

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
G. E. Dott.ssa BARBARA VACCA

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. n° 166/2016

Promossa da:

Contro

RELAZIONE EPURATA LOTTO N° 14

- Perito Estimatore **Canali p.a. Fabrizia** iscritta all'Albo dei Periti Agrari di Forlì
- Cesena al n. 968, con studio in Cesena, viale Abruzzi n° 27.
e-mail : fabriziacanali66@gmail.com
- Custode: **IVG – Istituto Vendite Giudiziarie di Forlì**

- 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 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 allegli 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.

- Premessa:

Per espletare all'incarico sono state effettuate: le visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Catasto; le ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare; le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì per verificare eventuali Contratti di Locazione e/o Atti Pubblici; la richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Sarsina, Mercato Saraceno, Sogliano al Rubicone e Cesena; la richiesta presso la Camera di Commercio di

Forlì della Visura Camerale della Società esecutata; la ricerca presso l'Anagrafe del Comune di Sarsina e Mercato Saraceno per reperire i Certificati di Residenza storici delle persone occupanti gli immobili.

RISPOSTA AI QUESITI

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

La scrivente contattava telefonicamente il custode giudiziale per conto dell'IVG di Forlì, con il quale fissava per i giorni 17/01/2019 e 18/01/2019 le date dell'inizio delle operazioni peritali e i sopralluoghi presso le proprietà pignorate.

In data 02/01/2018 a mezzo raccomandata veniva comunicata la data del sopralluogo sia alla società esecutata presso l'indirizzo indicato agli atti e alla sig.ra presso il domicilio indicato agli atti.

In data 17/01/2019 assieme al Custode Giudiziale si è proceduto al primo sopralluogo iniziando dalle proprietà site in Sarsina “loc Pian dei Lupini”, accertando lo stato dei luoghi e documentando con fotografie quanto accertato.

E' stato possibile visionare solo alcune delle proprietà, per le proprietà non viste sono stati presi appuntamenti per le giornate successive. Nella medesima giornata è stato eseguito il sopralluogo anche presso la proprietà in Calbano accertando lo stato dei luoghi e documentando con fotografie quanto accertato.

Nella giornata del 18/01/2018 assieme al Custode Giudiziale sono proseguite le operazioni peritali partendo da Pian dei Lupini visionando alcune delle proprietà ancora non viste proseguendo con i sopralluoghi nella proprietà in Montecastello, iniziando da via XXX Aprile, per poi continuare presso la via Wolfgang Amadeus Mozart e Piazza della Libertà accertando lo stato dei luoghi e documentando con fotografie quanto accertato.

Nella giornata del 22/01/2018 è stato eseguito il sopralluogo presso le proprietà in Montecastello di Mercato Saraceno, in precedenza non visionate nei

precedenti incontri e presso l'immobile sito in Sogliano al Rubicone accertando lo stato dei luoghi e documentando con fotografie quanto accertato.

In data 01/02/2019 è stato visionato il terreno in Borello.

In data 05/02/2019 sono state visionate le restanti proprietà site in Sarsina località Pian dei Lupini.

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

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

* Verbale di pignoramento immobili del 10/05/2016 Rep. n° 1971 a favore dei signori contro la società Esecutata riguardante:

- intera proprietà di immobili in Cesena censiti al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 249 Particelle 2, 9, 12, 112, 274, 277, 282, 283, 343, 344, 345, 346, 421, 1022, 1087, 1088, 1104, 1106, 1136;

- intera proprietà di immobili siti in Comune di Mercato Saraceno censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 93 Particelle 1500, 1531;

- intera proprietà di immobili siti in Comune di Mercato Saraceno censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 93 Particella 452 subalterno 17; Particella 453 subalterni 7, 8, 9, 10, 17; Particella 1419 subalterni 9, 10, 13, 14, 39; Particella 92 subalterni 4 e 5:

- intera proprietà di terreni siti in Comune di Mercato Saraceno identificati al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 93 Particelle 1393, 1396, 1501, 1504, 1509, 1515, 1518, 1519, 1525, 1526, 1527, 1529, 1530, 1534, 1541, 1550;

- intera proprietà di terreni siti in Comune di Mercato Saraceno identificati al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 101 Particelle 1407, 1408, 1411, 1418, 1420, 1421, 1424;

- intera proprietà di terreni siti in Comune di Sarsina identificati al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 34 Particella 555 e al Foglio 38 Particelle 1672, 1674, 1675, 1688, 1689, 1700, 1701, 1702;
 - intera proprietà di immobili siti in Comune di Sarsina censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1673 subalterni 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 30;
 - intera proprietà di immobili siti in Comune di Sarsina censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1698 subalterni 1 e 2 e Particella 1697 subalterni 1 e 2; Particella 1695 subalterni 1 e 2; Particella 1696 subalterni 1 e 2;
 - intera proprietà di immobili siti in Comune di Sogliano al Rubicone, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 104 Particella 26 subalterni 3, 4, 5 e 6 e al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 104 Particella 159.
- Trascritto a Forlì il 08/06/2016 Art. 5.977.

-Identificazione catastale.

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure aggiornate eseguite dalla scrivente sia al Catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati.

Intera proprietà di un fabbricato in corso di costruzione (fermo al piano interrato) comprendente, una volta ultimato, n° 4 villette a schiera, sito in Comune di Sarsina, località Pian dei Lupini, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina, al **Foglio 38**

Particella 1761 (ex p. 1688), in corso di costruzione;

in capo alla ditta catastale esecutata, proprietaria per 1/1.

Edificato su area di corte e di sedime identificata al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1761 (ex p. 1688), Ente Urbano di mq. 915.

- Confini

Il terreno confina con la via Pian dei Lupini e con restante proprietà della società



Dagli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Sarsina si evince che una volta completata la costruzione dovrà comprendere n° 4 villette a schiera con giardino e ingresso indipendente.

Le villette si eleveranno per due piani fuori terra oltre ad un piano sottostrada adibito a servizi (autorimessa e cantina).

Ogni appartamento sarà suddiviso da cielo a terra con piano seminterrato adibito a garage e cantina, il piano terra rialzato in cui vi sarà la zona giorno sarà formata da ampio soggiorno-pranzo cucina e bagno e al piano primo la zona notte comprenderà tre stanze da letto disimpegno e bagno.

I piani saranno in comunicazione fra loro tramite scala interna con piccoli terrazzi e loggette coperte ai due piani superiori.

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

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

- Provenienza

-Con atto di trasformazione di società del Dott. Notaio di Cesena del 25/05/2012 Rep. n° 386 la Società ... con sede in Mercato Saraceno veniva trasformata nella società con sede in Mercato Saraceno, p.iva 02079780405. Con il medesimo atto la Società diveniva proprietaria, fra gli altri beni, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella

1688 di mq. 915.

Registrato Cesena il 30/05/2012 Al n° 4012 Serie 1T.

NB: si intende precisare che successivamente al verbale di pignoramento del 10/05/2016 e successivamente all'atto di trasformazione sopra riportato, la Società con atto di modifica di patti sociali di società in accomandita semplice del Dott. Notaio di Forlì datato 08/11/2017 Rep. n° 31626, Raccolta n° 20875 trascritto a Forlì il 24/11/2017 Art. 12.028 veniva trasformata diventando Società con la stessa Partita Iva. Con il medesimo atto la Società diveniva proprietaria di tutti i beni in capo alla Società esecutata, fra cui quelli rientranti nel presente Lotto.

- Storia ventennale

-Con atto di trasformazione di società del 25/05/2012 Rep. n° 386 la Società con sede in Mercato Saraceno veniva trasformata nella società , con sede in Mercato Saraceno, p.iva 02079780405. Con il medesimo atto la Società diveniva proprietaria, fra gli altri beni, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1688 di mq. 915.

L'atto non risulta trascritto.

-Con atto di compravendita del 03/06/1998 Rep. n° 980 i signori e vendevano alla Società, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 di mq. 9.562.

Trascritto a Forlì il 08/06/1998 Art. 4.999.

NB: con frazionamento del 09/12/2008 Protocollo n° FO0251462 in atti dal 09/12/2008 (n° 251462.1/2008) la particella 276 veniva frazionata, originando, fra le altre la particella 1676 di mq. 1.748. Successivamente con frazionamento del 05/12/2010 protocollo n° FO0021345 in atti dal 05/02/2010 la particella 1676 veniva frazionata originando le particelle 1688 di mq. 915 e la particella 1689 di mq. 771.

-Con atto di assegnazione a socio per scioglimento di società del 22/12/1995 Rep. n° 2450/305 l'Immobiliare assegnava ai propri soci e....., fra gli altri

beni, il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 di mq. 9.562.

Trascritto a Forlì il 17/01/1996 Art. 684.

-Con atto di compravendita del 04/05/1991 Rep. n° 18224 l'Immobiliare acquistava dalla Società, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 di mq. 9.562.

Trascritto a Forlì il 31/05/1991 Art. 4.989.

- 4.0) “Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami....omissis...”.

La scrivente ha provveduto ad eseguire presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare le ricerche a nome della accertando le seguenti formalità:

Trascrizioni contro

-Verbale di Pignoramento Immobili 10/05/2016 Rep. n° 1971 a favore dei signori contro riguardante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 1688.

Trascritto a Forlì il 08/06/2016 Art. 5.977.

Iscrizioni

Nessuna ipoteca iscritta contro la società esecutata riguardante i beni immobili rientranti nel presente Lotto.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RIGUARDANTI I PRECEDENTI

PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dalla ricerca eseguita a nome della non sono state accertate formalità

pregiudizievoli attive riguardati il bene in questione.

A nome della Società è stato rilevato:

Convenzioni

-Convenzione Urbanistica ai sensi dell'art. 7 Legge 28/02/1977 n° 10 e successive modifiche e integrazioni del 20/06/2006 Rep. n° 14551 per la costruzione di n° 8 alloggi di intervento di edilizia agevolata ammesso al finanziamento regionale ed in dettaglio per il convenzionamento per la locazione a termine redatta fra il Comune di Sarsina e la La presente convenzione riguarda il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 (oggi fra le altre, particella 1688).

Trascritto a Forlì il 12/07/2006 Art. 8.887.

NB: la Convenzione di fatto non graverebbe sull'immobile rientrante nel presente Lotto anche se nella convenzione veniva indicata la particella 276 (oggi fra le altre particella 1688) in quanto la medesima convenzione riguarda alcuni alloggi costruiti sulla particella 1673 (anch'essa derivante dalla particella 276)

-Convenzione Urbanistica del 07/11/2002 Rep. n° 8162 fra il Comune di Sarsina e, fra gli altri, la Società riguardante, fra gli altri beni, riguarda il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 (oggi fra le altre, particella 1688) sulla quale era prevista la costruzione di una palazzina condominiale che comprende le porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto.

La presente convenzione veniva redatta per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Pian dei Lupini".

Trascritto a Forlì il 05/12/2002 Art. 13.468.

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/09/2003 Rep. n° 9660/3281 dell'importo totale di €. 3.600.000,00 contro la

..... riguardante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella 276 (oggi, fra le altre, particella 1688).

Iscritta a Forlì il 26/09/2003 Art. 3.562.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 6 annotazioni, ed in dettaglio:

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 29/09/2010 Rep. n° 20084/9198 a favore della contro la riguardante beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 11/10/2010 Art. 3222.

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 06/02/2014 Rep. n° 24618/11842 a favore della contro la riguardante beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 11/03/2014 Art. 365.

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 30/12/2014 Rep. n° 25703/12507 a favore della contro la riguardante beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 26/01/2015 Art. 106

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 14/05/2015 Rep. n° 26081/12770 a favore della contro la riguardante beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 11/06/2015 Art. 1053

*Annotazione a erogazione a saldo del 23/11/2011 Rep. n° 220715/51706 a favore della contro la Annotata a Forlì il 12/12/2011 Art. 3.563

*Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 02/04/2014 Rep. n° 24786/11960 a favore della contro la riguardante beni non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 22/04/2014 Art. 675.

-Ipoteca volontaria derivante da costituzione di ipoteca volontaria del 13/05/2011 Rep. n° 218613/50649 dell'importo totale di €. 1.680.000,00 a favore della con sede a Cesena contro la (terzo datore di ipoteca) e contro la (debitore non datore di ipoteca) gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 38 Particella

1688.

Iscritta a Forlì il 31/05/2011 Art. 1992.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 4 annotazioni ed in dettaglio:

*Annotazione a restrizioni di beni del 06/02/2014 Rep. n° 24617/11841 a favore della contro la riguardanti porzioni immobiliari non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 07/03/2014 Art. 346.

*Annotazione a restrizioni di beni del 14/05/2015 Rep. n° 26080/12769 a favore della contro la riguardanti porzioni immobiliari non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 11/06/2015 Art. 1.052

*Annotazione a restrizioni di beni del 30/12/2014 Rep. n° 25702/12506 a favore della contro la riguardanti porzioni immobiliari non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 29/01/2015 Art. 136.

*Annotazione a restrizioni di beni del 02/04/2014 Rep. n° 24787/11961 a favore della contro la riguardanti porzioni immobiliari non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 22/04/2014 Art. 673.

A nome dei signori, e Società non sono state accertate formalità pregiudizievoli attive riguardanti il bene in questione.

A nome della Società, per il bene rientrante nel presente Lotto è stato accertato:

-Decreto Prefettizio n° 23291/4 Rep. n° 2907 del 25/10/1969 in favore del Comune di Sarsina contro la Società gravante, fra gli altri beni, la particella 276 del Foglio 38 di Sarsina (oggi fra le altre particella 1688) con il quale veniva istituita servitù perpetua di acquedotto della larghezza di ml 2,00 e della lunghezza di mt. 156,90.

Trascritto a Forlì il 05/05/1970 Art. 4616.

-5.0) “Prenda visione ed estrapola copie.....omissis..”.

La scrivente ha provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì -

Sezione Catasto Fabbricati, il quadro dimostrativo della proprietà (redatto dalla scrivente) essendo in corso di costruzione e al Catasto Terreni l'Estratto di Mappa del Terreno di pertinenza e di sedime.

- 6.0) “Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti ...omissis...”.

Non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti del tipo indicato.

Si intende precisare che l'atto di provenienza dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva in capo alla Società (atto di trasformazione di società del Dott. Notaio di Cesena del 25/05/2012 Rep. n° 386) non risulta trascritto presso la Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, ma risulta solo registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 30/05/2012 Al n° 4012 Serie 1T.

Altresì si vuole precisare che successivamente al verbale di pignoramento del 10/05/2016 e successivamente all'atto di trasformazione sopra riportato, la Società con atto di modifica di patti sociali di società in accomandita semplice del Dott. Notaio di Forlì datato 08/11/2017 Rep. n° 31626, Raccolta n° 20875 trascritto a Forlì il 24/11/2017 Art. 12.028 veniva trasformata diventando Società con la stessa Partita Iva, con il quale, di fatto, la Società diveniva proprietaria dei beni oggetto di esecuzione.

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

Presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena è stata eseguita ricerca al fine di accertare a nome tutte e tre con la stessa partita Iva.

Dalla ricerca non sono emersi contratti di affitto e/o altro genere registrati a nome delle Società suddette.

Dalla ricerca non sono emersi contratti di affitto e/o altro genere registrati a nome delle Società suddette.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era nella disponibilità della Società Esecutata. Detta proprietà è costituita da un appezzamento di terreno con soprastante fabbricato in corso di costruzione (solo piano scantinato) .

Canone di affitto

Considerato la tipologia del bene (unità in corso di costruzione da ultimare e senza impianti) si ritiene che lo stesso non sia affittabile e pertanto il suo locativo sia pari a €. 0,00.

-8.0) Verifichi, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, ...omissis... ”.

Sul terreno vigono i vincoli di Piano Regolatore nonché i vincoli di PSC per le zone rientranti interamente territorio urbanizzato; in area all'interno dei Nuovi Ambiti PSC; i vincoli e le previsioni PRG confermate, Residenziale; interamente interessata da Progetti di tutela, recupero e valorizzazione Sarsina;- Ambito agricolo perturbano, - Ambiti rurali ed in parte interessato da rispetto di reti tecnologiche esistenti; i vincoli di RUE per il Territorio Urbanizzato – Pian dei Lupini; per le aree inclusa interamente nel Parco Marmitte dei Giganti e interamente compresa nei sub ambiti urbani A10-3.

Vingono altresì i vincoli e le limitazioni indicate nella Convenzione Edilizia redatta con il Comune di Sarsina Art. 13.468 del 05/12/2002, nonché la servitù di acquedotto Art. 4616 del 05/05/1970.

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

Non sono emerse formalità del tipo indicato.

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

Considerato che si tratta di un lotto di terreno con soprastante palazzina residenziale composto da 4 villette in corso di costruzione con porzione di area

cortilizia, le uniche spese fisse di gestione riguardano la pulizia dell'area circostante dalle sterpaglie e erbe infestanti, pertanto le spese fisse di gestione si possono quantificare in €. 600,00 annue.

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

Trattasi di una palazzina residenziale in corso di costruzione (ferma al piano interrato) che una volta ultimata comprenderà n° 4 villette a schiera ciascuna con area cortilizia esclusiva.

-12.0) “Acquisisca il Certificato di Destinazione Urbanisticaomissis...”;

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarsina è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sarsina il 16/01/2019 Prot. 10907, che si riporta in toto è emerso che:

secondo il Piano Strutturale Comunale (PSC) il terreno ha la seguente destinazione urbanistica:

- Interamente territorio urbanizzato;
- Area all'interno dei Nuovi Ambiti PSC;
- Previsioni PRG confermate, Residenziale;
- Interamente interessata da Progetti di tutela, recupero e valorizzazione Sarsina;
- Ambito agricolo perturbano (A-20);
- Ambiti rurali (A-10);
- In parte interessato da rispetto di reti tecnologiche esistenti.

secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) il terreno ha la seguente destinazione urbanistica:

- Territorio Urbanizzato – Pian dei Lupini;
- Previsioni PRG previgente - BP;
- Area inclusa interamente nel Parco Marmitte dei Giganti;

- Interamente compresa nei sub ambiti urbani A10-3 (comprende un tessuto urbano d'impianto recente pianificato composto da tipi edilizi residenziali a schiera e/o in linea derivati da progettazione unitaria – Piani Particolareggiati);

I Terreni sopraccitati non sono stati interessati da incendi

Sono validi i vincoli posti da Leggi dello Stato, da Leggi Regionali e da Enti Pubblici.

“La presente certificazione non si estende alle eventuali cessioni di cubatura o atti di asservimento che potranno essere verificati anche presso la conservatoria dei registri immobiliari di Forlì”.

NB: si invita chiunque fosse interessato al bene a verificare e preliminarmente accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarsina poichè i dati urbanistici indicati, poiché la destinazione urbanistica indicata è riferita alla data della presente relazione.

- **13.0) “ Verifici con riguardo fabbricati, la regolarità ediliziaomissis...”**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarsina è stata eseguita ricerca di atti amministrativi al fine di verificare i titoli edilizi interessanti i beni rientranti nel presente Lotto riguardanti le opere di urbanizzazione.

Dalla ricerca sono emersi i seguenti atti amministrativi:

-Permesso di Costruire n° 10/2007 del 08/11/2007 Prot. n° 10776 rilasciato dal Comune di Sarsina alla Società per la costruzione di n° 4 villette a schiera (tipo “E”) e successivo Permesso di Costruire in variante n° 5 del 2009.

- Comunicazione di Inizio Lavori del 07/05/2008 Prot. n° 6783 con la quale veniva attestato che i lavori di cui al PC 10/2007 sarebbero iniziati il giorno 15/05/2008.

-Denuncia di Deposito sismico n° 14/08 del 06/05/2008.

-Autorizzazione in materia ambientale Prot. n° 7163 del 09/06/2009 rilasciata dal Comune di Sarsina.

Completezza della pratica

Ad oggi la pratica edilizia relativa alla costruzione del corpo villette a schiera, che in

loco è allo stato grezzo (solo piano scantinato) è scaduta, pertanto si dovrà ripresentare in Comune di Sarsina richiesta di nuovo Permesso di Costruire comprensivo di tutta la documentazione necessaria, compreso nuovo deposito sismico e nuova Autorizzazione Ambientale, con un onere di spesa forfettario stimato dalla scrivente in €. 15.0000,00 che verranno decurtati dal valore dell'immobile nei paragrafi successivi.

Sarà inoltre da corrispondere al Comune di Sarsina la restante parte degli oneri relativi al costo di costruzione che alla data della presente relazione si aggirano su €. 3.000,00 (che verranno decurtati dal valore del bene).

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

Si tratta di un fabbricato in corso di costruzione (allo stato grezzo) fermo al piano scantinato ed in stato di abbandono ricoperto da arbusti, in parte pieno di acqua stagnante, etc.. rispetto al titolo edilizio (scaduto) non sono state accertate difformità edilizie.

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

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La società esecutata diveniva proprietaria dell'intera proprietà dei beni con atto di trasformazione di società del 25/05/2012 Rep. n° 386 Registrato Cesena il 30/05/2012 Al n° 4012 Serie 1T.

- 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.

Per il bene rientrante nel presente lotto dalla ricerca effettuata presso il Catasto Energetico della Regione Emilia Romagna non è stato registrato alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione, senza impiantistica non è soggetto alla redazione di Certificazione Energetica ai sensi delle modifiche al D.Lgs 192/2005 apportate dal D.L. 63/2013, a sua volta modificato dal D.L. 145/2013.

-18.0) “qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU,

La proprietà immobiliare rientrante nel presente Lotto è costituita da un complesso edilizio in corso di costruzione che una volta ultimato comprenderà 4 villette a schiera. Agli atti catastali risulta censito solo il terreno a qualità “seminativo”.

Al riguardo la scrivente ha provveduto a:

- redigere e presentare all’Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Catasto Terreni- Tipo Mappale n° FO0006519 del 29/01/2019 al fine di aggiornare la mappa catastale inserendo nella stessa la sagoma del fabbricato e facendo diventare il terreno a partita “1” Ente Urbano.

-censire al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina il fabbricato in corso di costruzione mediante procedura Docfa n° FO0007233 del 31/01/2019.

-19)qualora rilevi variazioni colturali o cambi d’uso

In occasione del sopralluogo rispetto alla situazione catastale agli atti (planimetria redatta e registrata dalla scrivente) non sono state accertate variazioni tali da rendere necessaria la presentazione di una rettifica.

-20.0) “Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omissis..”

- Consistenza commerciale.

La superficie delle porzioni immobiliari è stata desunta dall’elaborato allegato al titolo edilizio ed è stata calcolata al lordo dei muri.

Particella 1761 (ex p. 1688)

Fabbricato in corso di costruzione (piano seminterrato a servizi realizzato)

Mq. 321,60 al 50%= Mq. 160,80

Area cortilizia al netto del fabbricato Mq. 593,40 al 10%= Mq. 59,34

Complessivamente

Mq. 220,14

Potenzialità edificatoria residuea

Come da progetto architettonico Mq. 643,20 di superficie complessiva

Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto 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 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, studi notarili, operatori del settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri della Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Casa indipendente a Sarsina	200	€ 290.000,00	€ 1.450,00
Villetta a schiera a Sarsina	180	€ 218.000,00	€ 1.211,11

Casa indipendente a Sarsina	170	€ 265.000,00	€ 1.558,82
		valore medio	€ 1.406,64

Valore di riferimento Agenzia delle Entrate

Sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì, il valore di villette a schiera, in condizioni normali, nella zona di Sarsina hanno valori che variano da un minimo €. 1.200,00 al mq ad un massimo di €. 1.550,00 al mq.

-Valutazione

Considerata l'ubicazione del fabbricato, il contesto urbano in cui è inserito (recente lottizzazione residenziale) e l'accessibilità, si ritiene di attribuire all'immobile finito un valore pari alla media fra i valori di mercato e i valori medi reperiti all'Agenzia delle Entrate, per cui €. 1.390,82 al mq. $[(€.1.406,64 + €.1.375,00):2]$

Per cui avremo:

$$V. = \text{mq. } 220,14 * \text{€./mq. } 1.390,82 = \text{€. } 306.175,11$$

A tale valore è da aggiungere la restante potenzialità edificatoria pari a circa mq. 643,20 di superficie complessiva. Per la potenzialità edificatoria residenza e sulla base di indagini eseguite presso gli operatori del settore immobiliare si ritiene di attribuire un valore pari a €. 100,00 al mq.

Per cui avremo:

$$V.= \text{mq. } 643,20 * \text{€./mq. } 100,00 = \text{€. } \underline{64.320,00}$$

$$\text{Valore complessivo del Lotto} \quad \text{€. } 370.495,11$$

Adeguamento del valore alle condizioni attuali

- Considerato che il fabbricato è allo stato grezzo (solo piano interrato) ed è in stato di abbandono con il piano interrato allagato (potrebbero esserci parti danneggiate) si ritiene corretto decurtare il valore dell'immobile di una percentuale del 50% -€.
153.087,55

- Costo di costruzione da versare al Comune di Sarsina - €. 3.000,00

- Considerato che il lotto sul quale è edificato il piano interrato è ricoperto da sterpaglie e rovi, che necessita di pulizia, si ritiene di decurtare le spese di pulizia generali che vengono quantificate forfettariamente in - €. 6.000,00
- Spese per rappresentazione titolo edilizio con relativa documentazione in quanto scaduto -€.15.000,00
- Valore del bene al netto delle detrazioni €.193.407,56

- Riduzione del valore dovuta all'assenza della garanzia

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 20 dei quesiti, il valore sopra indicato verrà decurtato nella misura forfetaria predeterminata del 10%, per cui avremo:

Valore attuale del bene = €. 193.407,56- 10%= **€. 174.066,80**

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

Non si pone il problema di una divisione in quanto è stata pignorata l'intera proprietà del bene in capo alla società esecutata.

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

Intera proprietà di una palazzina in corso di costruzione in stato di abbandono, ferma al piano seminterrato edificata su lotto di terreno di 915 mq.

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione è di mq. 220,14.

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era nella disponibilità della Società Esecutata. Considerato la tipologia del bene (unità in corso di costruzione da ultimare e senza impianti) si ritiene che lo stesso non sia affittabile e pertanto il suo locativo sia pari a €. 0,00.

Non sono state accertate difformità edilizie.

-23.0) “Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lottiomissis..;

I beni immobili pignorati sono vendibili in 34 Lotti come prospettato nella presente relazione.

-24.0) “Acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

Omissis....

-25.0)”Acquisiscacopia del certificato di stato civile.....omissis..;

Trattandosi di una società si è provveduto ad eseguire la visura camerale presso la Camera di Commercio di Forlì-Cesena.

-26.0) “Acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l’immobile pignorato,omissis..;

Trattandosi di un fabbricato residenziale plurifamiliare in corso di costruzione, disabitato, e nella disponibilità della Società esecutata pertanto non è stato richiesto alcun certificato.

-27.0) “Verifichipresso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative ..omissis... ”;

Si è provveduto come sopra indicato.

-28.0) “Provveda a verificareil regime fiscale dell’immobile(vendita soggettaad imposta di registro.....omissis;

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro e/o Iva.

-29.0)”Formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

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, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c) una copia.....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”, documentazione fotografica, etc..

-31.0)“provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore..... e a depositare attestazione degli invii omissis;

La scrivente ha provveduto ad inviare copia della relazione completa di allegati e fotografie presso la sede della Società esecutata. Ha provveduto altresì ad inviare comunicazione di avvenuto deposito della relazione peritale al custode, ai creditori procedenti e ai creditori intervenuti.

-32.0) Conclusioni.

Intera proprietà di un fabbricato in corso di costruzione (fermo al piano interrato) comprendente, una volta ultimato, n° 4 villette a schiera, sito in Comune di Sarsina, località Pian dei Lupini, censito al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina, al **Foglio 38Particella 1761**, in capo alla ditta catastale esecutata proprietaria per 1/1.

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era nella disponibilità della Società Esecutata, in stato di abbandono.

Valore dell'intera proprietà alla data della presente relazione e alle condizioni attuali **€. 174.066,80**

- Note.

* L'esperta non ha nessun interesse verso il bene in questione e quanto descritto risulta dalle verifiche fatte ed ha redatto la relazione al meglio delle conoscenze acquisite

* L'esperta ha ispezionato personalmente il bene oggetto di stima.

* Le indicazioni urbanistiche sono valide come dichiarate dal Comune, alla data della presente relazione.

* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

* L'esperta segnala agli interessati all'acquisto di verificare, preventivamente

a propria cura, il bene sotto ogni profilo.

Cesena, li06/02/2019

Il Perito Stimatore

Canali p.a. Fabrizia