

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
G. E. Dr. Fabio Santoro
ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. n° 87/2022

Promossa da:

)

Contro:

RELAZIONE EPURATA

- Perito Estimatore **Canali p.a. Fabrizia** iscritta al Collegio dei Periti Agrari della Romagna al n. 412, con studio in Cesena, via Giordano Bruno n° 160.
e-mail: fabriziacanali66@gmail.com - pec: fabrizia.canali@peritiagrari.pro
- **Incarico del 28/11/2022**
- **Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Forlì**

-Indice

Premessa e Quesiti	Pag. 3 – 10
Quesito 1) Comunicazione agli esecutati dell'incarico ricevuto	Pag. 10 - 11
Quesito 2) Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale	Pag. 11 - 20
Quesito 3) Provenienza del bene e storia ventennale	Pag. 20- 22
Quesito 4) Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico degli esecutati e dei proprietari nel ventennio	Pag. 22 - 24
Quesito 5) Planimetria catastale	Pag. 24
Quesito 6) Verifica omissioni fiscali	Pag. 24
Quesito 7) Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate	Pag. 24 - 25
Quesito 8) Vincoli amministrativi e/o di PRG	Pag. 25
Quesito 9) Vincoli condominiali e/o altro genere	Pag. 25
Quesito 10) Spese annue di gestione dell'immobile	Pag. 225 - 26
Quesito 11) e 12) Destinazione Urbanistica del bene	Pag. 26
Quesito 13) Titoli autorizzativi dell'immobile	Pag. 26 - 27
Quesito 14) Conformità edilizia dell'immobile	Pag. 27
Quesito 15) Verifica gravami di censo, livello, etc..	Pag. 27
Quesito 16) e 17) Certificazione Energetica dell'immobile	Pag. 27
Quesito 18) Verifica catastale dell'immobile	Pag. 27 - 28
Quesito 19) Variazione colturale	Pag. 28
Quesito 20) Valutazione del bene immobile	Pag. 28 - 34
Quesito 21) Verifica divisione immobile e nominativo proprietari	Pag. 34
Quesito 22) Elementi utili per la vendita	Pag. 34 - 37
Quesito 23) Formazione dei Lotti	Pag. 37
Quesito 24) Codice fiscale degli esecutati	Pag. 37
Quesito 25) Acquisisca certificato di stato civile	Pag. 37
Quesito 26) Acquisisca certificato storico di residenza	Pag. 37
Quesito 27) Cause pendenti a carico	Pag. 38
Quesito 28) Regime fiscale del bene	Pag. 38
Quesito 29) Istanza di proroga	Pag. 38
Quesito 30) Deposito della relazione e allegati in Cancelleria	Pag. 38
Quesito 31) Invio relazione agli eredi degli esecutati e intervenuti	Pag. 38
Quesito 32) CDU	Pag. 38 - 39
Quesito 33) Conclusioni	Pag. 39

- QUESITI:

1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;
2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;
3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.
4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli 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.**

5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;
6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);
7. riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.
8. provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 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;
9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 - 10.verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;
 - 11.verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;**
 - 12.provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;
 - 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.
 - 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;

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

16.verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'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;

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;

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);

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);

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**);

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

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

23. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;
24. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;
25. acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
26. acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
27. verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);
28. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;
29. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;
30. provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso **l'ALLEGATO "A"**) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti);

l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

31. provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., 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.

32. Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

Premessa:

Per espletare all'incarico sono state effettuate: le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto; le ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare; le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena per verificare eventuali Contratti di Locazione e/o Atti; le ricerche di atti amministrativi presso il Comune di Cesena per verificare la conformità degli immobili ai sensi delle Legge 47/85 e successive modificazioni.

RISPOSTA AI QUESITI

- 1.0) *“Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno,.....omissis...”;*

Preliminarmente sono stati presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziario per accordarsi sulla data del sopralluogo.

In data 08/03/2023 con lettere inviate alla società esecutata a mezzo pec e al liquidatore della società con raccomandata postale ove si comunicava che il giorno 03/04/2023 si sarebbe eseguito il sopralluogo presso i beni pignorati (posti auto coperti) assieme al Custode Giudiziario.

In data 03/04/2023 assieme al Custode Giudiziale venivano ispezionati e documentati con fotografie i beni siti in Cesena, via Sant'Agà n° 400.

- **2.0) “Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confiniomissis... ”.**

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

* Verbale di Pignoramento Immobili del 28/04/2022 Rep. n° 1514 a favore di, contro, con cui viene pignorata la:

- **Piena proprietà identificata al Catasto Fabbricati di Cesena al Foglio 83,**

Particella 2285:

* Sub. 28 (cat. C/6), consistenza mq 13 – Via Sant'Agà;

* Sub. 49 (cat. C/6), consistenza mq 13 – Via Sant'Agà,

* Sub. 50 (cat. C/6), consistenza mq 14 – Via Sant'Agà.

Trascritto a Forlì il 20/05/2022 Art. 6724.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Vista la tipologia di immobile e la loro funzione si ritiene di proporre la formazione di tre lotti distinti:

- Lotto Primo composto da Posto Auto Coperto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 83, Particella 2285, subalterno 28.

- Lotto Secondo composto da Posto Auto Coperto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 83, Particella 2285, subalterno 49.

- Lotto Terzo composto da Posto Auto Coperto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 83, Particella 2285, subalterno 50.

LOTTO PRIMO

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure eseguite in data 08/02/2023.

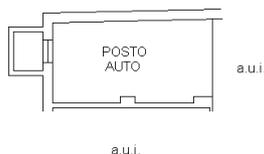
piena proprietà di un Posto Auto Coperto situato al Piano Primo Sottostrada di Fabbricato Condominiale situato a Cesena in Via Sant'Agà n° 400, censito al **Catasto**

Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 83, **Particella 2285, sub. 28**, categoria C/6, di classe 1, consistenza mq 13, Rendita Catastale €. 49,01;

in capo alla ditta catastale:

esecutata proprietà per 1/1.

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., fra cui l'area di sedime e la corte di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 83 Particella 2285, Ente Urbano di mq. 2285.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=2.40

- Confini

L'immobile confina con la proprietà del signore con le parti comuni, salvo altri.

- Descrizione della zona

L'immobile oggetto di procedura esecutiva consiste in un posto auto coperto posto al piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale costruito nel 2008 sito in Cesena, località Villachiaviche, a nord est della città, zona urbana residenziale caratterizzata prevalentemente da fabbricati abitativi mono e plurifamiliari.

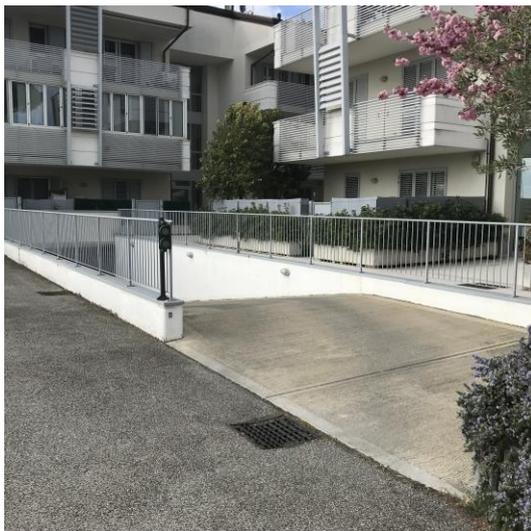


Il fabbricato è facilmente raggiungibile con mezzi privati imboccando dalla Via Cervese (SP/) la via Sant'Agà, da percorrere per circa mt 350. L'accesso carrabile alla proprietà esecutata si trova sulla destra, all'altezza del civico 400.

- Descrizione dell'immobile da stimare

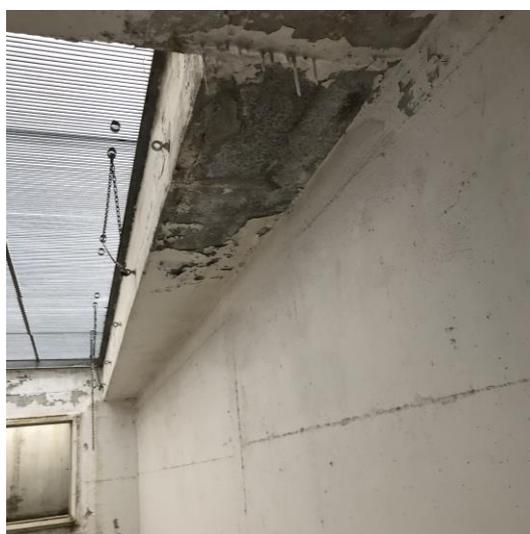
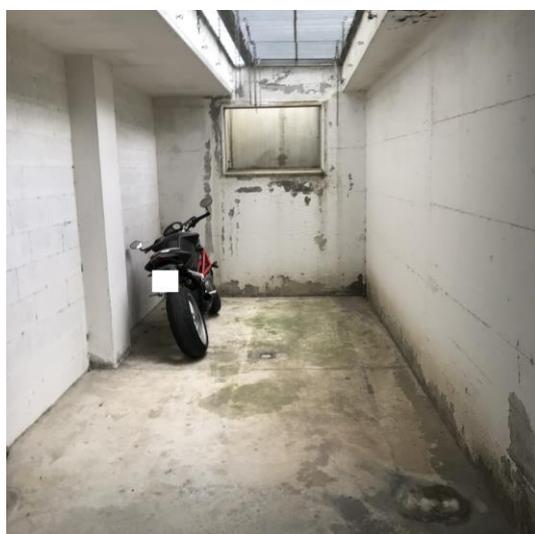
I lavori per la costruzione dell'immobile sono iniziati nell'anno 2008, la struttura del fabbricato è in cemento armato con tamponature in laterizio e il posto auto che si trova al piano primo sottostrada è raggiungibile con una rampa di accesso comune.

L'accesso al piano sottostrada è consentito tramite un cancello automatizzato.



La pavimentazione è realizzata con gettata in cls e gli ambienti interni sono stati tinteggiati di colore bianco.

Il posto auto si trova in fondo all'area di manovra comune, ha una dimensione interna di mt 2,69 x mt 5,00 per una superficie di circa mq 13,00 ed ha una altezza di mt 2,40, si trova al di sotto di una grata in metallo che consente il passaggio delle acque meteoriche per cui, sia nella pavimentazione, sia nelle pareti e nell'intonaco nell'intradosso del solaio, ci sono degli ammaloramenti dovuti alle infiltrazioni.



Sul lato a confine sono presenti una bocca di lupo con un infisso in metallo privo di vetro oltre ha una piletta al centro del vano per la raccolta delle acque.



N.B. si invita chiunque fosse interessato ai beni ad eseguire preliminarmente un sopralluogo presso i luoghi poiché la descrizione fatta è riferita alla data del sopralluogo.

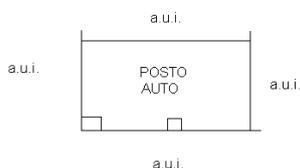
LOTTO SECONDO

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure eseguite in data 08/02/2023.

piena proprietà di un Posto Auto Coperto situato al Piano Primo Sottostrada di Fabbricato Condominiale situato a Cesena in Via Sant'Agà n° 400, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena al **Foglio 83, Particella 2285, sub. 49**, categoria C/6, di classe 1, consistenza mq 13, Rendita Catastale €. 49,01;

in capo alla ditta catastale:

esecutata proprietà per 1/1.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=2.40

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., fra cui l'area di sedime e la corte di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 83 Particella 2285, Ente Urbano di mq. 2285.

- Confini

L'immobile confina con la proprietà della signora, con altro bene della proprietà esecutata e con le parti comuni, salvo altri.

- Descrizione della zona

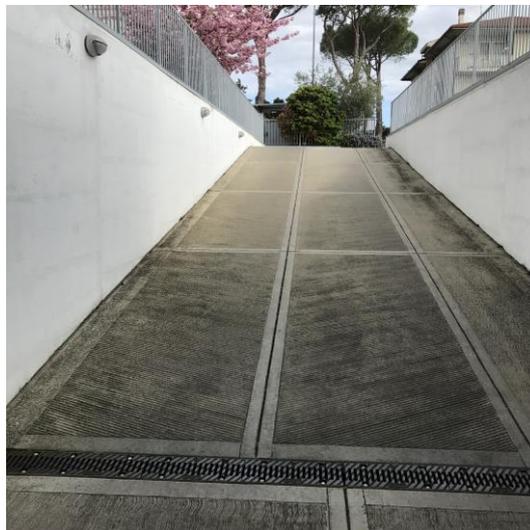
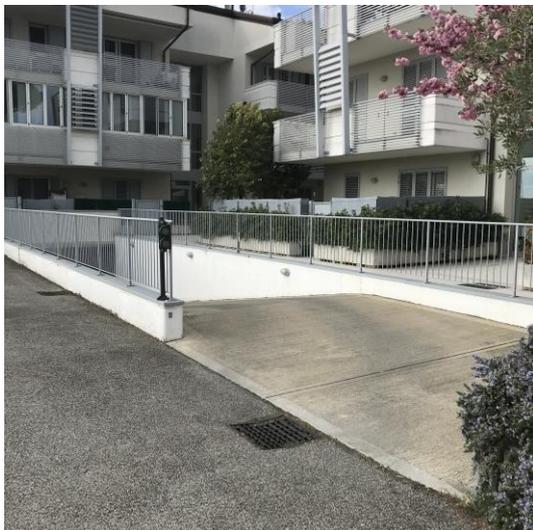
L'immobile oggetto di procedura esecutiva consiste in un posto auto coperto posto al piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale costruito nel 2008 sito in Cesena, località Villachiaviche, a nord est della città, zona urbana residenziale caratterizzata prevalentemente da fabbricati abitativi mono e plurifamiliari.

Il fabbricato è facilmente raggiungibile con mezzi privati imboccando dalla Via Cervese (SP/) e la via Sant'Agà da percorrere per circa mt 350. L'accesso carrabile alla proprietà esecutata si trova sulla destra, all'altezza del civico 400.

- Descrizione dell'immobile da stimare



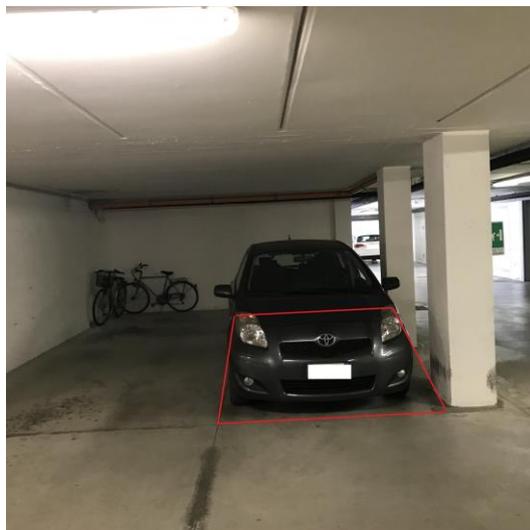
I lavori per la costruzione dell'immobile sono iniziati nell'anno 2008, la struttura del fabbricato è in cemento armato con tamponature in laterizio e il posto auto che si trova al piano primo sottostrada è raggiungibile con una rampa di accesso comune.



L'accesso al piano sottostrada è consentito tramite un cancello automatizzato.

La pavimentazione è realizzata con gettata in cls e gli ambienti interni sono stati tinteggiati di colore bianco.

Il posto auto si trova in angolo all'area di manovra comune, ha una dimensione interna di circa mt 2,50 x mt 4,92 per una superficie di circa mq. 13,00 ed ha una altezza di mt 2,40. Lo stesso non è delimitato da pareti ma solamente da due pilastri.



LOTTO TERZO

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure eseguite in data 08/02/2023.

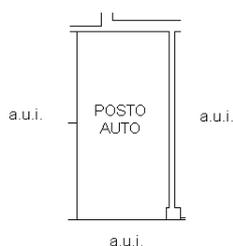
piena proprietà di un Posto Auto Coperto situato al Piano Primo Sottostrada di Fabbricato Condominiale situato a Cesena in Via Sant'Agà n° 400, censito al

Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al **Foglio 83, Particella 2285, sub. 50**, categoria C/6, di classe 1, consistenza mq 14, Rendita Catastale €. 52,78;

in capo alla ditta catastale:

esecutata proprietà per 1/1.

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., fra cui l'area di sedime e la corte di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 83 Particella 2285, Ente Urbano di mq. 2285.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=2.40

- Confini

L'immobile confina con la proprietà della signora, con altro bene della proprietà esecutata e con le parti comuni, salvo altri.

- Descrizione della zona

L'immobile oggetto di procedura esecutiva consiste in un posto auto coperto posto al piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale costruito nel 2008 sito in Cesena, località Villachiaviche, a nord est della città, zona urbana residenziale caratterizzata prevalentemente da fabbricati abitativi mono e plurifamiliari.

Il fabbricato è facilmente raggiungibile con mezzi privati imboccando dalla Via Cervese (SP/) e la via Sant'Agà e da percorrere per circa mt 350. L'accesso carrabile alla proprietà esecutata si trova sulla destra, all'altezza del civico 400.

- Descrizione dell'immobile da stimare

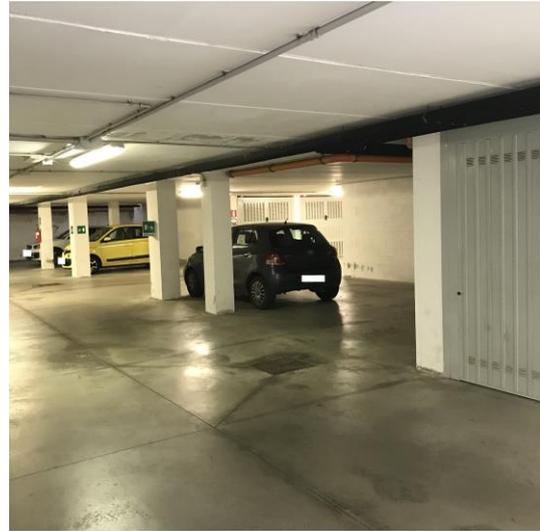


I lavori per la costruzione dell'immobile sono iniziati nell'anno 2008, la struttura del fabbricato è in cemento armato con tamponature in laterizio e il posto auto che si trova al piano primo sottostrada è raggiungibile con una rampa di accesso comune.

L'accesso al piano sottostrada è consentito tramite un cancello automatizzato.

La pavimentazione è realizzata con gettata in cls e gli ambienti interni sono stati tinteggiati di colore bianco.

Il posto auto è posto in angolo all'area di manovra comune, ha una dimensione interna di circa mt 2,50 x mt 4,80 per una superficie di circa mq. 13,00 ed ha una altezza di mt 2,40. Lo stesso confina con altri posti auto. Tutti i posti auto alla data del sopralluogo non erano delimitati da nessuna segnaletica e/o manufatto. Si evidenzia la presenza di tubi di scarico ancorati al solaio superiore del posto auto in oggetto.



-3.0) “Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l’esatta loro provenienza.omissis..”.

PROVENIENZA e STORIA VENTENNALE

(Risposta valida per tutti i lotti)

*Con Atto di Compravendita del Notaioi signori vendevano alla la piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 83 particella 295 subalterni 1,

2, 3, 4, 5, 7 e al Catasto Terreni al Foglio 83, Particelle 295 (Ente Urbano) e 1124 (Frutteto).

Trascritto a Forlì il 18/12/2007 Art. 14121.

*Con Atto di Compravendita del Notaio i signori acquistano da la piena proprietà del terreno contraddistinto al Catasto Terreni del comune di Cesena al Foglio 83, particella n. 1124.

Trascritto a Forlì il 04/11/1992 Art. 8334.

*Con Atto di Compravendita del Notaioi signori acquistano dai sig.ri la piena proprietà del terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 83, particelle nn. 294 e 295.

Trascritto a Forlì il 10/04/1976 Art. 2097.

Storia Catastale al Catasto Terreni

- La particella 168 risulta frutteto di mq. 5876 dall'impianto meccanografico e con variazione d'ufficio del 04/06/1991 n° 22.1/1991 varia di superficie diventando di mq. 12.318.
- Con Frazionamento del 05/06/1991 n° 22587.1/1991 si frazionava la particella 168 (Frutteto) di mq 12.318 costituendo, fra le altre, la particella 1124 (Frutteto) di mq. 56.
- Dall'impianto meccanografico del 02/09/1975 la particella 295 di mq. 1120 risulta Fabbricato Urbano d'accertare.
- Con verifica straordinaria del 17/01/1975 n° 1975 la particella 295, *Fabbricato Urbano D'accertare*, di mq. 1120 diviene Fabbricato Rurale.
- Con pratica di Fusione del 02/04/1993 n° 793.1/1993 la particella 295 di mq 1120 (Fabbricato Rurale) si fonde alla particella 294 di mq. 2792 (Semin. Arbor.) e creano la particella 295 (Ente Urbano) di mq. 3912.

- Con Frazionamento del 03/01/2006 pratica Prot. n° FO0159046 la particella 295 (Ente Urbano) di mq. 3912 si fraziona creando le particelle 295 (Ente Urbano) di mq. 2557 e la particella 2265 (Ente Urbano) di mq. 1355.
- Con Tipo Mappale del 01/07/2010 pratica FO0121478 la particella 295 (Ente Urbano) di 2557 si fonde alla particella 1124 (Frutteto) di mq. 56 creando la particella 2284 di mq. 2613.
- La particella 2284 (Ente Urbano) di mq 2613 viene frazionata con Tipo Frazionamento e Mappale del 16/09/2010, prot. FO0162059 e crea le particelle 2285 (Ente Urbano) di mq. 2285 e 2286 (Ente Urbano) di mq. 328.

Storia Catastale al Catasto Fabbricati

- Con Denuncia di Accatastamento n. 9707.1 del 1993 si costituiva la Particella 295 con i Subalterni n. 1-2-3-4-5 e 6.
 - Con Variazione, per frazionamento dell'area di corte comune, del 03/01/2006 Pratica n. FO0159046 del 03/01/2006, si creava il subalterno 7 della Particella 295.
 - Con Variazione, per Demolizione Totale, del 07/07/2010 Pratica n. FO0125395 N. 8839.1 si costituiva la Particella 2284, area urbana di mq. 2613.
 - Con Denuncia di Variazione (Unità Edificate su Area Urbana) del 06/10/2010 vengono costituiti, fra gli altri i subalterni 28, 49 e 50 della Particella 2285.
- 4.0) “Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami...omissis...”.**

(Risposta valida per tutti i lotti)

La scrivente in data 10/01/2023 ha provveduto ad eseguire presso l’Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare le ricerche a nome della società eseguita e per immobili.

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento Immobili del 28/04/2022 Rep. n° 1514 a favore dicontro.....,riguardante la

piena proprietà degli immobili identificati al C.E.U. di Cesena, Foglio 83, particella 2285:

*subalterno 28, cat. C/6, consistenza mq 13, Via Sant'Agà;

*subalterno 49, cat. C/6, consistenza mq 13, Via Sant'Agà;

*subalterno 50, cat. C/6, consistenza mq 14, Via Sant'Agà.

Trascritto a Forlì il 20/05/2022 Art. 6724.

Iscrizioni

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio dell'importo totale di € 10.000.000,00 a fronte di un capitale di € 5.000.000,00 a favore della contro gravante la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al foglio 83 particella 295 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 7 e al Catasto Terreni Foglio 83, particella 295 e 1124.

Iscritta a Forlì il 18/12/2007 Art. 6031.

E' presente una annotazione per restrizione dei beni (scrittura privata con sottoscrizione autenticata) del Notaio con la quale l'ipoteca di cui sopra viene cancellata, fra gli altri, dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 83, mappale 2285, subalterni 28, 49 e 50.

* Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo della dell'importo totale di € 182.786,88 a fronte di un capitale di € 91.393,44 a favore di contro gravante la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al foglio 83 particella 2285 subalterni 28, 49 e 50.

Iscritta a Forlì il 24/05/2019 Art. 1500.

Si segnala la presenza di una Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 30/12/2008 Rep. 161527/56942, Art. 110 del 13/01/2009, soggetta a cancellazione totale del 24/01/2012.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RIGUARDANTI I PRECEDENTI

PROPRIETARI NEL VENTENNIO

(Risposta valida per tutti i lotti)

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio: non riscontrando formalità pregiudizievoli.

- 5.0) *“Prenda visione ed estrappi copie.....omissis..”*

(Risposta valida per tutti i lotti)

La scrivente ha provveduto a richiedere presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto Fabbricati le planimetrie della unità immobiliare oggetto di procedura; inoltre è stato richiesto l'Estratto di Mappa del terreno di pertinenza e di sedime del fabbricato condominiale.

- 6.0) *“Dica se debba sopperirsi ...omissis...”*

(Risposta valida per tutti i lotti)

Non sono emerse omissioni.

- 7.0) *“Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato,omissis....”*

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti gli immobili pignorati. Dalla ricerca non sono emersi contratti.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultavano libere e nella disponibilità della società esecutata.

Canone di locazione annuo

LOTTO PRIMO

I valori OMI relativi alla Locazione nella zona su cui insiste il fabbricato (B.2) vanno da un minimo di 3,70 €/mq ad un massimo di 5,00 €/mq. Considerato il contesto

edilizio in cui è ricompreso il fabbricato, il suo stato manutentivo e la posizione decentrata si ritiene opportuno prendere in considerazione il parametro minimo deprezzato del 40%.

Vista la superficie commerciale, il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a €. 360,00 (€/mensili 30,00).

LOTTO SECONDO e LOTTO TERZO

I valori OMI relativi alla Locazione nella zona su cui insiste il fabbricato (B.2) vanno da un minimo di 3,70 €/mq ad un massimo di 5,00 €/mq. Considerato il contesto edilizio in cui è ricompreso il fabbricato, il suo stato manutentivo e la posizione decentrata si ritiene opportuno prendere in considerazione il parametro minimo.

Vista la superficie commerciale, il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a €. 600,00 (€/mensili 50,00).

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

(Risposta valida per tutti i lotti)

Sulla porzione immobiliare vigono i vincoli previste dalle normative di piano del Comune di Cesena.

-9.0) “Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, ...omissis..”.

(Risposta valida per tutti i lotti)

Trattandosi di porzione immobiliare facente parte di un fabbricato con più unità, vigono i vincoli di tipo condominiale sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

-10.0) “Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, ...omissis...”.

(Risposta valida per tutti i lotti)

Trattandosi di posti auto coperti si ritiene che le spese normali di gestione ordinaria si possono quantificare in circa €. 70,00 circa annui per unità immobiliare, al netto di

imposte e delle spese straordinarie, come da dichiarazione scritta rilasciata dall'amministratore condominiale pro-tempore.

L'amministratore trasmetteva inoltre le spese condominiali pregresse insolute al 31.12.2022 delle singole unità immobiliari, ed in specifico per il:

- posto auto coperto Sub. 28 risulta un residuo pari €. 1.994,16;
- posto auto coperto Sub. 49 risulta un residuo pari a €. 1.480,10 e
- posto auto coperto Sub. 50 risulta un residuo pari a €. 3.738,13.

-11.0) “Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell’immobile pignorato, ... omissis...”;

(Risposta valida per tutti i lotti)

Le proprietà immobiliari oggetto di stima sono costituite da tre posti auto coperti al Piano Primo sottostrada di un fabbricato condominiale.

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

(Risposta valida per tutti i lotti)

Trattandosi di porzioni urbane non si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

- 13.0) “per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del beneomissis...”

(Risposta valida per tutti i lotti)

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è stato eseguito accesso agli atti per reperire la documentazione amministrativa riguardante la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

Dalla ricerca sono emersi i seguenti Titoli Edilizi:

- Permesso di Costruire n° 22 del 18/02/2008 per la costruzione di due fabbricati di civile abitazione previa demolizione dell'esistente in Via Sant'Agà, rilasciato a, con varianti D.I.A. 1320 del 2008, D.I.A. 200 del 2009 e D.I.A.

1588 del 2010 e Fine Lavori Parziale n° 416 del 2010 e Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n° 222/CEAT/2012.

- Permesso di Costruire n° 231 del 26/10/2010 per la realizzazione di parcheggi pubblici.

- Denuncia di Inizio Attività n° 1099 del 12/07/2010, per la realizzazione di recinzione perimetrale.

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

(Risposta valida per tutti i lotti)

In occasione del sopralluogo, rispetto all’ultimo elaborato grafico depositato in Comune di Cesena allegato al Permesso di Costruire n° 22 del 2008, non sono state accertate difformità.

- 15.0) ***“Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico...omissis...”***

(Risposta valida per tutti i lotti)

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

- 16.0) ***“Verifichi, per i fabbricati se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, ..omissis..”***;

- 17.0) ***“...ove l’immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall’obbligo di dotazione dell’A.P.E.”***

(Risposta valida per tutti i lotti)

Non è presente un Attestato di Prestazione Energetica per gli immobili oggetto di pignoramento in quanto trattasi di beni per i quali non vige l’obbligo di redazione di Attestato (posti auto coperti).

-18.0) ***“qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario,..omissis..”***;

(Risposta valida per tutti i lotti)

alle linee guida ABI).

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, per conoscenza specifica e infine verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l’Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

Per la tipologia dell’immobile da valutare non sono stati reperiti dei valori di comparazione per lo stesso settore merceologico, si ritiene quindi di assumere come base di riferimento i valori di beni con destinazione residenziale, adeguatamente rapportati con dei coefficienti di merito.

DESCRIZIONE	Sup. comm. mq.	Valore €.	Quotazione €/mq.
Posto Auto – Centro Urbano	15	10.000	666,67
Posto Auto – Sant’Egidio	15	9.000	600,00

Valore Medio di riferimento pari a € 633,34

Valori in base ricerche eseguite presso l’Agenzia delle Entrate

TIPOLOGIA	V. min. €/mq.	V. max. €/mq.
Box	900,00	1.200,00

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerata la tipologia di immobile da stimare, il contesto urbanistico circostante e l’ubicazione si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalla media del valore reperito sul mercato immobiliare e il valore minimo reperito all’Agenzia delle Entrate di Forlì, per cui pari a $[(€ 633,34 + € 900,00):2] =$ **€/mq. 766,67**

Al fine di adeguare il valore unitario medio alle caratteristiche del nostro immobile, si

ritiene opportuno intervenire sul valore di riferimento sopra determinato, con dei parametri relativi alle condizioni principali (intrinseche ed estrinseche) del nostro bene, riconoscendo come parametro neutro 1,00.

Pertanto avremo:

Condizioni (stato generale della costruzione vetustà) = 0,95

Condizioni dei materiali interni (ammaloramento dei materiali) = 0,60

Posizione interna = 0,75

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 0,95 * 0,60 * 0,75 = \mathbf{0,43}$$

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente di merito avremo il valore commerciale al metro quadrato relativo al nostro bene:

$$\mathbf{V. unitario} = \text{€./mq. } 766,67 * 0,43 = \mathbf{\text{€./mq. } 329,67}$$

Pertanto avremmo:

$$\mathbf{V. Immobile} = \text{Mq. } 13,00 \times \text{€./mq. } 329,67 = \mathbf{\text{€. } 4.285,71}$$

- Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito "20" dell'incarico, pari a - €. 428,57

Valore al netto di detrazioni del singolo posto auto: €. 3.857,14

Che si arrotondano a €. **3.900,00**

LOTTO SECONDO

- Consistenza commerciale in base alla normativa UNI 15733.

La superficie dell'immobile è stata desunta dagli elaborati grafici raffrontati con il rilievo in loco.

La superficie delle porzioni urbane è da intendersi al lordo dei muri (superficie commerciale).

n. 1 Posto Auto Coperto Mq. 13,00 al 100% = Mq. 13,00

Totale = Mq. 13,00

- Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, ove possibile o in medesimo segmento immobiliare.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, per conoscenza specifica e infine verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

Per la tipologia dell'immobile da valutare non sono stati reperiti dei valori di comparazione per lo stesso settore merceologico, si ritiene quindi di assumere come base di riferimento i valori di beni con destinazione residenziale, adeguatamente rapportati con dei coefficienti di merito.

DESCRIZIONE	Sup. comm. mq.	Valore €.	Quotazione €/mq.
Posto Auto – Centro Urbano	15	10.000	666,67
Posto Auto – Sant'Egidio	15	9.000	600,00

Valore di riferimento pari a €. 633,34

Valori in base ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate

TIPOLOGIA	V. min. €/mq.	V. max. €/mq.
-----------	---------------	---------------

Box	900,00	1.200,00
-----	--------	----------

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerata la tipologia di immobile da stimare, il contesto urbanistico circostante e l'ubicazione si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalla media del valore reperito sul mercato immobiliare e il valore minimo reperito all'Agenzia delle Entrate di Forlì, per cui pari a $[(\text{€}. 633,34 + \text{€}. 900,00):2] =$ **€/mq. 766,67**

Al fine di adeguare il valore unitario medio alle caratteristiche del nostro immobile, si ritiene opportuno intervenire sul valore di riferimento sopra determinato, con dei parametri relativi alle condizioni principali (intrinseche ed estrinseche) del nostro bene, riconoscendo come parametro neutro 1,00.

Pertanto avremo:

Condizioni (stato generale della costruzione vetustà) = 0,95

Condizioni dei materiali interni = 0,95

Posizione interna = 0,90

Coefficiente globale pari a:

$$\mathbf{KT} = 0,95 * 0,95 * 0,90 = \mathbf{0,81}$$

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente di merito avremo il valore commerciale al metro quadrato relativo al nostro bene:

$$\mathbf{V. unitario} = \text{€/mq. } 766,67 * 0,81 = \mathbf{\text{€/mq. } 621,00}$$

Pertanto avremmo:

$$\mathbf{V. Immobile} = \text{Mq. } 13,00 \times \text{€/mq. } 621,00 = \mathbf{\text{€}. 8.073,00}$$

- Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito "20" dell'incarico, pari a - €. 807,30

Valore al netto di detrazioni del singolo posto auto: **€. 7.265,70**

Che si arrotondano a **€. 7.300,00**

LOTTO TERZO

- Consistenza commerciale in base alla normativa UNI 15733.

La superficie dell'immobile è stata desunta dagli elaborati grafici raffrontati con il rilievo in loco.

La superficie delle porzioni urbane è da intendersi al lordo dei muri (superficie commerciale).

n. 1 Posto Auto Coperto Mq. 13,00 al 100% = Mq. 13,00

Totale = Mq. 13,00

- Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, ove possibile o in medesimo segmento immobiliare.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, per conoscenza specifica e infine verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

Per la tipologia dell'immobile da valutare non sono stati reperiti dei valori di comparazione per lo stesso settore merceologico, si ritiene quindi di assumere come

base di riferimento i valori di beni con destinazione residenziale, adeguatamente rapportati con dei coefficienti di merito.

DESCRIZIONE	Sup. comm. mq.	Valore €.	Quotazione €/mq.
Posto Auto – Centro Urbano	15	10.000	666,67
Posto Auto – Sant’Egidio	15	9.000	600,00

Valore di riferimento pari a €. 633,34

Valori in base ricerche eseguite presso l’Agenzia delle Entrate

TIPOLOGIA	V. min. €/mq.	V. max. €/mq.
Box	900,00	1.200,00

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerata la tipologia di immobile da stimare, il contesto urbanistico circostante e l’ubicazione si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalla media del valore reperito sul mercato immobiliare e il valore minimo reperito all’Agenzia delle Entrate di Forlì, per cui pari a $[(€. 633,34 + €. 900,00):2] =$ **€/mq. 766,67**

Al fine di adeguare il valore unitario medio alle caratteristiche del nostro immobile, si ritiene opportuno intervenire sul valore di riferimento sopra determinato, con dei parametri relativi alle condizioni principali (intrinseche ed estrinseche) del nostro bene, riconoscendo come parametro neutro 1,00.

Pertanto avremo:

Condizioni (stato generale della costruzione vetustà) = 0,95

Condizioni dei materiali interni = 0,95

Posizione iterna = 1,00

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 0,95 * 0,95 * 1,00 = \mathbf{0,90}$$

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente di merito avremo il valore commerciale al metro quadrato relativo al nostro bene:

$$\mathbf{V. unitario} = \text{€./mq. } 766,67 * 0,90 = \mathbf{\text{€./mq. } 690,00}$$

Pertanto avremmo:

$$\mathbf{V. Immobile} = \text{Mq. } 13,00 \times \text{€./mq. } 690,00 = \mathbf{\text{€. } 8.970,00}$$

- Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito "20"
dell'incarico, pari a - €. 897,00

Valore al netto di detrazioni del singolo posto auto: €. 8.073,00

Che si arrotondano a €. 8.100,00

-21.0) "nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, ...omissis..;

(Risposta valida per tutti i lotti)

Non si pone il problema di una divisione in quanto gli immobili oggetto di relazione sono stati pignorati per l'intero.

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

LOTTO PRIMO

Intera proprietà di un posto auto coperto, situato al piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale sito in località Villachiaviche in Via Sant'Agà n° 400.

Il fabbricato è stato costruito nel 2008, ha una struttura in cemento armato con tamponature in laterizio ed esternamente è tinteggiato.

Il bene è raggiungibile tramite una rampa di accesso comune che collega il piano seminterrato al piano terra con cancello automatizzato.

Lo stallo ha una superficie di circa mq 13,00 e presenta una pavimentazione realizzata in gettata di calcestruzzo.

L'altezza di tutto il piano interrato è pari a mt 2,40.

Il posto auto si trova al di sotto di una grata in metallo che consente il passaggio delle acque meteoriche per cui sia la pavimentazione, sia le pareti e l'intonaco nell'intradosso del solaio presentano degli ammaloramenti dovuti alle infiltrazioni.

Sono presenti una bocca di lupo con un infisso in metallo privo di vetro ed una piletta al centro del vano per la raccolta delle acque.

Non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato al titolo edilizio abilitativo depositato in Comune.

Il valore locativo è stimato in €. 360,00 annui (mensili € 30,00)

Vendita soggetta a IVA e Imposta di Registro.

LOTTO SECONDO

Intera proprietà di un posto auto coperto, situato al piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale sito in località Villachiaviche in Via Sant'Agà n° 400.

Il fabbricato è stato costruito nel 2008, ha una struttura in cemento armato con tamponature in laterizio ed esternamente è tinteggiato.

Il bene è raggiungibile tramite una rampa di accesso che collega il piano seminterrato al piano terra con cancello automatizzato.

Non è delimitato da pareti ma solamente da due pilastri, ha una superficie di circa mq 13,00 e la pavimentazione è realizzata in gettata di cls.

L'altezza di tutto il piano interrato è pari a mt 2,40.

Non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato al titolo edilizio abilitativo depositato in Comune.

Il valore locativo è stimato in €. 600,00 annui (mensili € 50,00)

Vendita soggetta a IVA e Imposta di Registro.

LOTTO TERZO

Intera proprietà di un posto auto coperto, situato al piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale sito in località Villachiaviche in Via Sant'Agà n° 400.

Il fabbricato è stato costruito nel 2008, ha una struttura in cemento armato con tamponature in laterizio ed esternamente è tinteggiato.

Il bene è raggiungibile tramite una rampa di accesso che collega il piano seminterrato al piano terra con cancello automatizzato.

E' delimitato da pareti solamente da due lati e confina con altri posti auto, ha una superficie di circa mq 13,00 ed è di facile accesso.

Si evidenzia la presenza di tubi di scarico ancorati al solaio superiore.

L'altezza di tutto il piano interrato è pari a mt 2,40.

Non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato al titolo edilizio abilitativo depositato in Comune.

Il valore locativo è stimato in €. 600,00 annui (mensili € 50,00)

Vendita soggetta a IVA e Imposta di Registro.

- 23.0) "precisi se gli immobili pignorati siano ...omissis..;

(Risposta valida per tutti i lotti)

Trattandosi di tre posti auto coperti distinti, la vendita dei beni oggetto della presente procedura esecutiva viene proposta in tre lotti distinti.

Non si rende necessario predisporre frazionamenti o variazioni catastali in quanto gli immobili sono già censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena con tre identificativi differenti.

-24.0) "acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

Trattandosi di una società si è provveduto ad acquisire la visura camerale della società esecutata.

-25.0) "acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato.....omissis".

Come da risposta al precedente quesito, trattandosi di una società si è provveduto ad acquisire la visura camerale della società esecutata.

-26.0) "acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato omissis"

(Risposta valida per tutti i lotti)

Trattandosi di tre posti auto coperti e non di civili abitazioni, non è necessario acquisire il certificato storico di residenza.

-27.0) Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali ... omissis....”

Dall'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, non sono emerse pendenze di cause trascritte.

-28.0) “provveda a verificare il regime fiscale ...omissis..;

La vendita dei beni oggetto di procedura esecutiva è soggetta a I.V.A. e Tassa di Registro.

- 29.0) “formuli tempestivamente ...omissis..;

Non è stata richiesta istanza di proroga in quanto la relazione è stata consegnata nei termini concessi.

-30.0) “provveda a depositare per via telematica, ..omissis... ”

Si è provveduto ad inviare telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Forlì, la relazione peritale completa di tutti gli allegati; relazione depurata priva di nomi e/o dati sensibili; Allegato “A” e documentazione fotografica.

-31.0) “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 omissis....”

In data 10/07/2023 si è provveduto ad inviare relazione comprensiva di allegati e documentazione fotografica alla società esecutata a mezzo pec e al liquidatore della stessa è stata inviata comunicazione con lettera raccomandata di avvenuto deposito.

In pari data è stato comunicato il deposito della relazione al Custode Giudiziale IVG per pec al creditore procedente domiciliato presso l'Avv.to, a mezzo pec..... e all'Avv.to con pec nonché al creditore intervenuto, presso l'Avv.to..... a mezzo pec.

- 32.0) Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

I beni oggetto di procedura esecutiva consistono in tre posti auto coperti posti al piano primo sottostrada di un fabbricato residenziale plurifamiliare, pertanto non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

- 33.0) Conclusioni riepilogative.

Piena proprietà di tre posti auto coperti distinti vendibili singolarmente, di superficie commerciale di mq 13,00 ciascuno, posti al piano seminterato di un fabbricato condominiale sito in Comune di Cesena, via Sant'Agà n° 400 e censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena al **Foglio 83, Particella 2285 sub.ni 28, 49 e 50** categoria C/6 di classe 1. Il fabbricato condominiale è edificato su area di sedime e di pertinenza comune distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al **Foglio 83, Particella 2285**, Ente Urbano di mq. 2285.

I beni risultano in capo alla ditta catastale **esecutata**, proprietà per 1/1.

In occasione del sopralluogo non sono state accertate difformità edilizie.

La vendita è soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro.

Valore intera proprietà posto auto subalterno 28 - Lotto 1 €. 3.900,00

Valore intera proprietà posto auto subalterno 49 - Lotto 2 €. 7.300,00

Valore intera proprietà posto auto subalterno 50 - Lotto 3 €. 8.100,00

**** Note.**

* Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;

* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;

* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;

- * La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- * L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.
- * L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- * L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- * Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dai Comuni interpellati.
- * Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo, e, a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie poiché quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.
- * Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione.

Cesena, li 10/07/2023

Il Perito Stimatore
(P.a. Canali Fabrizia)