadono comunque, nei casi di tolleranza costruttiva previsti dalla Legge Regionale n. 23/2004 (Art. 19 bis, c. 1 bis).

La planimetria catastrale è conforme allo stato dei luoghi e coerente con gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio abilitativo.

15.

L'unità immobiliare pignorata, non è gravata da censo, livello o uso civico.

16.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, è provvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), rilasciata in data 04/10/2010 ad oggi scaduta.

Lo scrivente ha provveduto a predisporre il nuovo attestato, che si allega (**allegato 7**).

17.

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

18.

L'unità immobiliare è regolarmente Censita al C.F e presente nell'Estratto Mappa.

19.

Non si rilevano cambi d'uso.

20.

Stima Immobili

Lotto UNICO

Comune di Cesena.

Appartamento situato edificio plurifamiliare (n. 4 unità abitative) con al piano terra la presenza di locali destinati a laboratorio artigianale

Oltre a posto auto scoperto ad uso esclusivo individuato nella corte interna del fabbricato.

La proprietà vanta diritti sulle parti comuni: porzioni di corte, vani sottotetto raggiungibili con scala fissa.

Premessa:

- il valore di stima a cui si perviene è da considerarsi MEDIO, valutato in regime di libero mercato ovvero equivale a: *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”*(cit EVS – European Valuation Standards)

- la stima è pertanto da intendersi strettamente legata all'attualità della presente perizia;
- per il computo delle superfici commerciali sono stati utilizzati gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia depositata e dal rilievo dimensionale di massima eseguito in loco;
- le superfici commerciali sono state ricavate applicando coefficienti di ragguaglio (o indici mercantili superficiali), dedotti dalle indicazioni contenute nel DPR 138/98 e nella Norma UNI 10750/2005 (in parte assorbita e sostituita dalla UNI EN 15733:2011).

Contesto Urbano:

I Beni oggetto di perizia, sono ubicati a Cesena in via Pestalozzi n. 55, piano primo interno 2 in quartiere del centro urbano denominato “quartiere Fiorenzuola”.

Il laboratorio artigianale collocato al piano terra è stato destinato a sartoria/lavorazioni su tessuti; alla data del sopralluogo non si è rilevato particolare traffico veicolare/o affollamento dovuto alla suddetta attività.

La strada di accesso, via Pestalozzi, è attraversata da traffico moderato, ed è frequentata prevalentemente da residenti.

La destinazione urbanistica degli edifici limitrofi è prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali diffuse e piccole attività artigianali.

Il mercato immobiliare, nella zona, è mediamente attivo pur avendo registrato, negli ultimi 10 anni, un progressivo decremento dei prezzi, in particolar modo per gli edifici in fascia media, in posizione non di pregio ed edificati con sistemi costruttivi che non rispondono alla richiesta delle attuali normative in termini di contenimento energetico e tutela della vulnerabilità sismica, ovvero la maggior parte dell'edificato ante 1980 circa.

Per la specifica tipologia di Immobile abitativo (c.d. “trilocale”) si rileva che, pur avendo subito un rallentamento della richiesta (se confrontato con il periodo “pre-crisi” del mercato edilizio, ovvero ante 2007), risulta ad oggi commerciabile, con riscontri nel medio/breve periodo.

Descrizione dei beni:

Si elencano gli elementi oggettivi che incidono sulla stima:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

- ubicazione in contesto abitato e urbanizzato in quartiere dotato di infrastrutture e servizi;
- il lotto è raggiungibile da strada pubblica a traffico medio/basso;
- servizi di trasporto pubblico presenti;
- la collocazione è mediamente apprezzata;
- collocazione in edificio plurifamiliare.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

- anno di costruzione 1966 (sopraelevazione/ristrutturazione);
- il fabbricato a 3 piani fuori-terra (compreso p. sottotetto), non costituito in condominio;
- presenza di ridotte aree cortilizie comuni;
- privo di ascensore; l’abitazione collocata al piano 1°, non è fruibile da portatore di handicap;
- stato di manutenzione dell’edificio: discreto;
- stato di manutenzione dell’immobile abitativo: discreto;
- esposizione: buona;
- sviluppo della abitazione: piano unico;
- vani accessori, in condivisione/comuni: locali sottotetto h media $\leq$ ml. 1,50;
- posto auto scoperto, ad uso esclusivo.

CARATTERISTICHE TECNICHE dell’unità abitativa

- le aperture finestrate, consentono una buona illuminazione diurna; è presente un lato di affaccio prevalente (esposto a ovest);
- prospicienza verso pubblica via;
- disposizione funzionale degli ambienti;
- caratteristiche di finitura (infissi interni ed esterni, pavimenti), in buono stato;
- allestimento dei servizi igienici, sanitari e vasca da bagno, da rinnovare/obsoleti;
- tutti gli impianti (termico, elettrico e di adduzione gas), sono da revisionare/verificare.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

- l’immobile abitativo ed il posto auto scoperto assegnato, sono entrambi locabili.

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

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2), dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, muri esterni fino allo spessore di cm. 50, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (eventuali scale interne all’unità immobiliare), e orizzontale (disimpegni/ingressi etc.);
- i condotti verticali dell’aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- pertinenze;
- i balconi, terrazzi, verande, cantine, autorimesse e altri vani accessori;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

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

Criteri per l'applicazione del coefficiente di ragguaglio:

- a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.), al 100%;
- b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili), in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25%-40%, se non comunicanti;
- c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);
- d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali ed accessori, a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;
- e) vani accessori a servizio diretto e posti auto, in misura dal 40% al 50%;
- f) portici, pari al 20%.

Si considera un coefficiente di incremento del 2% fino alla concorrenza dei vani principali per ragguagliare il diritto di utilizzo del vano sottotetto comune e porzioni della corte.

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

Destinazione d'uso dei vani	Sup. commerciale mq	Coeff. di ragguaglio	Sup. commerciale equivalente mqe
Abitazione			
Vani principali piano primo	61,35	100 %	61,50
Balcone	11,80	30 %	3,54
Incremento per diritto d'uso del vano sottotetto e parti comuni della corte	61,35	2%	1,22
Posto auto	13,00	40%	5,20
Sup.Comm.equiv. TOTALE			71,46-71,50

Metodo di Stima.

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

E' stata inoltre svolta ricerca, al fine di reperire recenti atti di acquisto di immobili simili da considerarsi attendibili e comparabili.

Lo scrivente ritiene che l'abitazione oggetto d'indagine, sia assimilabile ad "abitazioni di tipo economico", per caratteristiche di finitura e contesto abitativo.

Valori Osservatorio Mercato Immobiliare - Fonte: Agenzia Entrate



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2Provincia: **FORLÌ**Comune: **CESENA**Fascia/zona: **Semicentrale/PORTA%20SANTI,%20OSPEDALE,%20SEMINARIO,%20FIORITA,%20SAN%20BARTOLO,%20CAPPUCCHINI,%20OSSERVANZA,%20PONTE%20ABBADESSE**Codice zona: **C3**

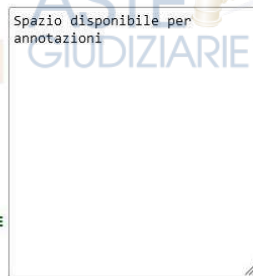
Microzona:

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2150	L	7,3	7,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2150	2550	L	8	9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	1700	L	6	6,6	L
Box	Normale	900	1200	L	3,7	5	L
Ville e Villini	Normale	1750	2100	L	6	7,5	L

Stampa

Legenda



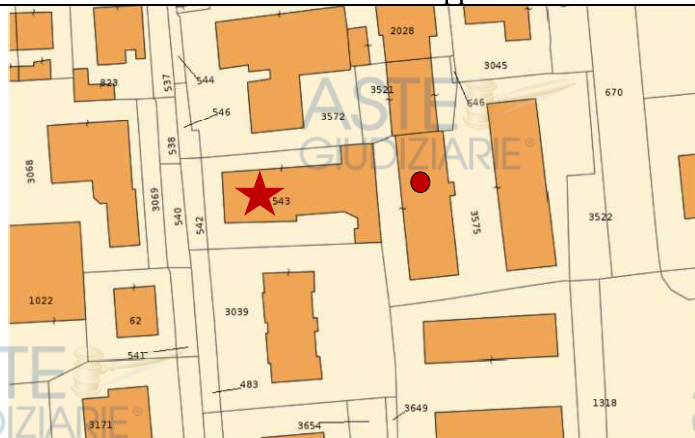
- Valori reperiti presso la Banca Dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena, Comune di Cesena, Tipologia abitazioni di tipo economico in condizioni normali, aggiornata al 2° semestre 2024, indicano valori unitari che vanno da un minimo di €/mq 1.450,00 ad un massimo di €/mq 1.700,00: valore medio €/mq. 1.575,00.

Al fine di pervenire alla stima corretta del valore MEDIO unitario, è stato reperito n. 1 atto di compravendita riferito ad immobili a destinazione abitativa analoghi, recentemente compravenduto (ultimi 3 anni) e localizzato in edificio posto in lotto confinante.

Sono stati inoltre consultati annunci immobiliari d'agenzia pubblicati nel web, riferiti esclusivamente ad immobili situati in zona limitrofa (stesso quartiere), ovvero pertinenti alla comparazione.

Lo scrivente si è inoltre confrontato direttamente con Agenti immobiliari locali per reperire ulteriori informazioni sui valori di vendita nell'anno corrente, per immobili e beni simili all'oggetto di stima.

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



Localizzazione immobile da stimare ★

Localizzazione comparabile ●

- 1) Immobile ad uso abitazione + autorimessa coperta in edificio condominiale

Rendita: **Euro 302,13**Categoria **A/3**, Classe **4**, Consistenza **3 vani**Categoria **C/6** autorimessa, consistenza mq. 20

Localizzazione: via Don G. Bosco

Anno di costruzione 2002

Dati di superficie equivalente Totale: 62,00 mq

Atto di compravendita del **14/04/2022** – Trascritto a Forlì al Registro Particolare 5702/2022

Classe energetica: "D" (APE del 2022)

Prezzo dichiarato: € 125.000,00

Prezzo unitario: ~ €/mq 2.016,00

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)

Coefficiente correttivo per normalizzare il prezzo dell'immobile comparabile rispetto all'immobile da stimare: si applica una decurtazione del 20% per la differenza di vetustà tra i 2 immobili e un ulteriore 5% per la prestazione energetica e il grado di finitura del comparabile rispetto all'oggetto di stima, si ottiene un prezzo unitario ai fini della comparazione pari a €/mq. 1.512,00

Da Annunci web di Agenzie immobiliari locali

a) Immobile ad uso abitazione + autorimessa in edificio condominiale Localizzazione comparabile: Viale Abruzzi zona "La Fiorita" nei pressi dell'immobile da stimare (medesimo quartiere)	Immobile ad uso abitazione + autorimessa in edificio condominiale Piano 2° - abitazione P. S – garage privato Anno di costruzione 1970 Dati di superficie equivalente Totale: 125 mq Classe energetica: "non specificata" Prezzo richiesto : € 210.000,00 Prezzo unitario: ~ €/mq 1.680,00
b) ZONA "FIORITA" in fabbricato costruito negli anni '60 al piano primo appartamento in parte ristrutturato e composto da ingresso, soggiorno, cucinotto, 2 camere da letto, disimpegno, bagno, balcone. Al piano interrato è presente una spaziosa cantina di proprietà. Nella corte condominiale è possibile parcheggiare un auto.	Anno di costruzione 1960 Piano 1° abitazione, Vani 4 Piano interrato: cantina Posto auto nella corte comune (non esclusivo) Dati di superficie equivalente Totale: 100 mq Classe energetica: "F" Prezzo richiesto : € 98.000,00 Prezzo unitario: ~ €/mq 980,00

Gli immobili in vendita hanno caratteristiche analoghe all'immobile da stimare, non si applicano ulteriori decurtazioni poiché gli annunci datati e sono state già applicate decurtazioni al prezzo inizialmente richiesto.

Prezzo medio, da annunci immobiliari relativi ad unità abitative analoghe con la medesima localizzazione/quartiere: €/mq. 1.330,00

La media dei valori desunti dalle ricerche svolte viene così dedotta:

€/mq. 1.575,00 (valore medio OMI) + €/mq 1.512,00 (valore normalizzato/comparabile con atto nei 3 anni precedenti all'attualità) + €/mq 1.330,00 (valore medio annunci immobiliari immobili comparabili) =
€/mq 4.417,00

Il Valore MEDIO si ottiene da: €/mq 4.417,00/3 = €/mq. 1.472,33 arrotondabile a €/mq. 1.470,00

Da ciò deriva la deduzione del valore di mercato medio, da attribuire ai Beni

$\text{€ } 1.470,00 \times \text{mqe } 71,50 = \text{€ } 105.105,00$

Ai fini della vendita forzata, tale valore è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto:

per il Lotto Unico di vendita si deduce il valore di

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)

€ 105.105,00 - 10% = € 94.594,50 ~ € 95.000,00 (Euro novantacinquemila/00)

21.

Si individua un unico lotto di vendita, come descritto in risposta al quesito n. 19.
Non risultano agli atti Creditori intervenuti.

22.

Lotto Unico

Descrizione catastale

C.F. – Comune di Cesena, Foglio 128 Particella 543 Subalterno 5;
appartamento al piano primo Rendita: Euro 340,86;
Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani;
Indirizzo: VIA ENRICO PESTALOZZI n. 55, interno 2, piano 1;
Dati di superficie: Totale 65 mq. Totale escluse aree scoperte: 61 mq.

C.F. – Comune di Cesena, Foglio 128 Particella 543 Subalterno 24;
Posto auto scoperto Rendita: Euro 49,01;
Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq;
Indirizzo: VIA ENRICO PESTALOZZI n. SNC Piano T;
Dati di superficie: Totale: 13 mq.

Superficie commerciale:

Abitazione e posto auto mqe 71,50.

Destinazione urbanistica

Tessuti residenziali a bassa densità, normati all'art. 4.8.3 del PUG.

Epoca di costruzione:

Anno di costruzione 1966.

Stato di manutenzione

Normale

Valore locativo

Considerato lo stato di conservazione dell'unità abitativa, della sua ubicazione, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore locativo medio è di ca. 500,00 €/mese.

23.

Si individua un UNICO LOTTO DI VENDITA.

24.

Il soggetto esecutato, come risultante agli ATTI, è identificato fiscalmente come segue:
XXX (CF XXX)

25.

Si allega copia del Certificato di Stato Civile riferito al soggetto esecutato (**allegato 8**).
L'unità immobiliare residenziale è abitabile e attualmente occupata dal soggetto esecutato.
Non risultano registrati contratti d'uso o locazione in vigore.
(**allegato 8**).

26.

Con riferimento alle unità immobiliari pignorate, non emergono domande Giudiziali trascritte.

27.

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

28.

Non è stata richiesta una proroga per il deposito degli elaborati peritali.

29.

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

30.

Si procede a comunicare al custode e al creditore procedente, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece, ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito, a mezzo posta ordinaria e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE, e gli originali di APE.

31.

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

Cesena li 09/05/2025

L' E.S.
Geom. Lorenzo Onofri