

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
relativa alla procedura all'Esecutiva Immobiliare
N. 08/2022 RG. ES.

PROMOSSA DA
XXXXXXXXXXXX
(-----)

CONTRO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(-----)

Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Forlì, 21 Luglio 2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Nell'udienza del 21/10/2022. 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 da -----
----- situati nel Comune di Cesenatico di proprietà del signor -----,
il quale, dopo aver dichiarato di non versare in 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	18
4	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	19
5	PLANIMETRIE CATASTALI	19
6	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	19
7	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	19
8	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	22
9	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE	23
10	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, ETC.	23
11	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	23
12	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	25
13	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	25
14	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPRE ABUSIVE	25
15	VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	26
16	VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E, O REDAZIONE DELLO STESSO	26
17	ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	26
18	EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	27
19	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI COLTURALI	27
20	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	27
21	IPOSTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	29
22	EVIDENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	29
23	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	30
24	CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO	30
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE ESECUTATO	30
26	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE SE DIVERSI DAL DEBITORE	31
27	EVENTUALI CAUSE PENDENTI PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE SEPARATO	31
28	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	31
29	EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	31
30	DEPOSITO, PER VIA TELEMATICA, DELL'ELABORATO E DEGLI ALLEGATI	31
31	COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELL'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA ED INVIO COPIA CARTACEA AL DEBITORE NON COSTITUITO.	31
32	IL CDU VERRA' PREDISPOSTO SOLTANTO ALL'ESITO DELL'EVENTUALE AGGIUDICAZIONE	32

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

Il debitore esecutato veniva avvisata a mezzo pec, che in data 21/10/2022 il sottoscritto era stato nominato *esperto stimatore* nel procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso nei suoi confronti da- ----- e che avrebbe eseguito il sopralluogo dell'immobile pignorato il giorno 23/01/2023 alle ore 9,30', congiuntamente al custode giudiziario, Avvocato -----i, avvertendo, inoltre, che, qualora non venisse consentito l'accesso all'immobile, sarebbe stato informato il Giudice delle Esecuzioni per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso.

Il debitore comunicava che sarebbe stato assente fino al 10/02/2023, di conseguenza il sopralluogo veniva rinviato al 13/02/2023 stesso orario ed avveniva regolarmente alla presenza del custode giudiziario, del signor ----- affittuario dell'appartamento identificato con il sub 2 e del signor -----, affittuario dell'appartamento identificato con il sub 6 e dalla signora -----, moglie del signor -----.

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.*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Cesenatico, al foglio di mappa n.44, particella 136 con i seguenti subalterni:

LOTTO N.1

Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Sup. Cat.	Consist.	Rendita €
2	A/2	1	Via Canale Bonificazione 386 - P:T-1	mq 117	Vani 5,5	695,93

LOTTO N.2

Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Sup. Cat.	Consist.	Rendita €
6	A/2	1	Via Canale Bonificazione 386 -P: 1	mq 93	Vani 5,5	695,93

ntestati a:

----- nato a Cesena il 08/08/1968, c.f.:-----,

per la piena proprietà, confinanti con parti comuni, stessa proprietà, salvo altri.

L'area coperta e scoperta è censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Forlì al Foglio di mappa n.44 con la particella 136 di mq 740 "Ente Urbano".

L'immobile confina con beni comuni, stessa proprietà, salvo altri.

I dati catastali attuali del lotto n.2 non corrispondono a quelli riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, in quanto il sub 5 "lastrico solare" con Denuncia di Variazione Catastale del 15/04/2013 è stato soppresso e sostituito dai sub 6 (abitazione) e sub 7 (bene comune non censibile).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

COMUNE AI DUE LOTTI

I beni pignorati (n.2 appartamenti), fanno parte di un fabbricato costituito da due appartamenti ed un ristorante, sito nel Comune di Cesenatico, frazione Sala di Cesenatico, via Canale di Bonificazione n.386. angolo via Fenili n.1, in una frazione a prevalente destinazione agricola, ad alcuni chilometri dal centro cittadino.

L'edificio, che è stato costruito prima del 01 settembre 1967 (probabilmente nel 1950/1960) ed ampliato, per sopraelevazione, nel 1994/2013, si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato con struttura portante in muratura (in parte da 30 cm di spessore ed in parte da da cm 17 di spessore), i sono solai in latero-cemento ed in legno, pareti divisorie in laterizio forato da cm 10 di spessore, il tetto è a due acque con manto di copertura in tegole, converse e pluviali in rame.

Le facciate sono tinteggiate, l'area scoperta è pavimentata ed in parte ed è prevalentemente a disposizione del ristorante



Prospetto su via Canale di Bonificazione



Prospetto su via Fenili

LOTTO N.1

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento ai piani terra piano e primo, con accesso indipendente, con una superficie di mq 115 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 3,00 circa ed è composto da: ingresso con vano scala e pranzo-cucina al piano terra, tre camere, un disimpegno ed un bagno oltre ad un balcone di circa mq 12,50 al piano primo



I pavimenti sono in parte in piastrelle di ceramica ed in parte di graniglia di media qualità, le pareti sono tinteggiate, quelle del bagno sono rivestite con piastrelle di buona normale; gli infissi interni sono in legno tamburato con laccatura di color bianco, gli infissi esterni sono in legno verniciato di colore bianco con vetri camera e controinfissi in alluminio e tapparelle in pvc,.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idrico, telefonico, tv, fognario e di riscaldamento autonomo, con caldaia murale a gas ed elementi radianti in acciaio.

Il livello di finitura e lo stato di conservazione sono buoni.





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®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

9

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53a05c99708a9772



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®



LOTTO N.2

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento al piano primo a cui si accede da una scala esterna scoperta ed ha superficie di mq 89,00 circa al lordo della muratura ed un'altezza che varia da un minimo di mt 2,35 ad un massimo di mt 3,10 ed è composto da: soggiorno, cucina abitabile, un disimpegno, un bagno e due camere da letto oltre a tre balconi ed una loggia per complessivi mq 26 circa.

I pavimenti sono in ceramica di buona qualità, le pareti sono tinteggiate, quelle del bagno sono rivestite con piastrelle di buona qualità; gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura tipo mogano, gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato con vetri camera e persiane in alluminio elettrocolorato.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico, telefonico, tv, fognario, condizionamento e di riscaldamento autonomo, con caldaia murale a gas ed elementi radianti in acciaio.

Il livello di finitura e lo stato di conservazione sono buoni.



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®

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

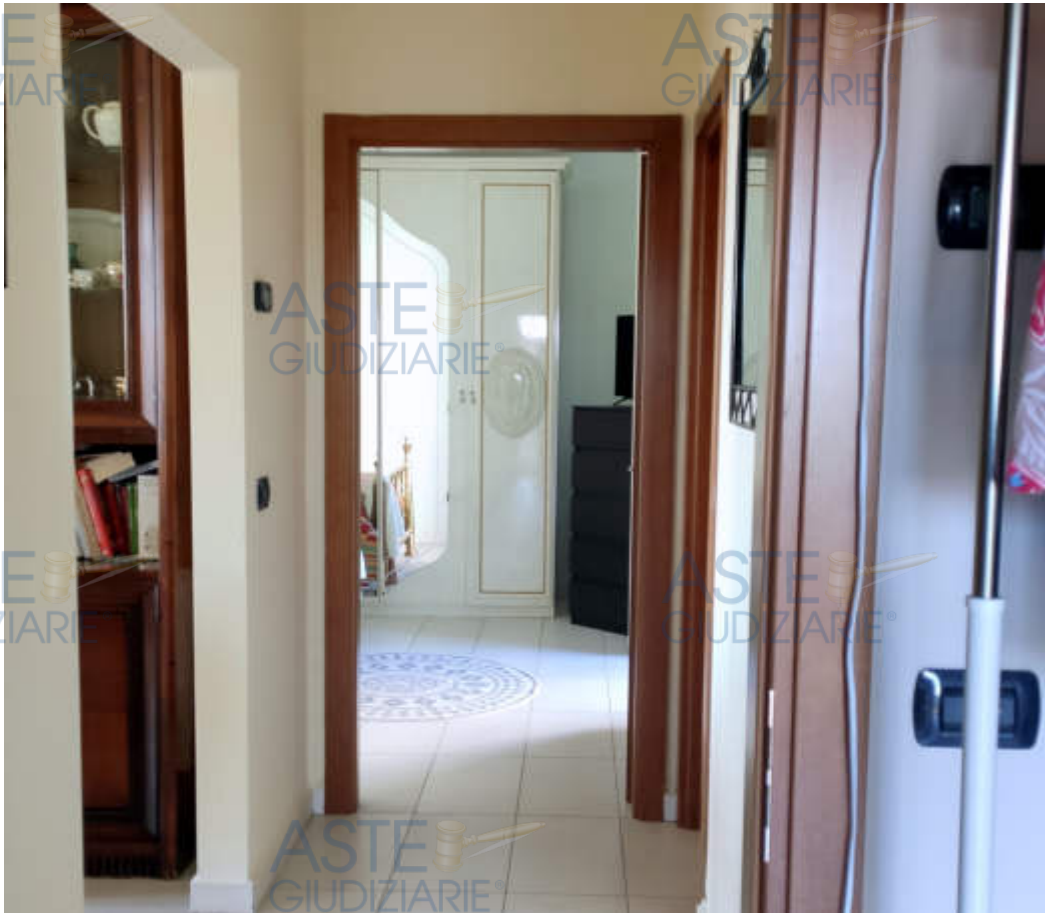
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

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 risulterà 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.

LOTTO N.1

Antecedente al ventennio il sub 2 della particella 136 del foglio di mappa n.44 del Comune di Cesenatico era intestato alla ditta:

- -----, nata a Cesenatico il 13/02/1927, codice fiscale -----, per la quota di 4/6 della piena proprietà,
- -----, nata a Cesenatico il 05/01/1957, codice fiscale -----, per la quota di 1/6 della piena proprietà,
- -----, nata a Cesenatico il 11/08/1951, codice fiscale -----, per la quota di 1/6 della piena proprietà.

Con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. ----- di Forlì, del 26/01/2010, repertorio n. 16119/10149, la signora ----- per la quota di 7/6, e le signore ----- ciascuna per la quota di 1/6 e congiuntamente per l'intero, vendevano il suddetto immobile al signor -----, nato a Cesena il 08/08/1968, codice fiscale -----, attuale pieno ed esclusivo proprietario, nonché debitore eseguito.

LOTTO N.2

Antecedente al ventennio il sub 5 della particella 136 del foglio di mappa n.44 del Comune di Cesenatico era intestata alla signora -----, nata a Cesenatico il 11/08/1951, codice fiscale -----, per la quota di 1/6 della piena proprietà e unitamente al signor -----, nato a Bortigiadas (SS) il 02/01/1948, codice fiscale ----- per la quota di 5/6 in regime di comunione legale.

Con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. ----- di Forlì, del 26/01/2010, repertorio n. 16119/10149, i suddetti coniugi, -----, in comunione legale, congiunta-mente per l'intero, vendevano il suddetto immobile al signor -----, nato a Cesena il 08/08/1968, codice fiscale -----, che acquistava la piena proprietà di una "porzione di fabbricato costituita da un appartamento allo stato grezzo, privo di impianti, ancora da accatastarsi, edificato su lastrico solare posto al piano primo".

Con denuncia di variazione del 15/04/2013, Pratica n. FO0039471, in atti dal 15/04/2013 "UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU LASTRICO SOLARE" (n.7886.

1/2013), il sub 5 veniva soppresso dando origine al sub 6, categoria A/2 e sub 7, bene comune non censibile, così come riportato nell'elaborato planimetrico.

Si allega copia dell'atto di compravendita del Notaio Dott. ----- di Forlì, del 26/01/2010, repertorio n. 16119/10149. **(Allegati 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.ssa ----- di Roma aggiornato al 09/03/2022 e datato 11/03/2022.

Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, alla data del 18/05/2023 risultano ulteriori trascrizioni contro, ma non si riferiscono agli immobili pignorati.

Si allega una visura ipotecaria aggiornata al 18/05/2023. **(Allegato C)**

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

Si allegano due planimetrie catastali, un elaborato planimetrico con elenco subalterni ed un estratto di mappa relativi agli immobili oggetto di pignoramento.

(Allegato D)

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

Non sono state appurate omissioni di carattere fiscale.

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.

LOTTO N.1

L'immobile è concesso in locazione alla società "-----, s.n.c." come risulta all'articolo 1 del Contratto di Affitto di Azienda autenticato dal Notaio Avv.----- il 03/10/2013, Rep. 82269/27557 e registrato a Rimini il 07/10/2013 al n.9227, Mod. 1T, che di seguito si riporta "E' compresa nell'affitto una unità immobiliare ad uso abitativo, contigua al ristorante, distinta quale particella 136 sub 2, in diritto d'uso della società affittante, che viene affittata per il solo uso di foresteria dell'azienda commerciale, per la sola dimora dei titolari o soci o dipendenti o collaboratori dell'affittuario e quindi con espresso divieto a carico della parte affittuaria di stabilirvi stabile residenza di chiunque persona fisica. L'abitazione risulta ammobiliata (cucina completa di elettrodomestici e camere da letto complete)".

Il contratto ha una durata di 10 anni a decorrere dal 01/11/2013 ed alla scadenza di tale termine (31/10/2023) il contratto si considererà risolto senza necessità di alcuna disdetta, rimanendo quindi esclusa, per pattuizione fra le parti, ogni possibilità di tacita proroga o rinnovo del presente contratto salvo diverso accordo scritto tra le parti, da formalizzarsi anche tramite scambio di raccomandate.

Il contratto è stato stipulato antecedentemente alla data del pignoramento (03/01/2022) e pertanto risulta opponibile ad un eventuale acquirente.

Il canone annuo di locazione, riguardante sia il ristorante che l'appartamento pignorato alla data di stipula del contratto era di € 28.000, soggetto ad aumenti a partire dal secondo anno. **(Allegato E1)**

Con Contratto di Locazione Ultraventennale di beni immobili autenticato dal Notaio Dottoressa ----- di Cesena il 23/11/2021, Rep.3293/2325, registrato a Cesena il 25/11/2021 al n.10321 e trascritto a Forlì il 25/11/2021 all'articolo 15893, il signor ----- (debitore esecutato) concedeva in locazione alla Società ----- srl, con sede in Cesena, via Fiorenzuola n.87, un appartamento sito nel Comune di Cesenatico ed identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune con il sub 2 della particella 136 del foglio di mappa n.44.

Il contratto di locazione ha una durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza 01/12/2021 e si intende rinnovato a scadenza per 4 anni, nell'ipotesi in cui la parte locatrice non comunichi al conduttore disdetta dal contratto motivata, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno dodici mesi prima della scadenza stessa.

Il canone annuo di locazione è di € 2.400 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 200 cadauna entro il giorno 28 di ogni mese.

La parte locatrice rinuncia per tutti gli anni di decorrenza del contratto a qualsiasi maggiorazione del canone, che, pertanto, non verrà aggiornato nella misura della variazione ISTAT verificatasi nell'anno precedente.

La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivazione per la risoluzione del contratto.

Il contratto è stato stipulato antecedentemente alla data del pignoramento (03/01/2022) e pertanto risulta opponibile ad un eventuale acquirente.

La parte locataria è consapevole che detto immobile è nella disponibilità della società " _____ in forza di contratto di affitto con scadenza il 30/10/2023, che si obbliga a rispettare. *(Allegato E2)*

Si ritiene il canone di locazione di € 200 mensili non congruo per un appartamento di 115 mq circa di superficie lorda.

LOTTO N.2

Con Contratto di Locazione Ultraventennale di beni immobili autenticato dal Notaio Dottoressa _____ di Cesena il 09/10/2020, Rep.2722/1922, registrato a Cesena il 29/10/2020 al n.7806 e trascritto a Forlì il 29/10/2020 all'articolo 10739, il signor _____ (debitore esecutato) concedeva in locazione alla Società Ametista srl, con sede in Cesena, via Fiorenzuola n.87, un appartamento sito nel Comune di Cesenatico ed identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune con il sub 6 della particella 136 del foglio di mappa n.44.

Il contratto di locazione ha una durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza 09/10/2020 e si intende rinnovato a scadenza per 4 anni, nell'ipotesi in cui la parte locatrice non comunichi al conduttore disdetta dal contratto motivata, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno dodici mesi prima della scadenza stessa. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo il contratto si intenderà scaduto con la cessazione della locazione.

Il canone annuo di locazione è di € 2.400 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 200 cadauna entro il giorno 10 di ogni mese.

La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivazione per la

risoluzione del contratto.

La parte locatrice rinuncia per tutti gli anni di decorrenza del contratto a qualsiasi maggiorazione del canone, che, pertanto, non verrà aggiunto nella misura della variazione ISTAT verificatasi nell'anno precedente. **(Allegato E3)**

Il contratto è stato stipulato antecedentemente alla data del pignoramento (03/01/2022) e pertanto risulta opponibile ad un eventuale acquirente.

Si ritiene il canone di locazione di € 200 mensili non congruo per un appartamento di 90 mq circa di superficie lorda.

Con contratto di sublocazione libero ad uso abitativo del 31/10/2020, registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena in data 11/11/2020, al n. 005380, serie 3T, codice identificativo TGJ20T0053B0000XF, la società ----- srl concedeva in sublocazione il suddetto immobile al signor -----, nato a Cesenatico il 12/02/1969 ed ivi residente in via Fenili n.3.

Il contratto di sublocazione ha una durata di 4 anni, che verrà tacitamente rinnovato di ulteriori 4 anni, salvo diniego di rinnovo alla prima scadenza esercitato dai locatori per i motivi indicati dall'art. 3 della Legge 09/12/1998 n. 431 e comunicato con lettera raccomandata A.R. da recapitarsi al subconduttore almeno sei mesi prima della scadenza del 31/10/2024.

Il canone di sublocazione viene convenuto ed accettato in € 700,00 mensili che il sublocatore dovrà versare al sublocatore anticipatamente entro il venticinquesimo giorno di ogni mese mediante bonifico bancario,.

Ai fini di agevolare economicamente il subconduttore il canone mensile viene ridotto come segue:

- per i mesi da Novembre 2020 a Febbraio 2021 il canone sarà di € 500,00
- per i mesi da Marzo 2021 a Ottobre 2023 il canone sarà di € 620,00
- da Novembre 2023 il canone sarà riportato a € 700,00. **(Allegato E4)**

Il contratto è stato stipulato antecedentemente alla data del pignoramento (03/01/2022) e pertanto risulta opponibile ad un eventuale acquirente.

Si ritiene equo il canone di locazione di 700,00 euro mensili.

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.

Non vi sono spese condominiali

Relativamente ai beni pignorati 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 PRG del Comune di Cesenatico, la destinazione urbanistica della particella 208 del foglio di mappa n.8 del Catasto Terreni del Comune di Cesenatico, di mq 734, è classificata **Zona B - Sottozona B1 "Residenziale di completamento"**

La Sottozona B1 è riservata alla residenza permanente, il piano si attua per intervento diretto secondo i seguenti casi:

- ampliamento
- sopraelevazione
- ristrutturazione edilizia
- nuova costruzione
- demolizione senza ricostruzione

ed in base ai seguenti parametri:

Zona a mare della ferrovia:

con esclusione degli interventi inseriti nei P.U.A., nei P.P. E nei P.U.:

- utilizzazione fondiaria pari a 60,00 di Sc per ogni 100,00 mq di Sf, di cui non meno del 30% di Sc e non più del 50% di Sc (massima ammissibile) costituiti da Sa (superficie accessoria ragguagliata);
- rapporto di copertura mq 0,35 x mq di superficie fondiaria;

- Hf = m 9,00;
- numero dei piani abitabili = 2;
- rapporto visuale libera = 1/2.

Zona a monte della ferrovia:

- utilizzazione fondiaria pari a 92,00 di Sc per ogni 100,00 mq di Sf, di cui non meno del 43% di Sc e non più del 57% di Sc (massima ammissibile) costituiti da Sa (superficie accessoria ragguagliata);
- rapporto di copertura mq 0,35 x mq di superficie fondiaria;
- Hf = m 9,00;
- numero dei piani abitabili = 2;
- rapporto visuale libera = 1/2..

In alternativa alla composizione degli indici di cui sopra si potranno applicare i correttivi compensativi di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n.25 del 26/04/2018.

Le distanze in ordine agli interventi di cui sopra rispetto alla sede stradale sono determinate in base agli allineamenti preesistenti, fatto salvo il minimo inderogabile di m 3,00.

Fatte salve le disposizioni del Codice Civile in ordine alla costruzione o sopraelevazione con fabbricati posti sul confine di proprietà, i distacchi dai confini interni sono così determinati:

- *ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione*: m 5,00 nei confronti di lotti adiacenti edificati e ineditati e comunque fatto salvo il rispetto della distanza di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate.

Nei casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e contestuale ricostruzione dell'edificio, senza modifica della sagoma planoaltimetrica, possono essere mantenuti i distacchi esistenti dai confini interni e stradali.

Dotazione di parcheggi di pertinenza delle costruzioni pari a 100 mq ogni 100 mc di volume utile.

La volumetria complessivamente edificabile in relazione all'utilizzo degli indici di zona relativa al terreno di cui all'attuale fg. 9 mappale 192, deve essere utilizzata senza aumentare la superficie coperta complessiva.

Esclusivamente ai fini del calcolo della permeabilità, (di cui all'art.92 del Regolamento Edilizio) nella zona a mare della ferrovia, dovrà assumersi una superficie scoperta pari al 70% della Superficie fondiaria (mentre per tutti gli altri indici edilizio—urbanistici si assumerà il valore del 65%).

Si allega l'estratto della tavola **8-15** del P.R.G. del Comune di Cesenatico.

(Allegato F)

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, per i Lotti 1-2-3- 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 fanno parte i due appartamenti pignorati è stato costruito in data antecedente al 01/08/1967 e successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi (Allegato G):

- Concessione edilizia n. 78 del 10/05/1994 "sopraelevazione di un edificio ad uso civile abitazione e ristorante"
- Concessione edilizia n. 259 del 14/10/2002 "completamento lavori di cui alla c.e. n. 78 del 1994"
- D.I.A. D 432 del 09/06/2010 "completamento lavori di cui alla c.e. n. 259 del 2002"
- SCIA n. 203 del 05/07/2013 "variante alla DIA del 2010"

In data 03/01/2013 è stata presentata la Comunicazione di Fine lavori, protocollata al n. 31345 con allegata Richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità.

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.

Non sono state riscontrate opere che necessitino di sanatoria.

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

Gli immobili pignorati non sono gravati da alcun censo ed il diritto del debitore esecutato sui beni pignorati 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.*

LOTTO N.1

L'immobile risulta provvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica, N. 02627-079758-2013 certificato dall'Ing. -----, rilasciato il 02/10/2013 e valido fino al 02/10/2023 che inquadra l'immobile nella Classe G.

LOTTO N.1

L'immobile risulta provvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica, N. 00944-089958-2017 certificato dall'Ing. -----, rilasciato il 01/12//2017 e valido fino al 01/12/2027 che inquadra l'immobile nella Classe E.

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.

Gli immobili non sono esenti dall'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).*

Gli immobili in oggetto sono regolarmente censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Cesenatico.

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 1.300,00 Euro al mq ed il valore degli immobili oggetto di stima si ottiene effettuando i seguenti conteggi:

LOTTO N.1

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Abitazione</i>	114,30	1,00	114,30
<i>Balcone</i>	12,74	0,40	5,10
Totale	168,00		119,40
TOTALE mq 119,40 x 1.300,00 = € 155.220,00			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **139.698,00**, che arrotondato ad € **139.000,00 (CENTOTRENTANOVEMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.2

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Abitazione</i>	88,95	1,00	88,95
<i>Balconi e loggia</i>	25,87	0,40	8,40
Totale	114,82		99,30
TOTALE mq 99,30 x € 1.300,00/mq = € 129.090,00			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **116.181,00**, che arrotondato ad € **116.000,00 (CENTOSEDICIMILA/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; PROVVEDA 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.

LOTTO N.1

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento che si sviluppa ai piani terra e primo di una palazzina costituita da un ristorante e da due appartamenti, in una frazione a prevalente destinazione residenziale distante pochi chilometri dal centro cittadino.

L'appartamento è costituito da ingresso, vano scala e pranzo al piano terra, tre camere da letto, un disimpegno, un bagno ed un balcone al piano primo.

Non vi sono spese condominiali.

Il canone di locazione viene stimato in € 650,00/750,00 euro mensili.

LOTTO N. 2

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento di recente costruzione, sito al piano primo di una palazzina costituita da un ristorante e da due appartamenti, in una frazione a prevalente destinazione residenziale distante pochi chilometri dal centro cittadino.

L'appartamento, a cui si accede da una scala esterna è costituito da: soggiorno, cucina, due camere da letto, un disimpegno, un bagno, tre balconi ed una loggia-

Non vi sono spese condominiali.

Il canone di locazione viene stimato in € 650,00/700,00 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..

Gli immobili pignorati sono vendibili in **DUE LOTTI**.

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

Il codice fiscale del debitore esecutato è: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

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 risulta libero da vincoli matrimoniale, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio allegato. **(Allegato H)**

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'appartamento del Lotto n.1 è concesso in locazione alla società -----
----- & C: s.a.s. che lo utilizza come foresteria e l'appartamento del Loto n.2 è concesso in sublocazione al signor -----.(Allegato I)

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 persona fisica, pertanto è soggetto alla tassa di registro.

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 termine prorogato, ovvero entro il 03/04/2022.

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 i due lotti.

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 ed il legale del debitore esecutato 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 occorre allegare il CDU al decreto di trasferimento.

#####

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, *in via telematica*, il presente elaborato, costituito da n. 32 pagine, oltre ai seguenti allegati:

- N. 26 foto inserite all'interno dell'elaborato
- Allegato A1 - Bando di vendita LOTTO N.1
- Allegato A2 – Bando di vendita LOTTO N.2
- Allegato B – Atto di compravendita
- Allegato C – Ispezione Ipotecaria
- Allegato D – Planimetrie catastali
- Allegato E1 – Affitto di azienda LOTTO N.1
- Allegato E2 – Contratto di locazione LOTTO N.1
- Allegato E3 – Contratto di locazione LOTTO N.2
- Allegato E4 – Contratto di sublocazione LOTTO N.2
- Allegato F– Estratto tavola 8.13 del PRG
- Allegato G – Titoli Edilizi
- Allegato H – Certificato di Stato Civile
- Allegato I – Certificato storico di residenza
- Attestazione invii