

LOTTO 3 - PRIVACY

“Lastrico solare” ubicato in Via Sacco e Vanzetti n. 38 .

QUESITO 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;

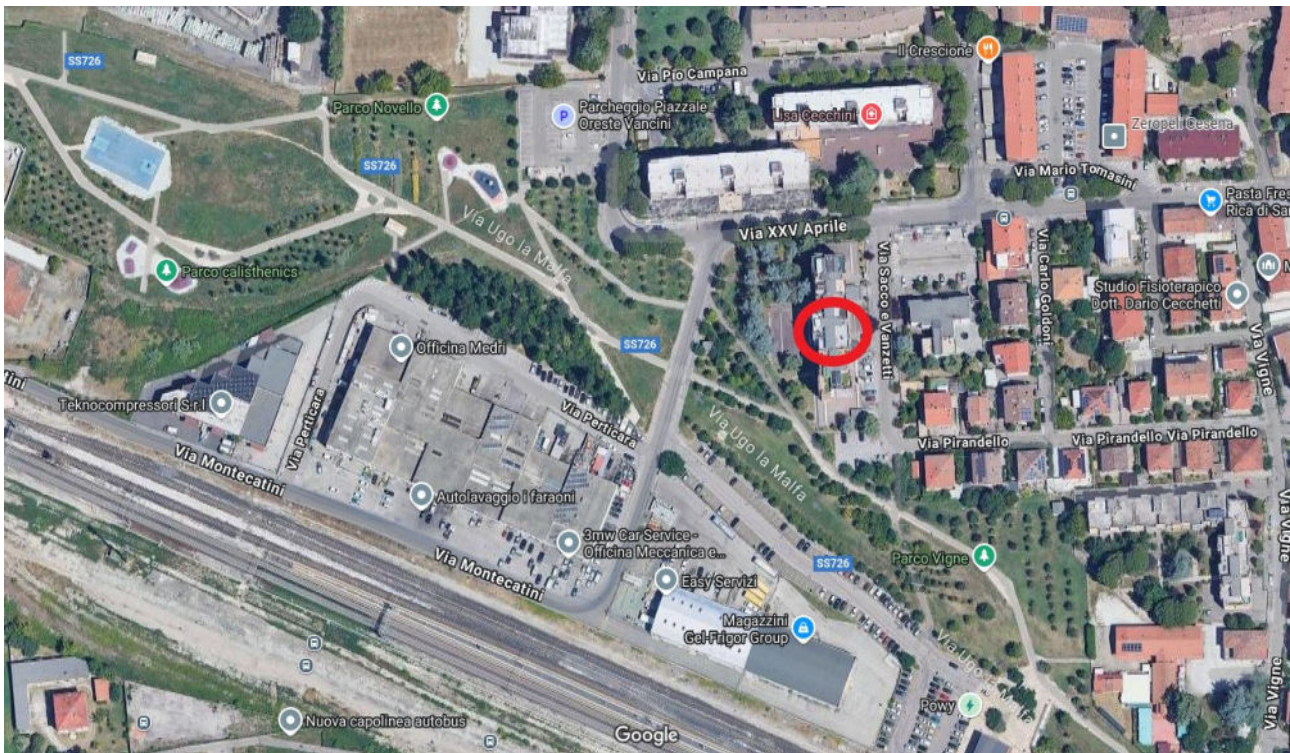
Trattasi di un lastrico solare posto in sommità di un edificio ad uso residenziale posto nel quartiere “Vigne” di Cesena, poco lontano dal parcheggio pubblico retrostante alla stazione ferroviaria di Cesena. Il lastrico solare è posto al sesto piano del predetto edificio.

I dati identificativi catastale del predetto immobile sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Cesena (C573)-FO.

Foglio 110 - Particella 1111 – Subalterno 34 – Piano 6 - Categoria F/5.

N.B. La presente unità immobiliare non possiede una rendita catastale autonoma, né tantomeno una classe, una consistenza edilizia ed i dati di superficie.



Individuazione dell'immobile di Via Sacco e Vanzetti nel quartiere “Vigne” di Cesena.



02.B) Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento.

Trattasi di un lastrico solare, ossia una superficie piana posta sulla sommità di un edificio che funge da copertura all'apice dell'intero condominio. Questo elemento architettonico è destinato a svolgere la funzione di tetto, proteggendo l'edificio dagli agenti atmosferici e assicurando l'impermeabilizzazione e l'isolamento termico.

A differenza di una terrazza, che è sempre praticabile e destinata principalmente all'utilizzo diretto da parte degli utenti (come zona relax o area verde), il lastrico solare può essere semplicemente un tetto piano, senza obbligo di utilizzo pratico quotidiano.

Fatta questa doverosa premessa sulla definizione di un lastrico solare, la porzione eseguita è ubicata al 6° piano dell'intero condominio e costituisce una parte dell'intera superficie totale della superficie destinata a copertura ed insiste rispettivamente sulle unità immobiliari residenziali sottostanti.

Tecnicamente la composizione della struttura è così composta:

- Solaio di copertura in questo caso in laterocemento;
- Caldana in calcestruzzo livellante;
- Isolamento termico;
- Massetto in calcestruzzo con la formazione delle pendenze per lo scolo delle acque. ;
- Guaina bituminosa a doppia armatura posata a caldo.

Nella giurisprudenza il soggetto eseguito detiene la proprietà esclusiva sulla parte superficiale della struttura, ossia la guaina impermeabilizzata, mentre la restante parte è di proprietà condominiale. È anche responsabile della manutenzione ordinaria e della straordinaria, quest'ultima in base al Codice Civile, art. 1126. Il massetto di un lastrico solare di proprietà esclusiva, essendo parte integrante della copertura, segue la ripartizione delle spese dell'articolo 1126 del Codice Civile. Questo significa che il proprietario esclusivo contribuisce per **un terzo** delle spese, mentre gli altri condomini contribuiscono per i **due terzi** rimanenti, in proporzione del valore dei rispettivi millesimi. Tuttavia, le spese relative a parapetti, ringhiere o altri elementi di sicurezza e decoro sono interamente a carico del proprietario esclusivo.



Ripartizione delle spese

- **Proprietario esclusivo:** 1/3 delle spese.
- **Altri condomini:** 2/3 delle spese, ripartiti in base ai millesimi di proprietà di ciascuno.
- **Elementi non di copertura:** Spese per parapetti, ringhiere, frontalini a sbalzo o elementi di sicurezza sono a carico del proprietario esclusivo.
- **Proprietario esclusivo:** È responsabile della manutenzione della superficie calpestabile e del sistema di deflusso delle acque.
- **Condominio:** È responsabile per la struttura sottostante e la sua funzione di copertura, il che include l'impermeabilizzazione e il massetto.

Il lastrico solare della società esecutata fa parte del condominio denominato "****OMISSIS****", quest'ultimo l'edificio centrale di un complesso residenziale denominato "****OMISSIS****", poi scomposto in nr. 3 edifici denominati "****OMISSIS****" "A", "****OMISSIS****" "B" e "****OMISSIS****" "C" in base alle scale condominiali. "****OMISSIS****" "B" indica il condominio con la scala condominiale centrale.

Da questa scala condominiale si raggiunge al 6° piano il lastrico solare che ha un'estensione pari a mq 112 circa. Sono presenti dei parapetti in muratura a delimitazione degli spazi dell'organismo edilizio. Il lastrico solare è per buona parte scoperto e per una parte coperto da una pensilina in laterocemento di uno spessore pari a 10cm. come poi dedotto dalla documentazione fotografica.

02.C) Confini

Il lastrico solare confina catastalmente con le seguenti proprietà:

- Condominio "****OMISSIS****" "B" per le parti comuni;
- Proprietà laterali di cui catastalmente al Foglio 110 - Particella 1111 – Subalterno 13 e Subalterno 14;
- Proprietà sottostante di cui catastalmente al Foglio 110-Particella 1111 – Subalterno 33.

02.D) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella stessa nota di trascrizione del medesimo con corrispondenza fra gli stessi.

- *Atto esecutivo/cautelativo verbale di pignoramento del 15/04/2025 a favore di Credito "****OMISSIS****" con sede legale in "****OMISSIS****" e Nota di Trascrizione di Agenzia delle*



Entrate di Forlì cui al Registro Generale n.8381 – Registro Particolare n.6043 del 12/05/2025. Dati catastali richiamati negli atti esecutivi:

Catasto Fabbricati del Comune di Cesena (C573)-FO.

Foglio 110 - Particella 111 – Subalterno 34 – Piano 6 - Categoria F/5.

Intestato a: ******OMISSIS****** – Bertinoro. Proprietà 1/1.

I dati catastali coincidono con quelli riportati sia negli atti di Pignoramento Immobiliare che nella Nota di Trascrizione. I medesimi dati catastali coincidono con la certificazione notarile del Dott. Antonio Trotta – notaio in Pavia. Dalla visura camerale della società e dalle visure catastali risulta che la sede legale è ubicata al seguente indirizzo:

******OMISSIS****.**

All.G.03 – Visure attuali per immobile e visure storiche;

02.E) Documentazione fotografica dell'immobile.



Fot.1- Individuazione del complesso residenziale ******OMISSIS****** in Via Sacco e Vanzetti . Con la bordatura rossa il lastrico solare.





Fot.2 - Vista del complesso residenziale "****OMISSIS****" da Via Sacco e Vanzetti.



Fot.3 - Vista del complesso residenziale "****OMISSIS****" da Via Sacco e Vanzetti.





Fot.4 - Vista del lastrico solare.



Fot.4 - Vista del lastrico solare





Fot.5 - Vista del lastrico solare



Fot.6 - Vista del lastrico solare.



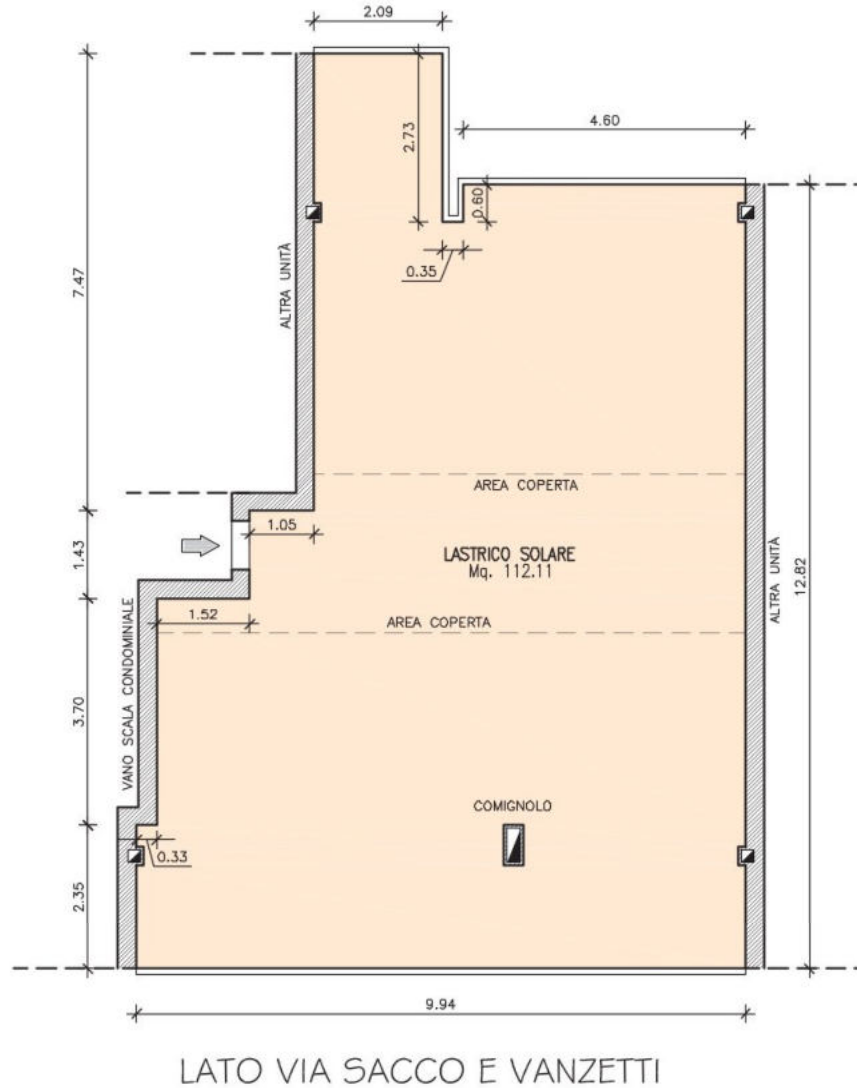


Fot.7 - Vista del panorama di Cesena dal lastrico solare.



Fot.8 - Vista dell'ingresso al lastrico solare dal vano scale condominiale.





PIANTA PIANO SESTO

Scala 1:100



QUESITO 03. VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATAE 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.

03.A) Proprietà, atto di provenienza e titolo antecedente il ventennio.

Le proprietà sono in capo al soggetto giuridico esecutato:

******OMISSIS****** con sede legale In ******OMISSIS******.

Il presente Esperto Stimatore, in base alle ricerche catastali ed ipotecarie, conferma la validità della Certificazione Notarile del dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia.

La società ******OMISSIS******, con la medesima partita IVA, ha avuto le seguenti trasformazioni societarie:

- ******OMISSIS****** con sede a ******OMISSIS****** – sino al 15/09/1994;
- ******OMISSIS****** con sede a ******OMISSIS****** – dal 15/09/1994 al 21/03/2013;
- ******OMISSIS****** con sede a ******OMISSIS****** – dal 21/03/2013 al 01/07/2021;
- ******OMISSIS****** con sede a ******OMISSIS****** – dal 01/07/2021 ad oggi.

Il bene è pervenuto al soggetto esecutato in atto con la precedente denominazione "******OMISSIS******" sede di Cesena per la quota di 1/1. (precedentemente identificato al Catasto Terreni al foglio 110 - Particella 544) in virtù di atto tra vivi. Atto di permuta ai rogiti datato 30/05/1981 notaio rogante dott. Paolo Tiani di Cesena, Repertorio n.1912/1981 e trascritto a Forlì il 07/08/1981 al n.ri 9029/6545 da potere di ******OMISSIS******.

In sostanza nell'atto di permuta ci fu uno scambio immobiliare tra le parti sopracitate e l'unico immobile che fu escluso dalla permuta fu proprio il lastrico solare oggetto della presente perizia.

Lotto 3-All. 01 – Atto di permuta del 30/05/1981 – Notaio Dott. Sergio Tiani.



QUESITO 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 ABBAIA 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.

Formalità Pregiudizievoli

-ISCRIZIONE del 10/09/2015 - Registro Particolare 2162 Registro Generale 13036 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 1753/2014 del 01/09/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

-TRASCRIZIONE del 12/05/2025 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8381.

All.G 05 – Ispezioni ipotecarie.

QUESITO 05. PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;

L'Esperto Estimatore in data 11/07/2025 ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate copia delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare, mentre le visure dell'immobile sono state acquisite tramite il portale degli architetti INMATERIA.

Lotto 3-All. 02 – Planimetria catastale dell'unità immobiliare;

QUESITO 6. DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Visto l'atto di provenienza dell'immobile e l'attuale situazione risultante presso L'Agenzia del delle Entrate, per l'immobile in oggetto non risultano all'Esperto Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.



QUESITO 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.

Alla data odierna 30/11/2025 l'immobile risulta libero. Non esistono contratti di locazione, comodato d'uso o diritti di abitazione per l'immobile in oggetto.

QUESITO 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 ATTIVITÀ 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.

08.A) Vincoli derivanti dall'atto di provenienza.

Le verifiche delle formalità giuridiche effettuate dal presente Esperto Stimatore non risultano gravami di ordine tecnico. Essendo l'immobile configurato come un condominio esistono i canonici vincoli di natura condominiale, ma non configurano prelazioni legali. Inoltre, non risultano, dalla



lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile (regolamenti e simili).

08.B) Vincoli paesaggistici, idrogeologico, storico ed artistico.

Gli immobili non risultano vincolati ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per gli stessi non risultano diritti di prelazione legale, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

08.C) Vincoli condominiali.

L'unico vincolo condominiale importante che si evince dall'atto notarile del 30/05/1981 è che il lastrico solare rimane condominiale per quanta concerne la funzione di tetto a copertura impermeabile. Gli altri vincoli sono quelli di diritto condominiale (regolamenti, ripartizioni in millesimi, etc)

08.D) VINCOLI DI PUG

Non risultano vincoli particolari di PUG meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che resteranno a carico del futuro acquirente; salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Cesena per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- Tavola AP – Aree soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica – Aree escluse dalla tutela di cui alla lett. a) e b) comma 2 dell'art. 142 D.Lgs. 42/2004;
- Tavola D3 – Territorio urbanizzato PUG;
- Tavola M1 – Rischio sismico aree suscettibili di effetti locali – Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche; Corpi ghiaiosi pedecollina-pianura – Ghiaie sepolte
- Tavola M2.1 – Microzonizzazione sismica Cesena – Zona 2 Zona intermedia (ex terrazzo) caratterizzata da terreni prevalentemente granulari alternati a depositi limosi;
- Tavola T1.2 – Trasformabilità centro – Tessuto Urbanizzato (1.2) - Tessuti residenziali a bassa densità (art. 4.8.3);



- Tavola V1 – Tutela e valorizzazione paesistica – Paesaggio e ambiente: ambito di pianura - Zone di tutela della struttura centuriata (art. 21Ba PTPR; art. 21Ba PTCP).
- Tavola V2 – Carta forestale – Territorio urbano;
- Tavola V3 – Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale – Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità - Depositi alluvionali terrazzati (art.26 - 27 PTCP);
- Tavola V4 – Rischio idrogeologico – Perimetrazione aree a rischio idrogeologico – Limite Unità Idromorfologiche Elementari;
- Tavola V5 – Potenzialità archeologica – Aree o zone di tutela delle potenzialità archeologiche (art. 2.2) - Area di tutela 2 - Unità archeologica C.

QUESITO 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 OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Le formalità che risultano gravare attualmente sugli immobili oggetto di stima sono quelle desumibili dai documenti allegati al fascicolo e gli stessi non sono opponibili all'acquirente.

QUESITO 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;

L'immobile edilizio esecutato in oggetto rientra in un condominio e quindi è soggetto alle spese condominiali che per la gestione ordinaria, dai bilanci condominiali acquisiti dall'Amministratore Condominiale Geom. Andrea Bondini, ammontano per l'esercizio 2025-2026 pari ad **€ 678,32**.

Dai bilanci condominiali emerge un debito pregresso della società esecutata nei confronti del Condominio pari ad **€ 1.839,39** ma non emergono procedimenti giudiziari del Condominio nei



confronti del soggetto esecutato fatta eccezione di comunicazioni scritte per il sollecito del pagamento degli arretrati.

Non sono previsti al momento lavori di manutenzione straordinaria da come si evince nei verbali di assemblea condominiale.

Lotto 3-All. 03 – Tabelle e prospetti dell'Amministratore Condominiale.

QUESITI 11 E 12; 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;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 AVESSSE PERSO DI VALIDITÀ;

L'immobile esecutato, per la sua natura, non è soggetto all'obbligo di legge di acquisizione del C.D.U. – Certificato di Destinazione Urbanistica.

QUESITO 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.

13.A) Regolarità edilizia - Precedenti autorizzativi.

Il Condominio denominato "****OMISSIS****" è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia n. 558/1977 del 24/08/1977 e con variante alla medesima Concessione Edilizia del 13/04/ 1979.

La Fine dei Lavori porta la data del 26/07/1979.



13.B) AGIBILITA'

L'Autorizzazione di Agibilità/Usabilità è la n.540/1979 ed è stata rilasciata dal Comune di Cesena in data 01/12/1979.

Lotto 3-All.04– Precedenti autorizzativi ed Autorizzazione di Agibilità.

QUESITO 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;

L'immobile edilizio esecutato non presenta opere abusive.

QUESITO 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;

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello ed uso civico. Ed il diritto dell'Esecutata sui beni pignorati è complessivamente per la proprietà piena ed intera.

QUESITI 16 E17. 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; 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;

Il bene esecutato non è soggetto all'obbligo di legge di redazione dell' APE – Attestazione Prestazione Energetica essendo appunto un lastrico solare.

QUESITO 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 € 1.000,00);

L'unità immobiliare in oggetto è già censita al N.C.E.U.



QUESITO 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, OVENE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL'ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00);

Non sono state riscontrate variazioni o cambi d'uso e tantomeno sono state presentate richieste di variazione catastale in questo ultimo periodo.

QUESITO 20. PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, ALCALCOLO 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);

STIMA DEGLI IMMOBILI.

20.A) Scelta del criterio di stima;

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima. Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.



In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

Metodologia diretta: è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.

Metodologie indirette: sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato. Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:



• *Capitalizzazione del reddito*: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:

- determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
- scegliere il saggio di capitalizzazione;
- capitalizzare il canone annuo netto;
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

• *Valore di trasformazione*, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione. Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

• *Valore di surrogazione*, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà



indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- *Valore complementare*, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- *Costo di produzione (costruzione o ricostruzione)*: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È un procedimento estimativo che consente di calcolare il valore di un bene immobile ed è dato dalla somma del valore di mercato del suolo e del **costo di ricostruzione a nuovo** del fabbricato deprezzandolo del valore dell'invecchiamento fisico e dell'obsolescenza funzionale ed economica. La stima viene effettuata per gli impianti produttivi, di complessi industriali, di immobili fuori



produzione o realizzati con tecnologie desuete, per i quali spesso sono preclusi altri procedimenti di stima, in quanto la dinamicità del mercato di riferimento è molto scarsa.

Tale approccio è impiegato anche per immobili a destinazione non ordinaria (*industrie, scuole, ospedali, caserme, ecc.*) che non sono apprezzati dal mercato ed è utilizzato nella stima per indennità di esproprio, al riscatto delle concessioni, alla valutazione dei portafogli immobiliari parte di fondi immobiliari, o nella determinazione del premio per assicurazioni.

20.C). Valore di stima del bene immobiliare esecutato ; nota dell'Esperto Stimatore.

- Il valore di stima del bene esecutato viene determinato in base al valore dell'OMI (metodo diretto) che è calcolato in base a prezzi comparativi di mercato con riferimento alla zona di riferimento, in questo la zona periferica D5 di Cesena (quartieri Vigne – S. Egidio – Cervese Sud) e raggugliato i coefficienti relativi ai servizi, essendo un lastrico solare.
- Il bene esecutato non ha un mercato immobiliare proprio per la sua natura e l'unico approccio commerciale potrebbe derivare da qualche condomino confinante o dal Condominio stesso.
- In questo caso viene applicata anche la riduzione del 10% in mancanza di garanzia dei vizi.

20.D) Determinazione della superficie commerciale;

Trattasi di un immobile ad uso residenziale, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, definito come "Superficie Commerciale", definita dalla normativa definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI.

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori saranno raggugliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente. Il valore delle parti comuni viene sinteticamente ricompreso all'interno dei valori assunti per l'immobile mentre per le pertinenze vengono applicati dei coefficienti perequativi, ovvero nel caso specifico:

- 100% in base di S.U.L. (Superficie Utile Lorda) per quanto riguarda l'unità principale ad uso abitazione; (*)
- 15% in base alle pertinenze come nel caso del lastrico solare fino a mq 25; l'eccedenza viene calcolata al 5%;



La consistenza dell'immobile è desunta e calcolata in base alle planimetrie e dal rilievo eseguito alla data del sopralluogo relativo al primo accesso e secondo accesso relativo alla data del 01.09.2025, dove si è desunta una superficie pari a mq. 112.

**VERIFICA CONSISTENZA UNITA'IMMOBILIARE LASTRICO SOLARE
VIA SACCO E VANZETTI,38 - CESENA (FC)**

		MQ	%	CONSIST.(mq)
Lastrico solare fino a 25 mq	P6	25.00	20%	5,00
Lastrico solare oltre i 25 mq	P6	87,00	5%	4,35
TOTALE				8,10

20.E) Determinazione del Valore di Mercato del bene eseguito:

Per il calcolo del valore di mercato si è acquisito il parametro della Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate riferito al Codice di Zona D5 per il quartiere Vigne di Cesena. Il valore di mercato, essendo la tipologia prevalente di abitazione di tipo economico., il presente Esperto Stimatore ha verificato le caratteristiche di tutto il complesso residenziale denominato "****OMISSIS****" e la fascia residenziale è del tipo economico. Il valore desunto dalle tabelle si aggira da un valore minimo pari ad € 1.350,00/mq ad un valore massimo pari ad € 1.550,00/mq . Il presente Esperto Stimatore ha optato, in base alle condizioni visive del complesso residenziale, ad un valore medio, ossia € 1.450,00/mq.

**CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE LASTRICO SOLARE
VIA SACCO E VANZETTI,38 - CESENA (FC)**

		CONSIST.	Valore unitario (€)	Valore di mercato (€)	
Lastrico solare	P6	8,10	1.450,00	11.745,00	
				Totale parziale	11.745,00
Riduzione assenza di garanzie di vizi (10%)			0,10	-1.174,50	
				Totale	10.570,50
TOTALE ARROTONDATO					10.500,00

- Possiamo affermare che il valore economico del bene pignorato oggetto della presente

Relazione Tecnica Estimativa relativa al lotto nr.3 ammonta ad:

€ 10.500,00 (Euro Diecimilacinquecento//00)

Lotto 3-All. 05 – Tabelle O.M.I. per Cesena Centro Urbano.



QUESITO 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;

Il bene esecutato appartiene unicamente alla società esecutata.

QUESITO 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;

Tipologia: lastrico solare - categoria catastale F5;

Destinazione d'uso: residenziale;

Anno di costruzione: 1977-1979.

Stato di conservazione: normale;

Condizioni igienico- sanitarie: normale.

Condizioni di occupazione: libero;

Consistenza ai fini immobiliari: Mq. 8,10 (ragguagliata con i coefficienti perequativi)

Numero vani: 1

Spese condominiali: l'immobile è assoggettato ad amministrazione condominiale; circa € 678,32/annui.



Stima del canone locativo:

Premesso che locare un lastrico solare è molto difficile se non impossibile per la scarsità di domanda sulla tipologia dell'immobile. In ogni caso è possibile attribuire un valore locativo partendo sempre dalle tabelle dell'OMI – primo semestre 2025 – risulta un canone di locazione pari ad un valore unitario compreso tra i 5,20 - 6,00 €/mq (SUL) x mese. Un canone equo per la tipologia degli immobili in oggetto è pari ad € 5,50 /mq (SUL) x mese.

Ovviamente si fa riferimento al calcolo sulla superficie commerciale anche per la locazione.

Riassumendo:

- Lastrico solare = mq. 8,10 x 5,50 € mese/mq = **€/mese 44,55**

Il canone di locazione mensile si aggira sui € 44,55 /mese che arrotondato per eccesso può essere stimato a **€ 45,00 x mese, ossia € 540,00/annuo** che è in definitiva quello che potrebbe recepire un eventuale mercato immobiliare per le locazioni in quella zona e per questa tipologia di immobile.

QUESITO 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.;

Il bene pignorato deve essere necessariamente alienato in un unico lotto.

QUESITO 24 - ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO;

QUESITO 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;

QUESITO 26- ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI DELL'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;



In questo caso il soggetto esecutato è una società ed è precisamente:

Soc. ******OMISSIS****** con sede legale In ******OMISSIS******.

Si allega solo la visura ordinaria della società con evidenziata l'attribuzione della Partita IVA e l'identificativo dell'amministratore pro-tempore. Data la natura del bene non sono mai esistiti residenti.

All.G.06 – Visura camerale della società esecutata;

QUESITO 27. VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NONCHÉ LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA);

Non risultano documenti aggiuntivi se non quelli riportati nella certificazione notarile del Dott. Antonio Trotta – notaio in Pavia (PV) per conto della Parte Creditrice. Per la natura del bene pignorato non esistono provvedimenti di assegnazione a parenti e familiari.

QUESITO 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;

Trattasi di una compravendita di un immobile ad uso residenziale che appartiene attualmente alla ******OMISSIS****** e la cui cessione sarà probabilmente destinata ad un privato (un condomino). oppure allo stesso Condominio. Premesso ovviamente, come già annunciato, la difficoltà di vendere questa tipologia di immobile. Nella tabella riportata qui sottostante, un riepilogo sulla tassazione per la compravendita del bene esecutato. Anche il Condominio ******OMISSIS****** in caso di acquisizione, è soggetto all'Imposta di Registro.

Tabella riepilogativa Iva / registro immobili abitativi



Operazione di cessione del fabbricato	Regime Iva	Imposta registro €	Imposta ipotecaria €	Imposta catastale €
Da parte del costruttore/ristrutturatore entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Imponibilità per obbligo	Fissa 200	200	200
Da parte del costruttore/ristrutturatore dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori	– Imponibilità su opzione – Esenzione in assenza di opzione	Fissa 200 2% 1° casa 9% altri casi	200 50	200 50
Da parte di un soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore	Esenzione	2% prima casa 9% altri casi	50	50

QUESITO 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;

Per la redazione della presente Relazione Tecnica Estimativa non viene chiesta istanza di proroga.

QUESITO 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 INTERESSA.

Copia della presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati, sarà inviata entro 30 giorni dalla data dell'udienza (12/02/2026) a mezzo di Posta Elettronica Certificata o mezzo di raccomandata (AR) sia all'esecutata che alla parte creditrice, come da mail ricevuta o ricevuta postale, che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (Vedi All.G.07). Entro il termine assegnato (30 giorni prima, ovvero entro il 12/01/2026), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati in esso indicati



nell'allegato "A" e alla perizia depurata per la Privacy, sarà inviata telematicamente in PEC al Tribunale di Forlì (causale: perizia esecuzioni immobiliari).

QUESITO 31. PROVVEDA INFINE A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIÀ COSTITUITI E ALDEBITORE 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.

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti sarà inserito "trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute". La nota dei compensi sarà trasmessa quanto prima dopo l'avvenuto deposito telematico.

Note dell'Esperto Estimatore

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto visionati per una sua piena comprensione.
- È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.



Allegati:

ALL."A" Lotto 2 – Scheda sintetica di vendita dell'immobile;

ALL."A1" Lotto 2 – Relazione Tecnica Estimativa "Privacy";

Lotto 3-All. 01 – Atto di compravendita del 30/05/1981 – Notaio Dott. Sergio Tiani.

Lotto 3-All. 02 – Planimetria catastale dell'unità immobiliare;

Lotto 3-All. 03 – Tabelle e prospetti dell'Amministratore Condominiale.

Lotto 3-All.04 – Precedenti autorizzativi ed Autorizzazione di Agibilità.

Lotto 3-All. 05 – Tabelle O.M.I. per Cesena Centro Urbano.

ELENCO ALLEGATI GENERALI

ALL."A1"– Relazione Tecnica Estimativa – Prefazione "Privacy";

All.G. 01 – Comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali.

All.G.02 – Verbale di accesso del Custode Generale.

All.G.03 – Visure attuali per immobile e visure storiche;

All.G 04 – Relazione di verifica ipocatastale:

All.G 05 – Ispezioni ipotecarie.

All.G.06 – Visura camerale della società esecutata;

All.G.07 – TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTA.*

**Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale.*

Forlì/Ravenna – li 15/12/2025

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore

Arch. Roberto Leoni

