

PRIVACY

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione immobiliare R.G. n.229/2022

promossa da

XXXXXX

(mandataria XXXXXX)

contro

XXXXXX

XXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. DANILO MAFFA

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

C.T.U. Esperta designata: Geom. ALIDA TARONI

CUSTODE NOMINATA: AVV. SONIA VALERIANI

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 4
LOTTO UNICO	
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag. 5
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag. 5
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag. 6
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag. 8
02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 9
02.5) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	pag. 12
02.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO.....	pag. 21
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag. 32
03.1) PROPRIETA'	pag. 32
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag. 33
03.2.2) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 33
03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag. 33
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE e/o DOCUMENTI IPOCATASTALI	pag. 34
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 38
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 38
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO	pag. 38
08) <u>VINCOLI</u> , ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI R.U.E.	pag. 39
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 39
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag. 39
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag. 40
10) SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag. 40
11-12) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 41
13) PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag. 41
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag. 42
13.2) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 42
14) SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag. 44
15) ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici, ecc.)	pag. 45

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



16-17) ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag. 45-46
18) AGGIORNAMENTI CATASTALI	pag. 47
19) VARIAZIONI COLTURALI	pag. 47
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag. 48
20.1) CRITERI ADOTTATI	pag. 48
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 48
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 49
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 49
20.5) AGGIUSTAMENTO DEL PREZZO, VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE, ADEGUAMENTO E VALORE DI STIMA FINALE	pag. 50
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 53
22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag. 54
23) DEFINIZIONE LOTTI IN VENDITA	pag. 57
24) CODICE FISCALE	pag. 58
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag 58
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO	pag. 58
27) CAUSE PENDENTI – ASSEGNAZIONE CASA	pag. 59
28) REGIME FIS.CALE DELLA VENDITA ETC...	pag. 59
29-30-31) PROROGA, DEPOSITO, COMUNICAZIONE DEPOSITO ..	pag.59
NOTE FINALI ESPERTO	pag. 60
ELENCO ALLEGATI	pag. 61

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



La sottoscritta Taroni geometra Alida, residente in Cesena (FC), via V. Belli n.201, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n.2180, nominata in data 09/02/2023, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 10/02/2023 dal G.E. Dott. DANILO MAFFA, depositato Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 15/12/2023 visti i quesiti a cui l'Esperta dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici e debito sopralluogo, è in grado di relazionare quanto segue:

1) provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, i debitori all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando i debitori 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;

In data 14/04/2023, ho provveduto ad inviare raccomandata con ricevuta di ritorno agli esecutati agli indirizzi rilevati agli atti, in cui li avvisavo della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.229/2022 e fissavo per il giorno 28/04/2023 alle ore 10:00 il primo sopralluogo per prendere visione delle unità immobiliari oggetto di procedura ed effettuare i rilievi metrici e fotografici degli stessi (**vedasi allegato 01**).

Nelle raccomandate, che risultavano disponibili per il ritiro presso l'ufficio postale dal 21/04/2023 e, **alla data del sopralluogo risultavano ancora in giacenza**, (sono state ritirate dagli esecutati in data 15/05/2023), li invitavo a consentire la visita alla proprietà oggetto di valutazione.

Alla data prefissata le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



non accessibili; non erano presenti gli esecutati o terzi da essi delegati.

La custode nominata ha quindi provveduto a compilare e lasciare l'avviso relativo all'esito negativo del sopralluogo, invitandoli a prendere contatto con la stessa per concordare nuova data per il sopralluogo.

Il sopralluogo è stato poi concordato, ed eseguito in data 08/06/2023 alle ore 10:15 e terminato alle ore 13:00 (**vedasi allegato 02**) del medesimo giorno alla presenza di entrambi gli esecutati, la custode, la sottoscritta C.T.U. ed il tecnico incaricato dalla scrivente per la redazione dell'A.P.E.

LOTTO UNICO: alloggio residenziale con servizi e vano autorimessa sito **Comune di Gatteo (FC)**, località **S. Angelo**, in via **E. Torelli n.17**, il tutto censito al C.F. del medesimo Comune al **Foglio 5 particella 344 subalterno 5** (abitazione), **subalterno 6** (autorimessa), e **subalterno 14** (corte comune [b.c.n.c.] ai subalterni 5 e 6, di fatto corte esclusiva in capo agli esecutati).

LOTTO UNICO

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;

***** **Alloggio residenziale** sito nel Comune di Gatteo (FC), località S. Angelo, in via E. Torricelli n.17:

IDENTIFICAZIONE

-PROPRIETA', in capo xxxxxxxxxxxxxx, **per la quota di 1/2;**

-PROPRIETA', in capo xxxxxxxxxxxxxx, **per la quota di 1/2;**

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



ossia **intera proprietà per intero** di:

-abitazione (al piano terra, primo, secondo e sottotetto) identificata con il subalterno 5 della particella 344 Foglio 5;

***** **Autorimessa** sita nel Comune di Gatteo (FC), località S. Angelo, in via E. Torricelli n.17:

IDENTIFICAZIONE

-PROPRIETA', in capo xxxxxxxxxxxxxx, **per la quota di 1/2;**

-PROPRIETA', in capo xxxxxxxxxxxxxx, **per la quota di 1/2;**

ossia **intera proprietà per intero** di:

-autorimessa (al piano terra) identificata con il subalterno 6 della particella 344 Foglio 5;

***** **Corte comune** (b.c.n.c.) ai subalterni 5 e 6 (di fatto corte esclusiva) sita nel Comune di Gatteo (FC), località S. Angelo, in via E. Torricelli n.17, al piano terra, identificata con il subalterno 14 della particella 344 Foglio 5;

2.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Le unità pignorate risultano censite nel comune di Gatteo, nel seguente modo, come da visure eseguite dalla scrivente (**vedasi allegato 03**):

Catasto Fabbricati

-ABITAZIONE: Foglio 5, Particella 344, subalterno 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq.151 (totale), e mq.143 (totale escluso le aree scoperte intese “*superfici di balconi, terrazzi ed aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti*” ai sensi del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 29/03/2013), Rendita Catastale €921,88, piano T-1-2, via Evangelista Torricelli;

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



L'attuale intestazione catastale e le quote di possesso risultano:

-XXXXXXXXXXXX, nato a XXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX,
proprietà per 1/2;

-XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX,
proprietaria per 1/2;

-AUTORIMESSA: Foglio 5, Particella 344, subalterno 6, categoria C/6,
classe 1, consistenza 29 mq, superficie catastale mq.29 (totale), Rendita
Catastale €71,89, piano T, via Evangelista Torricelli;

L'attuale intestazione catastale e le quote di possesso risultano:

-XXXXXXXXXXXX, nato a XXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX,
proprietà per 1/2;

-XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX,
proprietaria per 1/2;

-PARTI COMUNI: Foglio 5, Particella 344, subalterno 14 b.c.n.c. corte, ai
sub.5 e 6, di fatto corte esclusiva in capo agli esecutati.

Catasto Terreni:

-Foglio 5, Particella 344, ente urbano di mq.1.230 (senza reddito);

Confini:

L'unità abitativa di cui al sub.5 confina: al P.T. con il sub.1 (abitazione di
proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXX) ed il sub.11 (ufficio di proprietà dei signori
XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX); al P.P., piano 2° e sottotetto con il
sub.1 (abitazione di proprietà di XXXXXXXXXXXX).

L'autorimessa di cui al sub.6 confina al P.T. con il sub.14 (corte comune ai
sub.5 e 6 di proprietà degli esecutati ed oggetto della presente procedura), con il

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



sub.5 (abitazione di proprietà degli esecutati ed oggetto della presente procedura) e con il sub.11 (ufficio di proprietà dei signori xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx)

La corte comune di cui al sub.14, confina con via E. Torricelli, con il sub.12 (bene comune non censibile [corte], ai sub.1 e 2), con il sub.6 (autorimessa di proprietà dei soggetti esecutati ed oggetto della presente procedura) ed il sub.11 (ufficio di proprietà dei signori xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx).

Salvo se e forse altri.

2.3) CORRISPONDENZA DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati contenuti nell'atto di pignoramento procedura RG. 229/2022 Rep.3995 del 07/12/2022 (vedasi allegato 04):

“immobili di proprietà per la quota di ½ ciascuno dei Sigg.ri xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx siti nel Comune di Gatteo (FC), Via Evangelista Torricelli e così censiti all’N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- foglio 5, mapp.344, sub.5, cat.A/2, vani 8,5, piano T-1-2;
- foglio 5, mapp.344, sub.6, cat.C/6, mq.29, piano T;
- foglio 5, mapp.344, sub.14, cat.B.C.N.C. (corte comune ai sub.5 e 6).

Dati anagrafici degli esecutati indicati nel pignoramento:

-XXXXXXXXXXXXXX (c.f.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) nata a xxxxx il xxxxxx;

-XXXXXXXXXXXXXX (c.f.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) nato a xxxxx (xx) il xxxxxxxx;

entrambi residenti in xxxxx (xx) Via xxxxxxxxxxxxxxxx n.xx.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO R.G. n.25480 R.P. n.17492 del 28/12/2022

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



I dati catastali, indicati nella **Nota di Trascrizione** del Pignoramento Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare **sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.**

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di fabbricato plurifamiliare con sviluppo planimetrico ad "H", costituito nel suo insieme da: n.5 appartamenti ciascuno con relativa autorimessa e corte comune (di fatto esclusiva a ciascuna unità abitativa ed autorimessa annessa) e n.1 ufficio (con relativa corte esclusiva), oltre parti comuni che, come da atto del Notaio xxxxxxxxxxxxxx rep.81730 del 13/06/1996, registrato a Cesena (FC) in data 02/07/1996 al n.1515 Mod.1V e trascritto a Forlì in data 18/06/1996 R.P. art.4763, si riporta: *"per quanto riguarda le parti comuni ad alcuni subalterni di cui si compone il fabbricato e corti esclusive, si fa riferimento al quadro dimostrativo delle parti comuni presentato all'Ufficio Tecnico Erariale di Forlì in data 2 febbraio 1996, che in originale è andato allegato a mio precedente rogito del 6 giugno 1996, Rep.8163/6285 in corso di registrazione e trascrizione perché nei termini, e che i costituiti, in proprio e nella qualità, dichiarano di ben conoscere ed accettare per averne avuto visione in precedenza.----- Si precisa che sono parti comuni del fabbricato tutti gli impianti che servono all'uso comune, quali ad esempio l'impianto fognante, acqua, gas, Enel, Sip, nonché l'estetica del fabbricato. --- Vengono a costituirsi pertanto le reciproche servitù sulle aree esclusive del fabbricato al fine delle riparazioni degli impianti e per la pulizia della vasca Imhoff. ---- Si conviene che eventuali spese condominiali sono da attribuirsi per la quota di un sesto a*

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



ciascuna delle sei unità immobiliari di cui si compone il fabbricato.”, il tutto sito a Gatteo (FC), in via E. Torricelli n.17 (per quanto riguarda le unità oggetto della presente procedura) ed altri civici per le restanti u.i. esistenti.

L’oggetto del pignoramento sono un appartamento con sviluppo verticale dal piano terra al piano terzo (sottotetto), avente affaccio ed accesso diretto sulla pubblica via E. Torricelli al n.17, con annessa autorimessa posta al piano terra e porzione di corte esclusiva.

L’intero fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra (il quarto piano è il sottotetto, non rappresentato nelle planimetrie catastali e nelle piante degli elaborati grafici progettuali, ma deducibile nelle rappresentazioni delle sezioni del fabbricato stesso); ogni unità insistente nello stesso è dotata di accesso esclusivo e di proprio civico e sono catastalmente identificate e ben identificabili in loco.

Osservazione: per quanto riguarda il sub.12, in tutti gli elaborati depositati presso l’Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, viene indicato come “corte comune non censibile ai sub.1 e 2”, unità queste non oggetto di procedura. Di fatto, il cancello di accesso alla stessa risulta arretrato di circa 7 mt rispetto alla pubblica via in quanto sulla recinzione a confine tra lo stesso sub.12 ed il sub.14 (corte esclusiva di proprietà dei soggetti eseguiti) sono state ubicate le nicchie dei contatori.

L’intero lotto risulta recintato sia lungo i confini perimetrali che internamente delimitando le singole corti esclusive. La tipologia prevalente del materiale utilizzato per realizzare le recinzioni è il cls a vista con soprastante coprimuretto in cotto per la recinzione fronte strada, e rete in metallo plastificata su zoccolo in csl per le recinzioni lungo i confini laterali del lotto e

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



quelli interni tra le singole unità immobiliari.

Ogni unità abitativa è inoltre dotata di cancello pedonale e/o carrabile in ferro zincato con sistema di apertura automatica.

Stando alla relazione tecnica allegata alla Concessione Edilizia n.52/94, pratica edile n.46/94 del 29/08/1994 per la costruzione del fabbricato ex novo, lo stesso risulta costruito con: *“struttura intelaiata in c.a. e copertura a tetto con manto di tegole portoghesi in cotto, muratura di tamponamento in termolaterizio, cornicioni e parapetti balconi in c.a. a vista, comignoli in c.a. e laterizio; intonaco interno ed esterno a civile; canali di gronda in rame; impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento del tipo sottotraccia; banchine in pietra d’Istria bocciardate; infissi esterni e telai a vetro in legno abete o pino mordenzati con vetri doppi; portoni ingresso in legno rovere; portoni garage scorrevoli in ferro rivestiti in legno; pavimentazioni esterne in cotto; parapetti balconi in ferro zincato lavorato; fioriere in cemento e graniglia; pavimentazione fra aiuole, passi carrai e pedonali in cordoli di cemento; piantumazione piante come da planimetria allegata. Lo smaltimento delle acque nere e bianche tramite fognatura comunale. Approvvigionamento idrico tramite acquedotto comunale”*.

Nella relazione allegata alla Concessione in Variante del 1995, si fa riferimento solo a modifiche prospettiche ed alla realizzazione delle recinzioni senza alcun accenno ai materiali utilizzati per la costruzione del fabbricato.

Sulla base del sopralluogo effettuato ed in riferimento a quanto descritto nella relazione allegata al primo titolo autorizzativo, la scrivente può affermare che il fabbricato risulta effettivamente costruito con i materiali sopra descritti, salvo se, in caso di futuro intervento di ristrutturazione, alcune partizioni possano

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



risultare in altro materiale; ed integrando tale descrizione che i solai intermedi e quello di copertura sono in laterocemento ed il tetto è falde.

Sulla base della documentazione pervenuta alla scrivente e dal sopralluogo, risulta privo di termo-cappotto.

In linea d'aria il fabbricato si trova a circa 4km da Gatteo (inteso come riferimento la sede del Municipio), nella località di Sant'Angelo.

E' una zona prevalentemente residenziale, facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici che con quelli privati. Sono presenti sia attività commerciali che di servizio alla persona in genere.

L'intero fabbricato risulta costruito ex novo con Concessione Edilizia n.52/94, pratica edile n.46/94 del 29/08/1994 e successiva Concessione di Variante del 1995.

Risulta inoltre presentata la richiesta per il rilascio del permesso di abitabilità in data 25/05/1996, presumibilmente all'epoca rilasciata per silenzio assenso.

Non risultano successivi interventi edilizi e sanatorie sia per l'intero fabbricato che per le singole unità immobiliari oggetto della presente procedura.

2.5) DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

L'unità immobiliare identificata con il **sub.5**, ha destinazione **abitazione** e risulta composta da:

PIANO TERRA,

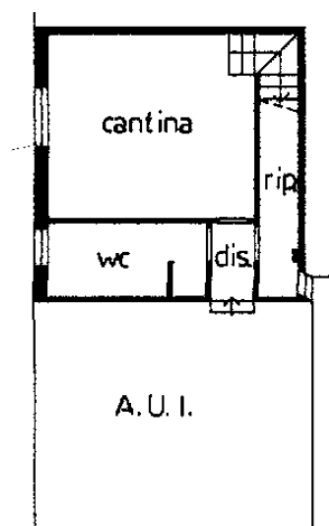
-cantina con scala di collegamento al piano primo, disimpegno dal quale si accede ad un w.c., ad un ripostiglio (ricavato nel sottoscala, ove è ubicata la caldaia) e all'attigua autorimessa (identificata con il subalterno 6).

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



Le altezze utili interne rilevate sono di ml.2,30, conformi a quanto indicato sia nella planimetria catastale che nella sezione dell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo autorizzativo.



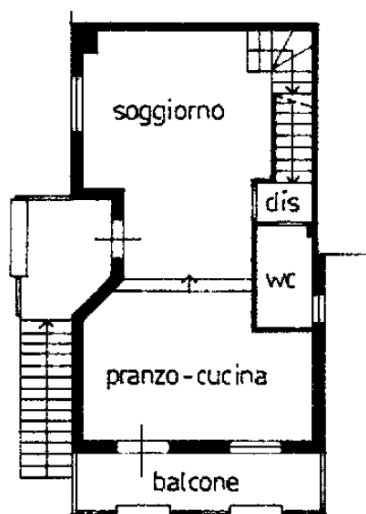
PIANTA PIANO TERRA

(stralcio della planimetria catastale - sviluppo non in scala)

PIANO TERRA
H mt 2.30
230

PIANO PRIMO

Vi si sviluppa la zona giorno; è costituito da: pianerottolo di arrivo della scala di accesso dall'esterno, ampio vano soggiorno direttamente comunicante con il vano pranzo-cucina, un disimpegno da cui si accede al w.c. ed alla scala interna di collegamento al piano terra, ed un balcone con affaccio alla via E. Torricelli.



PIANTA PIANO PRIMO

(stralcio della planimetria catastale - sviluppo non in scala)

PIANO PRIMO
H mt 2.70
270

Geometra **ALIDA TARONI**

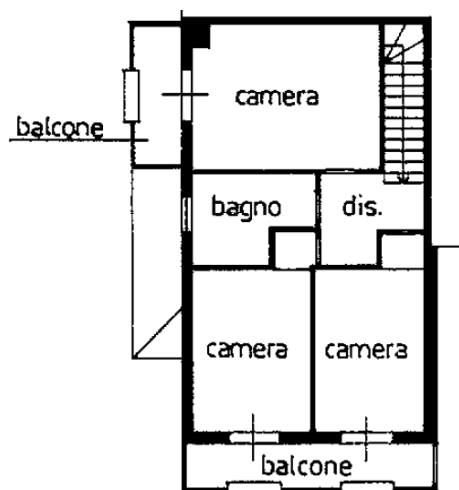
Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



Le altezze utili interne rilevate sono di ml.2,70, conformi a quanto indicato sia nella planimetria catastale che nella sezione dell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo autorizzativo.

PIANO SECONDO

Vi si sviluppa la zona notte; è costituito da: disimpegno di arrivo della scala, ove è ubicata la botola con scala retrattile per l'accesso al piano sottotetto, n.3 camere da letto, n.1 bagno e n.2 balconi (di cui uno con affaccio sulla via E. Torricelli e l'altro con affaccio sulla confinante particella 55).



PIANTA PIANO SECONDO

(stralcio della planimetria catastale - sviluppo non in scala)

PIANO SECONDO

H mt 2.70

270

Le altezze utili interne rilevate sono di ml.2,70, conformi a quanto indicato sia nella planimetria catastale che nella sezione dell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo autorizzativo.

PIANO TERZO (sottotetto)

Si sviluppa su tutta la superficie del piano sottostante; è suddiviso in due ambienti, di cui uno praticamente inaccessibile a causa dell'altezza ridotta e del materiale ivi depositato. E' dotato di un lucernaio ed illuminazione artificiale con cavi a vista. E' allo stato grezzo, privo di pavimentazione e di intonaco alle

Geometra ALIDA TARONI

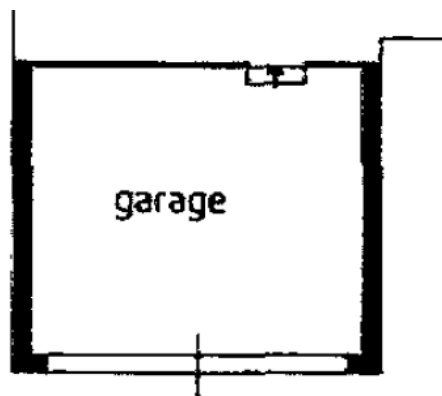
Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



pareti e attualmente utilizzato a deposito occasionale. L'altezza rilevata, allo stato grezzo, risulta di ml.1,77 al colmo mentre non è stato possibile rilevare quella di imposta per via del materiale presente.

L'unità immobiliare identificata con il **sub.6**, avente destinazione **autorimessa** risulta composta da: vano unico con accesso sia dalla corte comune (di fatto esclusiva), identificata con il subalterno 14, che dal disimpegno dell'abitazione. L'altezza utile interna rilevata risulta di ml.2,30, conforme a quanto indicato sia nella planimetria catastale che nella sezione dell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo autorizzativo.

In loco, è stato riscontrato un uso improprio del vano, adibito ed utilizzato in parte come camera da letto; inoltre è stata realizzata una parete in cartongesso, a tutta altezza, ricavando così un piccolo ripostiglio avente accesso dalla "camera" ed illuminato dalla porzione della originaria porta di accesso dell'autorimessa.



PIANTA PIANO TERRA

(stralcio della planimetria catastale - sviluppo non in scala)

PIANO TERRA
H mt 2.30

FINITURE

Al piano terra:

Esternamente la porta di ingresso all'autorimessa è in metallo, mentre nella

Geometra **ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



parte interna è stato posto in opera un infisso con struttura in metallo di colore bianco, costituito da una portafinestra ed una parte fissa (quella che illumina il ripostiglio realizzato).

I pavimenti interni sono in gres porcellanato e/o simile di colore cotto nei vani autorimessa, disimpegno, cantina e ripostiglio, mentre quello del w.c. ha tonalità grigio chiaro. Il rivestimento dello stesso è in ceramica sempre in tonalità di grigio.

I battiscopa, ove presenti, sono in legno di colore noce.

La struttura della scala di collegamento al piano primo è, presumibilmente, in cls, rivestita in granito.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Sono presenti frutti in diverse tipologie di materiale: quelli in metallo sono di colore oro e/o argento, quelli in pvc sono di colore chiaro; gli interruttori sono in pvc di colore bianco.

Fatta eccezione del ripostiglio ricavato nell'autorimessa e di quello nel sottoscala, ove è ubicata la caldaia, tutti gli ambienti sono riscaldati con termosifoni in ghisa.

Gli infissi esterni sono in legno, completi di vetrocamera e maniglia color oro.

Il sistema oscurante, ove presente, è costituito da scuroni in legno di colore verde.

Nel bagno i sanitari (bidè e water) sono del tipo a terra con rubinetteria monocomando di colore argento; è presente il piatto doccia con relativo box.

Al posto del lavandino è stato installato un lavatoio sono inoltre presenti gli allacci per la lavatrice e l'asciugatrice.

Al piano primo:

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



I pavimenti sono in cotto e/o simile di colore chiaro, mentre i battiscopa sono in legno di colore noce.

Nel servizio igienico il pavimento è in cotto di colore chiaro, mentre il rivestimento è in ceramica, sempre di colore chiaro.

Il pavimento del disimpegno (pianerottolo di arrivo della scala di collegamento tra piano terra e primo) è in granito.

Il rivestimento della scala di collegamento dal piano primo al piano secondo è in legno, la scala è inoltre dotata di parapetto e corrimano in ferro battuto.

Gli infissi interni sono in legno con insenature interne, completi di vetrocamera e maniglie in metallo di colore oro, mentre il sistema oscurante è costituito da scuroni in legno di colore verde. (entrambi necessitano di manutenzione)

Le porte interne sono in legno tamburato con pannellatura di colore chiaro e maniglie in metallo di colore oro.

Nel bagno i sanitari (lavandino, w.c. e bidè) sono del tipo a terra, di colore bianco, completi di rubinetteria monocomando di colore argento.

Le pareti divisorie sono in laterizio intonacate e tinteggiate.

Il balcone, il pianerottolo ed il rivestimento della scala esterna sono rifiniti con piastrelle in cotto presumibilmente del tipo antigelivo, i parapetti sono in cls a vista con coprimuretto in cotto.

L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia, con placche in metallo e frutti in pvc.

L'impianto di riscaldamento è del tipo di tradizionale con corpi scaldanti in metallo di colore chiaro.

Al piano secondo:

I pavimenti ed i battiscopa sono in legno di colore noce.

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



Nel servizio igienico il pavimento è in gress porcellanato e/o simile di colore chiaro, mentre il rivestimento è in ceramica, sempre di colore chiaro.

Gli infissi interni sono in legno con insenature interne, completi di vetrocamera e maniglie in metallo di colore oro, mentre il sistema oscurante è costituito da scuroni in legno di colore verde. (entrambi necessitano di manutenzione)

Sono inoltre presenti anche le zanzariere.

Le porte interne sono in legno tamburato con pannellatura di colore chiaro e maniglie in metallo di colore oro.

Nel bagno i sanitari (lavandino, w.c. e bidè) sono del tipo a terra, di colore bianco, completi di rubinetteria monocomando di colore argento. E' inoltre presente la vasca.

Le pareti divisorie sono in laterizio intonacate e tinteggiate.

I due balconi sono pavimentati con piastrelle in cotto presumibilmente del tipo antigelivo, i parapetti sono in cls a vista con coprimuretto in cotto.

L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia, con alcune placche in metallo e frutti in pvc, mentre altre sono in pvc.

L'impianto di riscaldamento è del tipo di tradizionale con corpi scaldanti in metallo di colore chiaro.

Il **piano terzo (sottotetto)**, è tutto allo stato grezzo. Risulta illuminato da un lucernaio in pvc e impianto elettrico a vista.

Viene utilizzato come deposito occasionale.

Impianti:

I contatori di luce, gas ed acqua sono ubicati nelle rispettive nicchie, poste sulla recinzione a confine tra i subalterni 14 e 12.

-impianti televisivo ed elettrico: sono del tipo sottotraccia, presumibilmente

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



con tubazioni e scatole in pvc, i frutti e gli interruttori sono anch'essi in pvc.

-impianto di riscaldamento: risulta del tipo tradizionale con elementi in metallo di colore chiaro. Le tubazioni sono presumibilmente in rame.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono dotati di propria caldaia alimentata a gas metano ed ubicata nel vano ripostiglio (ossia sottoscala) posto al piano terra.

La scrivente ha preso visione del libretto della caldaia.

-impianto di refrigerazione, non risulta riscontrato l'impianto di raffrescamento.

Alla data del sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti.

In Comune risultano depositati i certificati di conformità dell'impianto elettrico generale, ma non sono state riscontrate le certificazioni dei singoli impianti per ciascuna unità insistente nell'intero fabbricato.

Pertanto, seppur presumibilmente depositate unitamente alla richiesta di rilascio del certificato di abitabilità, non avendo avuto riscontro di richieste di integrazione alla stessa, visto la data di realizzo degli impianti, e **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile predere visione delle stesse per** l'appartamento e l'autorimessa oggetto di pignoramento, l'Esperta **NON è in grado di attestarne la conformità e consiglia al futuro acquirente di far verificare a sua cura e spese** la conformità ed il corretto funzionamento di tutti gli impianti da personale specializzato, e qualora risultasse necessario, di provvedere al loro adeguamento **ottenendo nuove e complete** dichiarazioni di conformità.

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



Nel complesso si può affermare che la porzione di fabbricato in cui sono ubicate l'unità abitativa e l'autorimessa oggetto di pignoramento, presentano un normale grado di finitura esterno ed interno.

La superficie commerciale del locale autorimessa (sub. 6) è di mq 17,31, quella dell'alloggio con servizi (sub. 4) è di mq. 200,85 mentre quella della corte esclusiva è di mq.11,08.

Le superfici di cui sopra, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperta sulla tavola di progetto allegata alla variante alla Concessione Edilizia n.52/94 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gatteo e confrontate sia col rilievo metrico eseguito in loco dalla scrivente che con le planimetrie catastali rilasciate dall'Ufficio competente (orientativamente in scala 1:200).

Sarà comunque cura dell'acquirente verificare ulteriormente le superfici sopra indicate con quanto rappresentato nella tavola allegata all'ultimo titolo autorizzativo e/o con verifiche in loco, incaricando un proprio tecnico di fiducia al fine di effettuare un più dettagliato rilievo.

Le unità immobiliari risultano catastalmente identificate e rappresentate, e, alla data del sopralluogo si presentavano ben identificate ed identificabili. Dal confronto delle planimetrie catastali depositate agli atti e lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo non risulta rappresentato nella planimetria del sub.5 (abitazione) il piano sottotetto a servizio dell'alloggio pignorato accessibile per mezzo di botola con scala retrattile ubicata nel disimpegno posto al piano secondo.

Al riguardo la scrivente Stimatrice non ha ritenuto necessario redigere nuova

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it





stralcio mappa C.T. particella 344

porzione di fabbricato oggetto di procedura



vedute del fabbricato, ove sono ubicate le u.i. oggetto di procedura, da via E. Torricelli

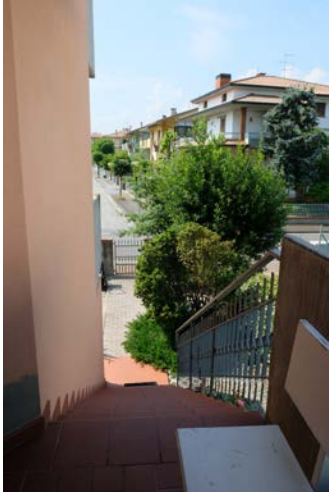


vedute della corte esclusiva di cui al sub.14

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it

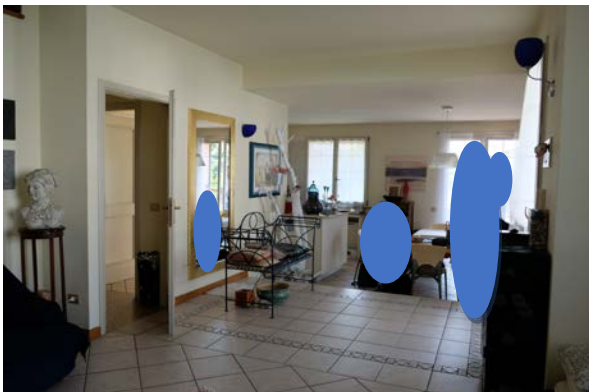




vedute della scala esterna e del pianerrotolo di accesso all'unità abitativa



vedute del soggiorno e della scala di collegamento al piano secondo ove è ubicata la "zona notte"



veduta di parte del soggiorno, della porta di accesso al vano scala di collegamento interno al piano terra e del zona "cucina-pranzo"

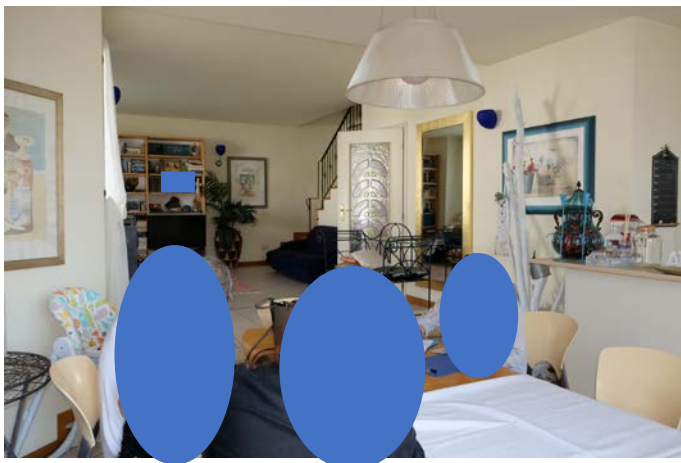
Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it





vedute della zona “cottura”



veduta della zona “cucina-pranzo” e del soggiorno



vedute del balcone con accesso dalla zona “pranzo” ed affaccio sulla via E. Torricelli

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it





vedute del bagno posto al piano primo



veduta della scala interna di collegamento al piano terra



veduta della cantina

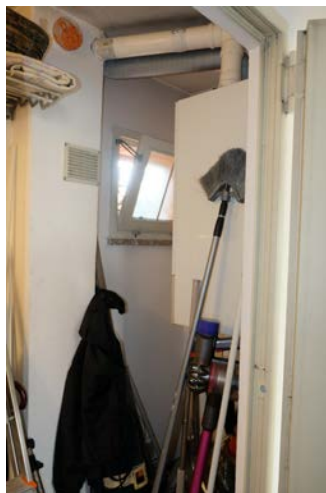




veduta del disimpegno di collegamento ai vani w.c., ripostiglio ed autorimessa



vedute del w.c. posto al piano terra



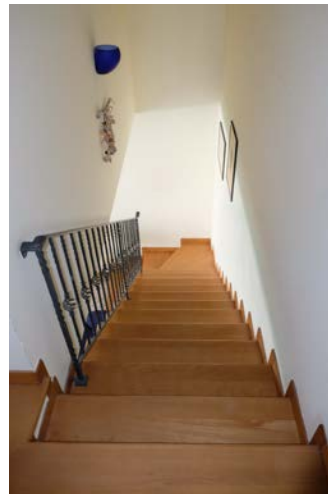
vedute del ripostiglio (sottoscala) ove è ubicata la caldaia

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



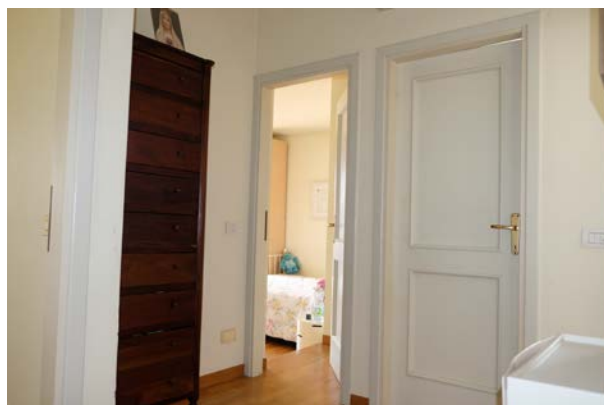
particolari della scala di collegamento
al piano secondo



vedute del disimpegno posto al piano secondo e della botola di accesso al piano terzo (sottotetto)



vedute del disimpegno e delle porte di accesso alle camere da letto
bagno poste al piano secondo



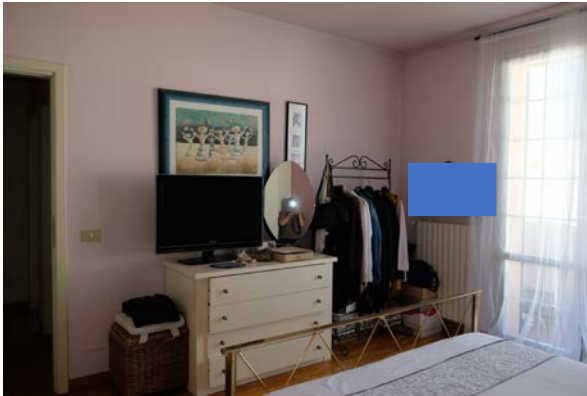
Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it





vedute della camera matrimoniale



vedute del bagno



Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it





vedute della camera singola adiacente al bagno



vedute della camera singola



vedute del balcone con affaccio sulla
via Torricelli

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it





vedute del sottotetto e della botola con scala retrattile



vedute del sottotetto e del lucernaio

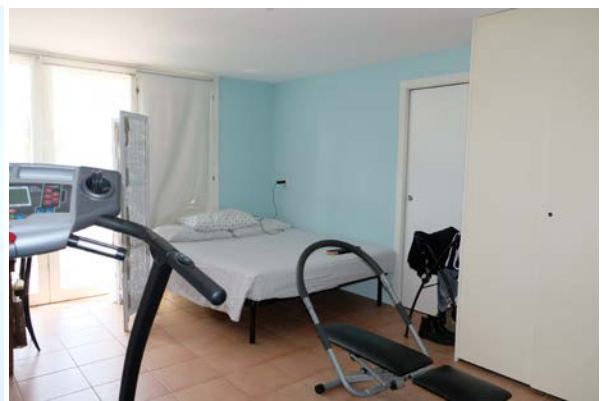
Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it





veduta della porta esterna di accesso
all' autorimessa



vedute dell' autorimessa





vedute del ripostiglio ricavato nell'autorimessa



UTENZE



nicchie contatori ubicate all'esterno della recinzione

3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esecutata e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli di acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo di 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;

3.1) PROPRIETA'

Le unità pignorate, identificata con i subalterni 5, 6 e 14, risultano in capo agli esecutati xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx nello stato di diritto della piena

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

I titoli di provenienza sono i seguenti:

-Atto di compravendita del Dott. Notaio xxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxxxxxxxxxx del 13/06/1996 Rep. n° 81730 trascritto a Forlì il 18/06/1996 Art.
4.763 (**vedasi allegato 06**): con il quale i signori xxxxxxxx e xxxxxxxx
acquistavano ciascuno per la quota di ½ di proprietà in regime di separazione
dei beni (l'intera proprietà) dalla Società xxxxxxxxxxx xxxx di xxxxxxxxxxxxxxx e
xxxx con sede a xxxxxxx le porzioni immobiliari identificate al CEU del
Comune di Gatteo al Foglio 5 Particella 344 sub.ni 5, 6 e 14.

03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Negli atti sopra indicati e riportati non viene indicato alcun vincolo e/o patti,
salvo quelli di tipo condominiale sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del
C.C., già riportate al punto 2.4).

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Per le unità immobiliari pignorate è stato prodotto il Certificato Notarile di cui
all'art. 567, comma 2 c.p.c.

Si riportano di seguito gli atti con il quale la società venditrice diveniva
proprietaria dei beni compravenduti agli esecutati:

-Atto di compravendita del Dott. Notaio xxxxxxx xxxxxxx di xxxxxxx xxx
xxxxxxxx del 26/07/1994 Rep. n° 73052 con il quale la xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx
xxxx di xxxx xxxx e xxxxxx con sede a xxxxxx acquistava dalla xxxxxxx xxxx
con sede a xxxxxxx l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni
del Comune di Gatteo al Foglio 5 Particella 344 di mq. 1.230.

Trascritto a Forlì il 08/08/1994 Art. 6.273 (**vedasi allegato 07**):

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



NB: sul terreno acquistato la Società Edil Maestri costruiva un complesso condominiale ricomprendente le porzioni immobiliari successivamente vendute dalla stessa società agli attuali esecutati (sub.ni 5, 6 e 14).

4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, 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 di cui all'art.567, co. 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 degli esecutati sui beni pignorati;

Per le unità immobiliari in oggetto, **risulta** prodotta la Certificazione Notarile.

L'Esperta Stimatrice ha provveduto ad eseguire la ricerca e la verifica delle formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in capo a ciascuno degli esecutati (**vedasi allegati 08-09**), e **per immobile** (**vedasi allegati 10-11-12**)

-ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/2007 – Registro Particolare **5745** Registro Generale 23788, trascritta a Forlì il 05/12/2007. (**vedasi allegato 13**)

Pubblico Ufficiale Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 130008/19639

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in Gatteo (FC)

SOGGETTI DEBITORI

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **per la quota di ½**

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½

SOGGETTO A FAVORE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a xxxxxxxx, P.Iva xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Non risultano variazioni, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita.

-ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/2016 – Registro Particolare **1772** Registro Generale 10327, trascritta a Forlì il 28/06/2016. (**vedasi allegato 14**)
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 2985/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in Gatteo (FC)

SOGGETTI DEBITORI

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½

SOGGETTO A FAVORE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

con sede a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, P. Iva xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Non risultano variazioni, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita.

-ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2016 – Registro Particolare **2199** Registro Generale 12660, trascritta a Forlì il 01/08/2016. (**vedasi allegato 15**)
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1324/2016.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in Gatteo (FC)

SOGGETTO DEBITORE

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½

SOGGETTO A FAVORE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, P.Iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Non risultano variazioni, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita.

-ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2017 – Registro Particolare **3015** Registro Generale 17670 trascritta a Forlì il 31/10/2017. (vedasi allegato 16)

Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1274/4517.

IPOTECA CONC, AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in Gatteo (FC)

SOGGETTO DEBITORE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½

SOGGETTO A FAVORE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Roma, P.Iva

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Non risultano variazioni, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita.

-ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2017 – Registro Particolare **2419** Registro Generale 13966, trascritta a Forlì il 21/08/2017. (vedasi allegato 17)

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 1324/2016.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Gatteo (FC)

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



SOGGETTO DEBITORE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½

SOGGETTO A FAVORE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX già

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, P.Iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Non risultano variazioni, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita.

-ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2016 – Registro Particolare **2200** Registro Generale 12661 trascritta a Forlì il 01/08/2016. (**vedasi allegato 18**)

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 1324/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Gatteo (FC)

SOGGETTO DEBITORE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½

SOGGETTO A FAVORE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Rubicone, P.Iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'IPOTECA è STATA RETTIFICATA DA:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 11/08/2017 – Registro Particolare **2420** Registro Generale 13967, trascritta a

Forlì il 21/08/2017. (**vedasi allegato 19**)

Immobili siti in Gatteo (FC)

SOGGETTO DEBITORE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



La sottoscritta ha estratto copia delle planimetrie catastali ed estratto di mappa catastale, tramite la piattaforma telematica “SISTER” dell’Agenzia delle Entrate, di cui si allega copia. **(vedasi allegato 03).**

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

In base alle risultanze accertate dalle verifiche eseguite, non risultano omissioni del tipo indicato, fatto salvo quanto fin qui relazionato.

7) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo agli esecutati, 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, scioglimento e 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) ed il corrispettivo previsto nonché 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;

La scrivente ha provveduto ad effettuare, presso l’Agenzia delle Entrate, la verifica di eventuali contratti di locazione e/o simili in essere relativi alle u.i. pignorate, con esito negativo. **(vedasi allegato 21)**

Alla data del sopralluogo è stato accertato, come risulta anche dai certificati di residenza storici richiesti, che le porzioni immobiliari oggetto di procedura sono in uso e abitate dagli esecutati xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx sin dal xxxxxxxxxxxx come risulta dai certificati di residenza storici reperiti presso

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



l'ufficio Anagrafe del Comune di Gatteo (**vedasi allegati 22-23**) oltre alla loro figlia xxxxxxxx ed alle sue due figlie entrambe minorenni. (**vedasi allegato 27**) Considerata la tipologia dei beni, le loro dimensioni ed il grado di rifinitura, si ritiene che l'intera proprietà immobiliare pignorata sia locabile ad un canone di affitto mensile pari a € 800,00 (euro ottocento).

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. n.° 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;

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Negli atti di provenienza non sono indicati vincoli del tipo indicato. Negli atti sopra citati nel paragrafo specifico costituenti la storia della proprietà e/o provenienza vengono solo indicati i vincoli di natura condominiale sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

8.2) VINCOLI DI ALTRA NATURA

Sulle porzioni immobiliari vigono i vincoli di Piano del Comune di Gatteo, di destinazione e d'uso, oltre ai vincoli di natura condominiale sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

In aggiunta a tutto quanto sopra, sono comunque sempre validi i vincoli e le prescrizioni di qualsiasi natura posti da Leggi dello Stato, da Leggi Regionali e

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



da Enti Pubblici che, se e come esistenti, gravano le u.i. qui oggetto di stima.

La tipologia di eventuali e futuri interventi edilizi sarà soggetta al rispetto delle normative vigenti alla data di intervento.

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

La proprietà immobiliare pignorata di fatto è costituita da un appartamento del tipo a schiera da cielo a terra con porzione di corte esclusiva ed autorimessa, abbinata ad altre unità ed edificata su terreno comune condominiale. Quanto premesso per le porzioni immobiliari vigono i vincoli di natura condominiale ai sensi dell'art. 1117 (terreno, etc...).

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;

Le spese fisse di gestione e manutenzione annue riguardanti il mantenimento delle porzioni immobiliari si possono quantificare nella misura forfettaria di € 1.200,00 annui, al netto di imposte comunali e/o altro tipo, di cui € 900,00 per l'appartamento (sub. 5), € 200,00 per l'autorimessa (sub. 6) e € 100,00 per la porzione di area cortilizia (sub. 14).

Non risultano procedimenti giudiziari in corso, relativi alle u.i. pignorate.

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



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;

Dall'analisi dei documenti amministrativi visionati e rilasciati dal Comune di Gatteo e dalle risultanze catastali risulta che:

- l'unità immobiliare identificata con il sub. 5 ha destinazione residenziale;
- l'unità immobiliare identificata con il sub. 6 ha destinazione ad autorimessa;
- l'unità immobiliare identificata con il sub. 14 ha destinazione pertinenziale costituita dal giardino, camminamenti ed area di manovra, e/o corte comune sia all'autorimessa sia all'abitazione.

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 nelle more perso di validità;

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica della particella 344, su cui sorge l'intero fabbricato, **in quanto** risulta accatastata come **ente urbano**, e comunque di **superficie inferiore a mq.5.000**.

(vedasi allegato 03)

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;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gatteo e dalla

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



lettura degli atti notarili, è emerso che il fabbricato, che comprende le unità immobiliari oggetto di procedura, è stato oggetto dei seguenti titoli: (**vedasi allegato 24**):

-Concessione Edilizia n° 52/94 Prot. n° 466/94 del 29/08/1994 e Successiva Variante Prat. Edil. n° 176/95 (Prot. n° 14087 del 22/02/1996);

-Certificazione Sostitutiva di Abitabilità del 24/05/1996;

-Autorizzazione definitiva allo scarico per l'emissione di scarico nella pubblica fognatura P.G.N. 466 del 21/01/1994, P.U.T. 9/94, per le acque bianche e nere.

13.2) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito in data 08/06/2023; prendendo a riferimento gli elaborati grafici di progetto depositati presso il Comune di Gatteo, sono state accertate alcune difformità interne e l'uso improprio dell'autorimessa (diverso da quello autorizzato).

Nello specifico risulta un muretto di altezza inferiore a ml.1,50 che delimita e funge da complemento all'angolo cottura della zona cucina-pranzo.

La cantina al piano terra viene utilizzata impropriamente come tavernetta e vi è stato realizzato un camino.

Nel vano autorimessa è stata realizzata una parete in cartongesso, ricavando un piccolo ripostiglio, inoltre viene utilizzato impropriamente come camera.

Per quanto riguarda le difformità accertate nell'autorimessa **non sono regolarizzabili** sia a livello igienico sanitario che a livello comunale, pertanto **si dovrà ripristinare** il locale all'uso e disposizione autorizzato. Si stima pertanto una spesa di ripristino quantificata in € 2.500,00 (demolizione parete in cartongesso, etc...) che verrà detratta dal valore dell'unità nel paragrafo specifico.

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



Per quanto riguarda l'uso improprio della cantina ed il muretto presente nella cucina, il costo della C.I.L.A. in sanatoria e relativa oblazione è alquanto maggiore rispetto al costo di ripristino.

Si consideri che il costo di una C.I.L.A. in sanatoria, comprensiva di rilievo, pratica edilizia, aggiornamento catastale ecc. ammonta indicativamente a circa 4.000,00 oltre agli oneri dovuti per legge e un'oblazione attualmente di €1.000,00; mentre le spese di ripristino ammontano a circa 1.500,00 €

Fatto salvo se altro possa meglio ed ulteriormente risultare da una ulteriore analisi documentale, e dalla possibilità di eseguire maggiori e più approfondite verifiche in loco, **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.**

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

La scrivente in merito alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica della proprietà ha effettuato l'accesso all'Ufficio Edilizia Privata e Archivio del Comune di Gatteo.

Dalle risultanze della ricerca e quanto accertato in sede di sopralluogo (08/06/2023) la scrivente Esperta Stimatrice ha accertato le difformità sopra descritte. Quanto accertato dovrà essere ripristinato allo stato autorizzato poichè non regolarizzabile, per quanto riguarda l'autorimessa, mentre per quanto riguarda l'uso improprio della cantina ed il muretto dell'angolo cottura si è tenuto conto del ripristino in quanto meno oneroso rispetto alla C.I.L.A. in sanatoria. Alla data della presente relazione pertanto **non si può attestare la conformità delle porzioni immobiliari oggetto di procedura per quanto sopra**

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



descritto.

La scrivente non ha verificato in toto le parti comuni e l'esistenza di eventuali difformità, in quanto, anche se venissero constatate, la pratica di sanatoria delle stesse è a carico dell'intero condominio.

Ogni onere successivo all'acquisto, anche se qui non espressamente previsto o indicato o quantificato nei costi elencati nei punti a seguire, deve intendersi esclusivamente a totale carico dell'acquirente.

14) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 d.P.R. 6 giugno 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'art. 40, co. 6° della L. 28 febbraio 1985 n.° 47 ovvero dall'art. 46, co. 5° d.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dal raffronto degli elaborati grafici di progetto depositati in Comune di Gatteo e quanto visionato in loco, sono state accertate opere abusive nelle unità immobiliari oggetto di procedura.

Nello specifico le difformità accertate nell'autorimessa **non sono regolarizzabili** sia a livello igienico sanitario che a livello comunale, pertanto **si dovrà ripristinare** il locale all'uso e disposizione autorizzato, stimando una spesa di ripristino in € 2.500,00.

Per quanto riguarda l'uso improprio della cantina ed il muretto presente nella

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



cucina, il costo della C.I.L.A. in sanatoria e relativa oblazione è alquanto maggiore rispetto al costo di ripristino. (€5.000,00 iva e oneri di legge esclusi per la C.I.L.A. contro €1.500,00 per il ripristino).

OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O QUANTIFICATO NEI COSTI (e quindi non detratto dal valore dell'immobile ai successivi punti), **DEVE INTENDERSI ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in riferimento a tutto quanto sopra descritto.**

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 dei debitori sui beni pignorati sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dalle informazioni assunte non risultano gravami di cui sopra ed **il diritto degli esecutati sui beni pignorati è la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni.**

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'art. 4, co. 1° d.l. n.° 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n.° 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25 giugno 2013 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'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto,

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



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;

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia della sottoscritta E.S., l'u.i. ad uso abitazione non risultava dotata di Attestato di Certificazione Energetica, pertanto si è provveduto a fare redigere il Certificato APE, ed in dettaglio:

Certificato APE n° 03897-515202-2024 del 08/01/2024 classe energetica F-EP gl, nren 154,00 kWh/mq anno.

L'attestato è stato rilasciato in data 08/01/2024 ed è valido fino al 08/01/2034, fatto salvo eventuali futuri interventi al fabbricato che ne modificano le caratteristiche in relazione alla prestazione energetica.

(vedasi allegato 25)

La sottoscritta Esperta Stimatrice, provvederà al deposito della stessa presso l'Ufficio Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

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, co. 3° d.lgs. n.° 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 giugno 2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto, che si limiterà a darne atto in perizia;

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



L'unità ad uso abitativo (sub. 5) è in possesso di Certificato di Prestazione Energetica redatta da tecnico certificatore di fiducia della scrivente.

Relativamente all'unità immobiliare ad uso autorimessa (sub.6) anch'essa pignorata, trattandosi di un immobile che non deve garantire un comfort abitativo, non rientra nelle categorie con l'obbligo della redazione A.P.E.

18) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori ad €1.000,00);

Le unità immobiliari pignorate risultano accatastate al Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo.

Non si è resa necessaria pertanto alcuna pratica di accatastamento.

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 D.M. n.°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 €1.000,00);

In occasione del sopralluogo l'Esperta Stimatrice rispetto alle planimetrie catastali depositate in Catasto ha accertato alcune variazioni. Al riguardo, essendo variazioni non sanabili e pertanto da rimuovere e ripristinare allo stato autorizzato (per l'autorimessa) ed economicamente più conveniente il ripristino (per l'unità abitativa), per non appesantire la procedura di costi, ha ritenuto non opportuno redigere e presentare variazione di aggiornamento catastale sia per

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



l'autorimessa che per l'alloggio.

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 ed 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, salvo diverso e motivato avviso del perito);

20.1) CRITERI ADOTTATI

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, tenuto conto delle condizioni di manutenzione attuali dell'immobile.

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

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

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, operatori del settore costruttori, colleghi aventi studio nella zona in cui sono ubicate le u.i. oggetto di

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



pignoramento, inoltre da precedenti stime eseguite dalla sottoscritta, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri OMI e della zona in oggetto. (parametri questi ultimi i cui valori non sono sempre allineati con la zona e le caratteristiche dei fabbricati)

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie computata al lordo delle murature, ossia la "superficie commerciale".

Le superfici lorde dell'alloggio ed accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione da apposito coefficiente.

AUTORIMESSA (SUB. 6)			
DESCRIZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMM.
autorimessa P.T.	34,61	0,50	17,31
TOTALE			17,31
ABITAZIONE (SUB. 5)			
w.c.+cantina+dis.+sottoscala (c.t.)	39,05	0,75	29,29
zona giorno P.P.	71,26	1,00	71,26
balcone (pranzo-cucina)	8,26	0,30	2,48
pianerottolo scala esterna	6,17	0,30	1,85
zona notte P.2.	73,66	1,00	73,66
balcone fronte strada	8,26	0,30	2,48
balcone laterale	4,73	0,30	1,42
sottotetto	73,66	0,25	18,41
TOTALE			200,85
AREA CORTILIZIA (SUB. 14)			
corte esclusiva calpestabile (disegnata)	110,82	0,10	11,08
TOTALE			11,08

20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



INTERA PIENA PROPRIETA'

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, delle dimensioni, della localizzazione, delle finiture, delle condizioni di manutenzione attuali, SI STIMA IL PREZZO AL mq PARI A € 1.400,00/mq per l'intero compendio (Valori di fabbricati di recente costruzione e/o ristrutturazione in zona Gatteo)

Per cui:

V. autorimessa (sub. 6)= Mq. 17,31 * €/mq. 1.400,00 =	€ 24.234,00
V. appartamento (sub. 5)= Mq. 200,85 * €/mq. 1.400,00=	€ 281.190,00
V. corte (sub. 14)= Mq. 11,08 * €/mq. 1.400,00=	<u>€ 15.512,00</u>

Compressivamente € 320.936,00

20.5) AGGIUSTAMENTI DEL VALORE IN BASE ALLE CONDIZIONI SPECIFICHE DELLA PROPRIETA'

Per autorimessa (sub. 6)

Considerato la vetustà della porzione immobiliare e del grado di rifinitura della stessa si ritiene di decurtare il valore della porzione immobiliare sopra determinata (in condizioni di normalità e di recente costruzione e/o ristrutturazione) di una percentuale del 17%,

pari a $(24.234,00 \times 17\%) = -€ 4.119,78$

Valore al netto di detrazione

$(€24.234,00 - 4.419,78) = € 20.114,22$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ULTERIORI AL VALORE DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE ----- . €20.114,22

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



SPESE CONDOMINIALI -----	. €	0,00
SPESE CATASTALI -----	€	0,00
OPERE DI RIPRISTINO -----	€	2.500,00
PRATICHE EDILIZIE (RICHIESTA DI ABITABILITA' TARDIVA)-----		////
STATO DI POSSESSO -----		////

VALORE DI STIMA CORRETTO

(20.114,22-2.500,00) = €17.614,22

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)

- euro 1.761.42

VALORE DI STIMA DEFINITIVO (17.614,22 -1.761,42)=

€15.852,80 arr.to a €16.000,00 (sedicimilaeuro//00).

Di cui:

-- € 8.00,00 corrispondente alla quota di 1/2 di **PROPRIETA'** in capo al
Sig. xxxxxxxx

-- € 8.000,00 corrispondente alla quota di 1/2 di **PROPRIETA'** in capo alla
sig.ra xxxxxxxx

Per alloggio (sub. 5)

Considerato la vetustà della porzione immobiliare e del grado di rifinitura della stessa, dello stato degli impianti si ritiene di decurtare il valore della porzione immobiliare sopra determinata (in condizioni di normalità e di recente costruzione e/o ristrutturazione) di una percentuale del 17%,
pari a (281.190,00x17%)= -€ 47.802,30

Valore al netto di detrazione

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



(€281.190,00-47.802,30)= € 233.387,70

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ULTERIORI AL VALORE DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE ----- . €233.387,70
SPESE CONDOMINIALI ----- . € 0,00
SPESE CATASTALI ----- € 0,00
OPERE DI RIPRISTINO ----- € 1.500,00
PRATICHE EDILIZIE (RICHIESTA DI ABITABILITA' TARDIVA)----- ////
STATO DI POSSESSO ----- ////

VALORE DI STIMA CORRETTO

(233.387,70-1.500,00) =231.887,70 €

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)

- euro 23.188,77

VALORE DI STIMA DEFINITIVO (231.887,70-23.188,77)=

€208.698,93 arr.to a €209.000,00 (duecentonovemila//00).

Di cui:

-- € 104.500,00 corrispondente alla quota di 1/2 di PROPRIETA' in capo
al Sig. xxxxxxxx

-- € 104.500,00 corrispondente alla quota di 1/2 di PROPRIETA' in capo
alla sig.ra xxxxxxxx

Per area cortilizia (sub. 14)

Trattandosi di porzione di area cortilizia in normale stato manutentivo e conservativo per l'uso a cui è destinata non avendo accertato difetti e/o altro in

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



sede di sopralluogo, non si ritiene di applicare alcuna correzione del valore se non per la mancanza di garanzia prevista dal Giudice nei quesiti, per cui:

VALORE DI STIMA DI BASE ----- . €15.512,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)

- euro 1.551,20

VALORE DI STIMA DEFINITIVO (15.512,00-1.551,20)=

€13.960,80 arr.to a €14.000,00 (quattordicimila//00).

Di cui:

-- € 7.000,00 corrispondente alla quota di 1/2 di PROPRIETA' in capo al Sig. XXXXXXXX

-- € 7.00,00 corrispondente alla quota di 1/2 di PROPRIETA' in capo alla sig.ra XXXXXXXX

NOTA : I VALORI DI CUI SOPRA PER OGNI SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE SONO DA CONSIDERARSI COMPENSIVI DEI PROPROZIONALI DIRITTI CONDOMINIALI. INOLTE SI PRECISA CHE IL PREZZO DI MERCATO E' STATO CONFRONTATO ANCHE CON I VALORI OMI .



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FORLI

Comune: GATTEO

Fascia/zona: Suburbana/SANT'ANGELO, FIUMICINO, CASE RICCI

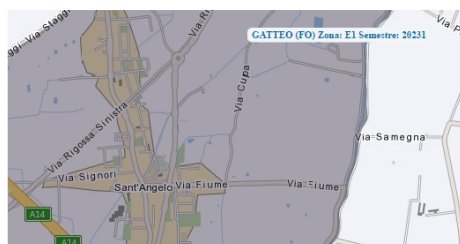
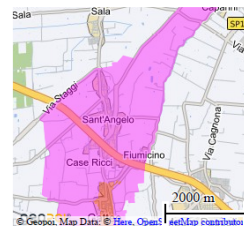
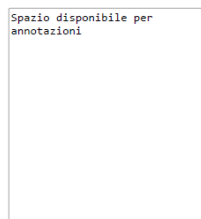
Codice zona: E1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1800	L	4,3	6	L
Box	Normale	850	1000	L	3,1	3,8	L
Ville e Villini	Normale	1350	1700	L	4,6	5,6	L



Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



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;

Le unità immobiliari, di cui al presente lotto, sono state pignorate per l'intera proprietà in capo ai detentori in quote dei beni nonchè eseguiti.

Non si pone pertanto il problema di una divisione della proprietà essendo stata pignorata per l'intero.

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, ecc.), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

PIENA PROPRIETA' di un alloggio residenziale con servizi e vano autorimessa sito nel comune di Gatteo (FC), località S. Angelo, in via E. Torelli n.17, il tutto censito al C.F. del medesimo Comune al Foglio 5 particella 344 subalterno 5 (abitazione), subalterno 6 (autorimessa), e subalterno 14 (corte comune b.c.n.c. [di fatto corte esclusiva] ai subalterni 5 e 6.

Le porzioni immobiliari fanno parte di un fabbricato plurifamiliare con sviluppo planimetrico ad "H", costituito nel suo insieme da: n.5 appartamenti ciascuno

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



con relativa autorimessa e corte comune (di fatto esclusiva alle singole unità abitative ed autorimesse annesse) e n.1 ufficio, oltre parti comuni.

L'appartamento con sviluppo verticale dal piano terra al piano terzo (sottotetto), ha affaccio ed accesso diretto sulla pubblica via E. Torricelli al n.17.

Al suo interno si compone: al piano terra di cantina con scala di collegamento al piano primo, disimpegno dal quale si accede ad un w.c., ad un ripostiglio (ricavato nel sottoscala, ove è ubicata la caldaia) e all'attigua autorimessa (identificata con il subalterno 6); al piano primo si sviluppa la zona giorno, costituita da: pianerottolo di arrivo della scala di accesso dall'esterno, ampio vano soggiorno direttamente comunicante con il vano pranzo-cucina, un disimpegno da cui si accede al w.c. ed alla scala interna di collegamento al piano terra, ed un balcone con affaccio sulla via E. Torricelli; al piano secondo è presente la zona notte; costituito da: disimpegno di arrivo della scala, ove è ubicata la botola con scala retrattile per l'accesso al piano sottotetto, n.3 camere da letto, n.1 bagno e n.2 balconi (di cui uno affaccio sulla via E. Torricelli e l'altro con affaccio sulla confinante particella 55).

L'alloggio dispone di un piano sottotetto che si sviluppa su tutta la superficie del piano sottostante; ed è suddiviso in due ambienti, di cui uno praticamente inaccessibile a causa dell'altezza ridotta e del materiale ivi depositato. E' dotato di un lucernaio ed illuminazione artificiale con cavi a vista. E' allo stato grezzo, privo di pavimentazione e di intonaco alle pareti e attualmente utilizzato a deposito occasionale

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



L'unità immobiliare identificata con il **sub.6**, avente destinazione **autorimessa** risulta composta da: vano unico con accesso sia dalla corte comune, ma di fatto esclusiva, identificata con il subalterno 14, che dal disimpegno dell'abitazione. In loco, è stato riscontrato un uso improprio del vano, adibito ed utilizzato in parte come camera da letto; inoltre è stata realizzata una parete in cartongesso, a tutta altezza, ricavando così un piccolo ripostiglio avente accesso dalla "camera" ed illuminato dalla porzione della originaria porta di accesso dell'autorimessa.

La costruzione del complesso plurifamiliare che ricomprende le porzioni immobiliari è avvenuta nel 1994 ed è stata dichiarata abitabile con Certificazione Sostitutiva di Abitabilità del 24/05/1996.

Dal sopralluogo eseguito in data 08/06/2023; prendendo a riferimento l'elaborato grafici di progetto depositati in Comune di Gatteo, sono state accertate alcune difformità: nello specifico risulta un muretto di altezza inferiore a ml.1,50 che delimita e funge da complemento all'angolo cottura della zona cucina-pranzo.

La cantina al piano terra viene utilizzata impropriamente come tavernetta e vi è stato realizzato un camino.

Nel vano autorimessa è stata realizzata una parete in cartongesso, ricavando un piccolo ripostiglio, inoltre viene utilizzato impropriamente come camera.

Per quanto riguarda le difformità accertate nell'autorimessa **non sono regolarizzabili** sia a livello igienico sanitario che a livello comunale, pertanto **si dovrà ripristinare** il locale all'uso e disposizione autorizzato. Si stima pertanto una spesa di ripristino quantificata in € 2.500,00 (demolizione parete in cartongesso, etc...) detratta dal valore dell'unità immobiliare.

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



Per quanto riguarda l'uso improprio della cantina ed il muretto presente nella cucina, il costo della C.I.L.A. in sanatoria e relativa oblazione è alquanto maggiore rispetto al costo di ripristino, quantificato in € 1.500,00 e detratto dal valore dell'unità immobiliare.

Alla data della presente relazione pertanto **non si può** attestare la conformità delle porzioni immobiliari oggetto di procedura per quanto sopra descritto.

In occasione del sopralluogo l'Esperta Stimatrice rispetto alle planimetrie catastali depositate in Catasto ha accertato variazioni. Al riguardo, essendo variazioni che non sono sanabili e pertanto da rimuovere e ripristinare allo stato autorizzato per non appesantire la procedura di costi non ha ritenuto redigere e presentare variazione di aggiornamento catastale sia per l'autorimessa sia per l'alloggio.

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

La superficie commerciale del locale autorimessa (sub. 6) è di mq 17,31, quella dell'alloggio (sub. 5) è di mq. 200,85 mentre quella della corte (sub. 14) è di mq. 11,08.

Valore locativo della proprietà: € 800,00

**Valore di stima definitivo (sub. 6 + sub. 5 + sub. 14) € 239.000,00
(duecentotrentanovemila//00)**

23) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei 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.;

Le unità immobiliari vengono trattate come **UNICO LOTTO**.

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



24) acquisisca il numero di codice fiscale dei debitori esegutati, laddove non presenti in atti;

La sottoscritta Esperta Stimatrice ha provveduto al richiedere presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate, copia del codice fiscale degli esegutati che corrispondono a quelli riportati negli atti di provenienza e nei documenti catastali, e validato dall’Anagrafe Tributaria. Risultano:

- xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxx

- xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxx

25) acquisisca copia del certificato di stato civile dei debitori esegutati e, ove risultino coniugati, copia integrale dell’estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzandosi espressamente l’esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

A seguito di verifica presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Gatteo, è emerso quanto segue:

- xxxxxxxx e xxxxxxxx hanno contratto matrimonio nel Comune di xxxxxxxx il giorno xxxxxxxx (**vedasi allegato 26**). Nell’estratto di matrimonio con annotazioni marginali N° 18 P. 2. viene indicato che con Dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio gli sposi xxxxxxxx e xxxxxxxx hanno scelto il regime della xxxxxxxx nei loro rapporti patrimoniali ai sensi dell’art. 162 – secondo comma – del C.C. Gatteo.

26) acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l’immobile pignorato, ove diversi dai debitori esegutati o familiari, autorizzando espressamente l’esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



Dalle ricerche eseguite presso l'anagrafe del Comune di Gatteo risulta che la proprietà pignorata è abitata ed in uso dagli esecutati xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx, ove vi hanno la residenza sin dal xxxxxxxx (**vedasi allegati 22-23**).

Presso l'alloggio è iscritta anche la residenza della figlia degli esecutati xxxxxx xxxxx e delle sue due figlie entrambe minorenni (**vedasi allegato 27**).

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);

In merito a quanto richiesto, all'Esperto Stimatore non risulta nulla da segnalare

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;

Le unità immobiliari sono intestate a persone fisiche per cui sono soggette ad Imposta di Registro.

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

La scrivente per il deposito della relazione non ha richiesto alcuna Istanza di Proroga.

30) provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. come sopra fissata) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia epurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità dei debitori o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



di quota, sia con riferimento alla quota pignorata che con riferimento all'immobile nella sua interezza;

Copia del presente elaborato peritale completa degli elaborati richiesti è stato depositato telematicamente.

31) provveda infine a comunicare - nel rispetto del medesimo termine - al custode, ai creditori già costituiti ed ai debitori che siano costituiti mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo ai debitori 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 Ufficio ed eventuali originali di APE;

Come richiesto la sottoscritta provvederà ad inviare comunicazione dell'avvenuto deposito della relazione peritale, a mezzo pec, ai seguenti soggetti:

-Avvocato del creditore procedente: xxxxxxxx nella persona dell'Avv. xxxxxxxx xxxxxxxx,

- al Custode Giudiziale Dott.ssa Sonia Valeriani a mezzo pec.

-Avvocato dei soggetti esegutati nella persona dell'Avv. xxxxxxxx.

(vedasi allegato 28)

NOTE

- 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;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

ALLEGATI

01)-comunicazioni per sopralluogo;

02)-verbale di sopralluogo del 08/06/2023

03)-documentazione catastale

04)-pignoramento art.17492 del 2022

05)-documentazione fotografica;

06)-atto Art. 4763 del 1996;

07)- atto Art. 6.273 del 1994;

08)-ispezione ipotecaria eseguita;

09)-ispezione ipotecaria eseguita;

10)-ispezione ipotecaria sub. 5;

11)-ispezione ipotecaria sub.6;

12)-ispezione ipotecaria sub.14;

13)-ipoteca art.5745 del 2007;

14)-ipoteca art.1772 del 2016;

15)-ipoteca art.1324 del 2016;

16)-ipoteca art.3015 del 2017;

17)-ipoteca art.2.419 del 2017;

18)-ipoteca art.2.200 del 2016;

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



- 19)-ipoteca art.2.420 del 2017;
- 20)-ispezione ipotecaria xxxxxxxx
- 21)-Ricerca eseguita Agenzia Entrate e esito ricerca contratto locazione;
- 22)-Certificato di Residenza storico xxxxxxxx
- 23)-Certificato di Residenza storico xxxxxxxx
- 24)-pratiche edilizie fornite dal Comune di Gatteo;
- 25)-A.P.E.
- 26)-Estratto di matrimonio degli eseguiti
- 27)-certificati di residenza della sig.ra xxxxxxxx;
- 28)-invio comunicazione deposito perizia alle parti.

Cesena, il 10/01/2024

La C.T.U.

Taroni Geometra Alida

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it

