

ASTE GIUDIZIARIE
STUDIO TECNICO BERNI
BERNI Fabio Architetto
47121 FORLÌ

Via G.R. Paulucci Ginnasi n.8
Tel. – Fax 0543 35063
arch.berni@virgilio.it
fabio.berni@archiworldpec.it

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. Fabio SANTORO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
ed ALLEGATI
relativi alla Esecuzione Immobiliare
N. 36/2023 RG. ES.

PROMOSSA DA
***** (*****)

CONTRO

Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

Forlì, 14 Febbraio 2025

N. 36/2023 - R.G. ES.

Nell'udienza del 14/12/2023 il Giudice delle Esecuzioni **Dott. Fabio SANTORO** nominava il sottoscritto **Arch. BERNI Fabio**, con Studio in Forlì, via G. R. Paulucci Ginnasi n.8, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n. 857 ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale, *esperto stimatore* per la valutazione di stima dei beni pignorati dal CONDOMINIO ISEI situati nel Comune di Cesena, di proprietà della *****il quale, dopo aver dichiarato di non versare in

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, si prega di rispondere al quesito postogli dal G.E. dopo il giuramento di rito, con relazione scritta.

N.	QUESITO	PAG.
1	COMUNICAZIONE AL DEBITORE ESECUTATO	3
2	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	3
3	VERIFICA DEI TITOLI DI ACQUISTO	8
4	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	8
5	PLANIMETRIE CATASTALI	9
6	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	9
7	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	9
8	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	9
9	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE	10
10	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, ETC.	10
11	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	10
12	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	11
13	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	11
14	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPRE ABUSIVE	12
15	VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	13
16	VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E. O REDAZIONE DELLO STESSO	13
17	ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	13
18	EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	14
19	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI COLTURALI	14
20	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	14
21	IPOTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	16
22	EVIDENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	16
23	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	16
24	CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO	17
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE ESECUTATO	17
26	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE SE DIVERSI DAL DEBITORE	17
27	EVENTUALI CAUSE PENDENTI PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE SEPARATO	17
28	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	17
29	EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	17
30	DEPOSITO, PER VIA TELEMATICA, DELL'ELABORATO E DEGLI ALLEGATI	17
31	COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELL'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA ED INVIO COPIA CARTACEA AL DEBITORE NON COSTITUITO.	18
32	IL CDU VERRA' PREDISPOSTO SOLTANTO ALL'ESITO DELL'EVENTUALE AGGIUDICAZIONE	18

1) *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto daeffettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata*

o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso. La società debitrice veniva avvisata sia a mezzo posta raccomandata che a mezzo pec che in data 14/12/2023 il sottoscritto era stato nominato esperto stimatore nel procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso nei suoi confronti dal Condominio Isei e che il giorno 04/04/2024 alle ore 09.30' sarebbe stato effettuato il sopralluogo nell'immobile pignorato congiuntamente al custode giudiziario Dottor Ocare Santi, avvertendo, inoltre, che, qualora non avesse consentito l'accesso all'immobile, sarebbe stato informato il Giudice delle Esecuzioni per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso. Il sopralluogo non poteva essere eseguito a causa dell'assenza del legale rappresentante della Società esecutata ed il custode si impegnava a contattare la proprietà per fissare la data di un ulteriore sopralluogo, che avveniva regolarmente senza alcun impedimento il giorno 10/04/2024 alle ore 10.30', alla presenza del custode, del signor ***** per conto della ***** , del signor ***** per conto dell'impresa ***** (creditrice) e del signor ***** , fabbro, che è dovuto intervenire per forzare la serratura, in quanto il signor ***** non era riuscito a trovare le chiavi.

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.*

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene pignorato è censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Cesena al foglio di mappa n.126, particella 2065 con il seguente sub:

Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Sup. catast.	Consist.	Rendita €
33	A/10	4	Galleria Isei n.6 - piano 1	42	2 vani	779,85

Intestato a:

- ***** , codice fiscale: ***** , con sede in ***** , per il diritto di proprietà per 1/1.

L'area coperta e scoperta è censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Cesena al Foglio di mappa n.126 con la particella 2065 di mq 3.040, "Ente Urbano".

L'immobile confina con parti comuni (sub 99), sub 34, sub 168, salvo altri.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato è costituito da un ufficio, al piano primo di un edificio condominiale, sito nel Comune di Cesena, Galleria Isei n.6, scala B, int.3 con affaccio su Corso Garibaldi e Via Isei, nel centro storico del comune di Cesena. L'edificio, che è costituito da n.40 appartamenti, n.50 autorimesse, n.2 ambulatorio e n.15 negozi, n.4 uffici, n.2 posti auto, n.1 studio privato, n.2 laboratori, n.1 magazzino, n.1 ripostiglio, n.1 cabina elettrica, è stato costruito nella seconda metà degli anni sessanta, si sviluppa su sei piani fuori terra ed uno interrato, la struttura portante è in cemento armato con tamponamento in muratura da 30 cm di spessore, solai in latero-cemento, e pareti divisorie in laterizio forato da cm 10 di spessore, il tetto è a quattro acque con manto di copertura in tegole, converse e pluviali in rame.

Le facciate sono tinteggiate, l'area scoperta è pavimentata e su Corso Garibaldi è presente un portico di uso pubblico.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono normali.



Prospetto su Corso Giuseppe Garibaldi



Prospetto su via Isei

L'immobile ad uso ufficio/studio privato ha una superficie di mq 42,00 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 2,85, è costituito da un ingresso, un anti wc, un wc ed un ufficio; i pavimenti sono in linoleum, le pareti sono tinteggiate e gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'ufficio è provvisto di impianto di riscaldamento centralizzato.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono normali in funzione della vetustà dell'immobile.



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

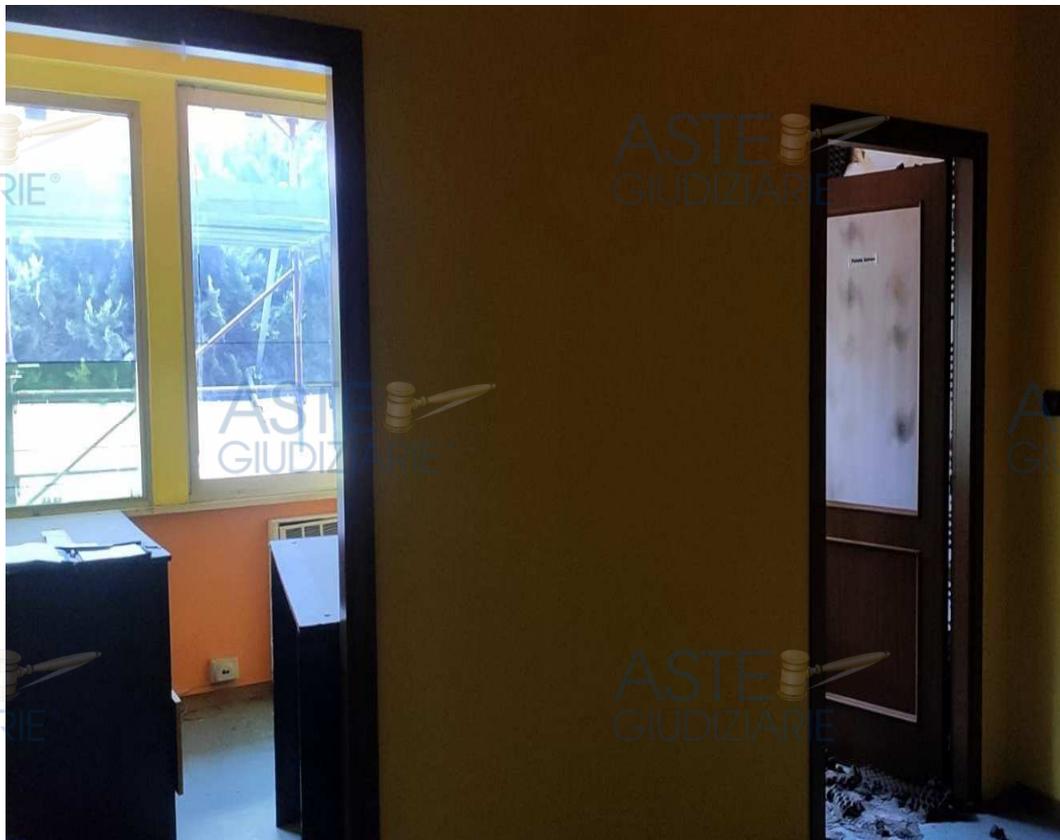
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



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

Antecedentemente al ventennio l'immobile oggetto di pignoramento era di piena proprietà del signor *****, nato a ***** il *****, codice fiscale *****, per acquisto dalla ***** con sede in ***** con atto di compravendita del Notaio Dottor Orfeo Porfiri del 26/05/1966, rep. 33496/4257, registrato a Cesena il 14/06/1966 al n. 1968 e trascritto a Forlì il 22/06/1966 all'art. 5587.

Per successione testamentaria in morte del signor *****, deceduto a ***** il *****, come da denuncia di successione registrata a Cesena il 20/12/2012 al n. 784, volume 9990 e trascritta a Forlì il 25/01/2013 all'art.965, con testamento pubblico con atto del Notaio Giuseppe Bellecca, rep. 179 degli atti di ultima volontà del 07/09/2009, registrato con verbale del Notaio Giuseppe Bellecca del 11/01/2012, rep. 30439/13699, registrato a Cesena il 25/01/2012 al n. 866, seguita da accettazione espressa di eredità trascritta a Forlì il 24/07/2012 all'art. 7750, per atto del Notaio Dottor Paolo Giunchi del 09/07/2012, repertorio n. 171195/63247,

ASTE GIUDIZIARIE®

registrato a Cesena il 19/07/2012 all'art. 5463, il suddetto immobile passò alla figlia, signora ***** , nata a ***** il ***** , per il diritto della piena proprietà di 1000/1000.

Con atto di compravendita del Notaio Dott. Marco Gori di Cesenatico, del 19/10/2015, rep. 37901/15940, trascritto a Forlì il 29/10/2015 all'art. 10544, la signora ***** vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile pignorato alla ***** con sede in ***** , codice fiscale ***** . *(Allegato B)*

4) *accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato.*

In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati . Negli atti è presente il certificato notarile di cui all'art. 567, Il comma del c.p.c., così come sostituito dall'art.1 della Legge 3 Agosto n. 302, a firma del Notaio Dott. Nizar Ben M'Barek di Forlì, aggiornato al 03/04/2023.

Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, alla data del 27/01/2025 non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli contro l'immobile pignorato.

Si allega la visura ipotecaria al 27/01/2025 *(Allegato C)*

5) *prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.*

Si allegano una planimetria catastale relativa all'immobile oggetto di pignoramento, un elaborato planimetrico con elenco subalterni ed un estratto di mappa

(Allegato D)

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

Non sono state appurate omissioni fiscali.

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

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

L'immobile è a disposizione della società debitrice esecutata.

8) *provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere 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.*

Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

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

Il condominio è amministrato dallo Studio di Amministrazioni Condominiali del geometra Domenico Sarlo, l'importo annuo delle spese condominiali è di circa 400,00 euro all'anno.

Nel 2021 sono state deliberate spese straordinarie relative a lavori che sono stati terminati di recente, con un importo a carico dell'immobile pignorato pari ad € 2.245,36 le cui rate sono scadute e non sono state pagate.

In merito alle spese condominiali degli ultimi due anni solari risulta un debito complessivo di € 767,00, pertanto, il debito complessivo ammonta a € 3.012,36 che verranno detratti dal prezzo base d'asta.

Relativamente al bene pignorato non vi sono procedimenti giudiziari in corso.

11) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento.

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.U.G. del Comune di Cesena, la particella 2065 del foglio di mappa n. 126 del Catasto Terreni del Comune di Cesena, di mq 3040, ricade all'interno del Centro Storico, normato dall'articolo 4.5 e ricade nella tipologia edilizia "Classe F: Unità edilizie di recente costruzione" e la categoria d'intervento massimo è la Ristrutturazione Edilizia.

Si allega l'estratto della tavola **T3.1** del PUG del Comune di Cesena. (Allegato E)
L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie inferiore a mq 5.000, pertanto non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica

12) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità.

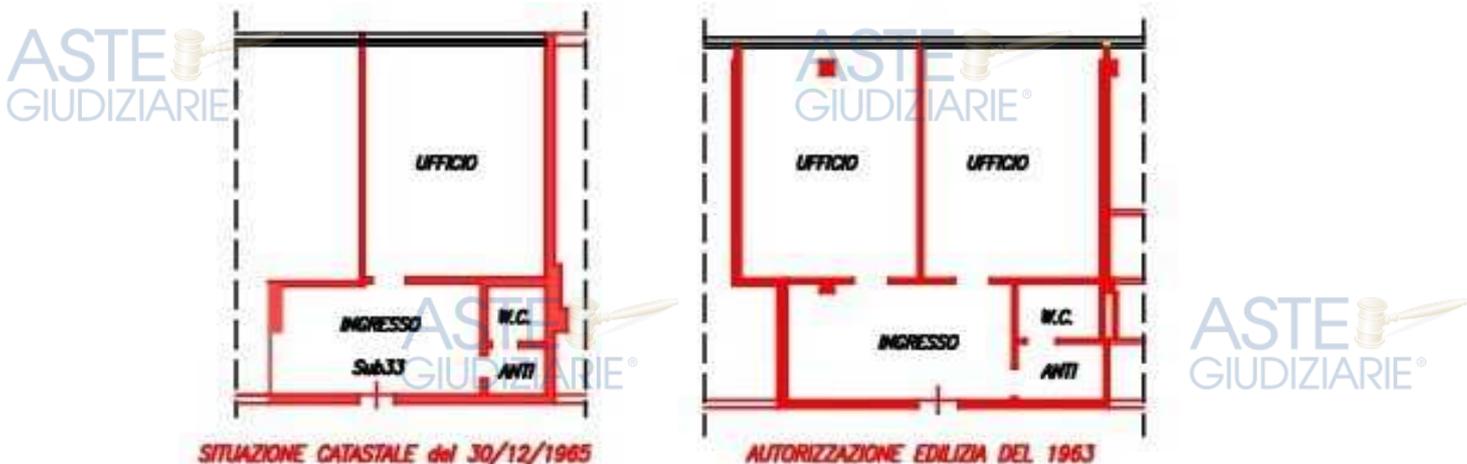
Come indicato al punto precedente non occorre allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento, in quanto l'area di sedime del fabbricato ha una superficie inferiore a 5.000 mq.

13) *per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.*

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito in base alla Autorizzazione Edilizia del 24/05/1963, P.G. n. 2232, P.U.T. n. 20/1280/rd e successiva Variante del 30/01/1965. P.G. n. 15204, P.U.T. n. 20/1280/rd.

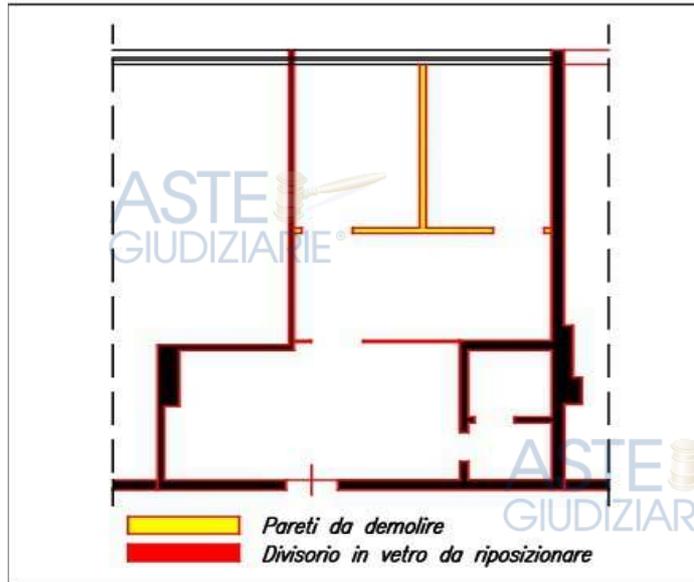
In data 04/02/1966 è stato rilasciato il certificato di abitabilità, P.G. n.15590/1965, Prot.. Sez. n. 735/1965. (Allegato F)

Nel sopralluogo, sulla scorta degli elaborati progettuali e della planimetria catastale, è stato appurato che non c'è corrispondenza tra quanto riportato nella tavola di progetto allegata alla Autorizzazione Edilizia del 24/05/1963 e nella planimetria catastale del 30/12/1965, quest'ultima, a parte qualche modifica interna, corrisponde allo stato di fatto.



In base a quanto riportato nel documento di richiesta dell'abitabilità (Allegato G), il parere dell'ufficio tecnico del 26/01/1966 è positivo ed i lavori vengono dichiarati conformi al progetto autorizzato il 24/05/1963 e successiva variante, ma in pratica lo stato di fatto corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale del 30/12/1965.

Stando così le cose, in base a quanto asserito dal referente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì, lo stato di fatto dell'immobile è conforme sia alla planimetria catastale che al progetto autorizzato, anche se non è stata fatta la variante e non necessita di sanatoria.



Planimetria dello stato di fatto con opere non conformi

Le modifiche interne realizzate senza autorizzazione non sono sanabili, pertanto, l'eventuale acquirente dovrà demolire le pareti divisorie e ripristinare il divisorio in vetro come indicato nella planimetria che precede; il costo delle suddette opere viene stimato in € 5.000,00 che verranno detratti al prezzo base d'asta dell'immobile.

Non esistono procedure amministrative e/o sanzionatorie.

14) *in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Il ripristino dello stato dei luoghi può essere configurato come ordinaria manutenzione e non necessita di titolo edilizio.

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

L'immobile pignorato non è gravato da alcun censo ed il diritto del debitore sul bene pignorato è un diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

16) *verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE 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.*

L'immobile risulta provvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica, redatto dall'architetto junior Dall'Ara Daniele, rilasciato il 16/10/2015 e valido fino al 16/10/2025 che classifica l'immobile in classe G.

17) *ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore*

adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia.

L'immobile non è esente dell'obbligo di dotazione dell'A.P.E..

18) *qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00).*

L'immobile in oggetto è regolarmente censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Cesena.

19) *qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);*

Non sono stati pignorati immobili censiti al catasto terreni

20) *proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro 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 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).*

ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della Valutazione

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata” nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizione di vendita forzata viene decurtato del 10% il più probabile valore in libero mercato, così come indicato nel quesito.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: “Il valore di mercato stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna restrizione”.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: “Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

Scelta del criterio valutazione

I criteri di stima sono quelli della valutazione per comparazione.

Si tiene conto, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe, ed anche in riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.). In particolare si tiene conto di fattori quali: ubicazione, consistenza, stato d'uso, vetustà, impiantistica e qualità delle finiture e dei materiali utilizzati.

VALUTAZIONE

Attualmente il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame è di Euro 1.950,00 al mq, ed il valore dell'immobile oggetto di stima si ottiene effettuando il seguente conteggio: **mq 42,00x €**

1.950,00/mq = € 81.900,00

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € 73.710,00 a cui vanno detratti € 3.012,36 per spese condominiali non pagate e € 5.000,00 per la sanatoria edilizia, € 73.710,00 - € 8.012,36 = € 65.697,64 che

arrotondato a € **65.000,00 (SESSANTACINQUEMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'Allegato "A".

21) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; **PROVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.**

Non sono state pignorate quote, ma l'intera proprietà.

22) *evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile.*

L'ufficio fa parte di un edificio condominiale situato in una zona centrale di prestigio, di piccole dimensioni ed un discreto livello di finitura ed un buon stato di conservazione.

Il valore locativo viene stimato in 600/700 euro mensili.

23) *precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc..*

L'immobile pignorato è vendibile in un **Unico Lotto**.

24) *acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato.*

Il codice fiscale della società esecutata è: **003171190402**

25) *acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti.*

Il debitore esecutato è una persona giuridica.

26) *acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti.*

L'immobile pignorato non è ad uso residenziale.

27) *verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia).*

Non vi sono cause pendenti.

28) *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.*

L'immobile pignorato è di proprietà di una società, pertanto è soggetto alla applicazione dell'IVA.

29) *formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso.*

La perizia viene depositata entro il termine prorogato.

30) *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'**ALLEGATO "A"**) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.*

Il deposito, per via telematica, viene fatto nel rispetto del termine concesso, l'Allegato "A" è predisposto per l'intera proprietà.

31) *provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.*

Il custode, il creditore costituito, il creditore intervenuto e la Società debitrice venivano avvisati a mezzo p.e.c. del deposito della perizia e dei relativi allegati.

32) *il CDU verrà predisposto soltanto all'esito dell'eventuale aggiudicazione.*

Non è necessario allegare il CDU al decreto di trasferimento,

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, *in via telematica*, il presente elaborato, costituito da n. 18 pagine, oltre ai seguenti allegati:

- N. 7 foto inserite all'interno dell'elaborato
- Allegato A
- Allegato B – Atto di compravendita
- Allegato C – Visura Ipotecaria
- Allegato D – Planimetrie catastali
- Allegato E – Estratto Tavola T3.1 del PUG
- Allegato F– Titoli edilizi
- Allegato G - -Attestazione

invii