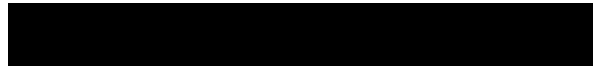


TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
Esecuzione immobiliare R.G. N° 224/2017

promossa da

CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA SPA

contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. SANTORO FABIO

in sostituzione della Dott.sa Barbara Vacca con decreto 26 del 16-09-2019 Trib. Forlì

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA CON ALLEGATI

LOTTO A - LOTTO B

C.T.U. Esperto designato: Geom. FABBRI DAVIDE



Il sottoscritto Fabbri Geometra Davide, con Studio Professionale in Cesena, Via Martiri della Libertà n°13, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°1513, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 17/07/2019 dal G.E. Dott.sa BARBARA VACCA, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici, e debiti sopralluoghi, è in grado di relazionare quanto segue:

1) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO E ACCESSO ALL'IMMOBILE.

Il debitore è stato avvisato a mezzo PEC, in data 25-11-2019, presso l'indirizzo ricavato sulla base dei dati desunti dall'atto di pignoramento.

La comunicazione è stata inviata per debita conoscenza, mezzo mail, anche al custode nominato, Avv. Stefania Cappelli .

La PEC è stata consegnata ed è regolarmente ritornata la ricevuta di consegna.

Il sopralluogo è stato concordato ed è avvenuto il giorno 09-12-2019 ore 15,30 in loco, alla presenza del custode nominato, della Signora [REDACTED] legale rappresentante della Società esecutata, del marito [REDACTED]

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDO UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE .

2.1) IDENTIFICAZIONE

PREMESSO CHE IL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO E' COMPOSTO DA 2 APPARTAMENTI (DI CUI UNO CON AMPI SERVIZI ANNESSI), UN GARAGE ED UN DEPOSITO, LO SCRIVENTE VISIONATI I LUOGHI , HA RITENUTO DI CREARE DUE LOTTI :



LOTTO A

PIENA PROPRIETA' 1 / 1 su APPARTAMENTO CON ANNESSI SERVIZI E GARAGE, sito in Cesena via Comunale Casalbono civ 56

LOTTO B

PIENA PROPRIETA' 1 / 1 su APPARTAMENTO D'ABITAZIONE E DEPOSITO, sito in sito in Cesena via Comunale Casalbono civ 58.

2.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena con i seguenti dati censuari:

LOTTO A

PIENA PROPRIETA' 1 / 1

su APPARTAMENTO

Foglio 276 particella 163 sub 6 graffata a particella 159 sub 8

Categoria A/4 classe 4 vani 7 rendita € 488,05 piani T-1 via Strada Comunale Casalbono civ 56

GARAGE

Foglio 276 particella 163 sub 2

Categoria C/6 classe 3 mq 13 rendita € 67,14 piano T via Strada Comunale Casalbono civ 56

LOTTO B

PIENA PROPRIETA' 1 / 1

su APPARTAMENTO

Foglio 276 particella 159 sub 9

Categoria A/4 classe 4 vani 4,5 rendita € 313,75 piani T via Strada Comunale Casalbono civ 56 (in realtà civ 58)



DEPOSITO

Foglio 276 particella 163 sub 7

Categoria C/2 classe 5 mq 186 rendita € 883,76 piani S1-T via Strada Comunale Casalbono civ 56

LOTTO A - LOTTO B

entrambi i lotti A e B risultano in capo alla ditta catastale:

[REDACTED] con sede in Forlì

c.f. [REDACTED] PROPRIETA' PER 1 / 1

Il terreno su cui sorgono i tre copri di fabbrica di cui fanno parte le unità sopracitate, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena con i seguenti dati censuari:

Foglio 276 particella 163 ENTE URBANO di mq 550

Foglio 276 particella 159 ENTE URBANO di mq 826

NB : SI FA' PRESENTE CHE TRA LE DUE P.LLE DEL CATASTO TERRENI (163 e 159) RISULTA, NELLA MAPPA DEL CT, UNO STRADELLO PUBBLICO -DEMANIALE. DI FATTO IN LOCO PER ACCEDERE DALLA VIA COMUNALE CASALBONO ALLO STRADELLO (CHE ATTRAVERSA LA CORTE E PROSEGUE A VALLE VERSO ALTRO IMMOBILE NON OGGETTO DI QUESTA PROCEDURA) E' PRESENTE UN CANCELLO DI INGRESSO, PER CUI LO STRADELLO MEDESIMO NON E' DI FATTO D'USO PUBBLICO.

PER QUANTO RIFERITO IN LOCO, LE CHIAVI DEL CANCELLO SONO (OVVIAMENTE) IN POSSESSO DELLA LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA E.P. CONSULT (Signora [REDACTED]) E DEL MARITO (Signor [REDACTED]).

QUEST'ULTIMO HA INOLTRE DICHIARATO CHE IL CANCELLO SAREBBE DI SUA PROPRIETA', ISTALLATO A PROTEZIONE DELLO STRADELLO CHE GIUNGE ANCHE ALLE PROPRIETA' PIU A VALLE DI QUELLA IN OGGETTO DELLA PRESENTE , distinte al Foglio 257 p.lle 119-103-111 etc.. ed utilizzate come deposito dal Signor [REDACTED] .

Le unità che costituiscono i lotti A e B, godono dei relativi diritti sulla corte comune dell'intero compendio - edificio ai sensi dell'art 1117 e seguenti del codice civile, distinta al Foglio 276 p.lla



159 sub 10 graffata a p.lla 163 sub 8, Bene Comune Non Censibile, comune a tutti i subalterni oggetto della presente.

NB : ANCHE IL QUADRO DIMOSTRATIVO DELLE PARTI COMUNI , RIPORTA DUE PORZIONI DISTNTE DELLA CORTE COMUNE, DIVISE DALLO STRADELLO PUBBLICO SOPRA MENZIONATO.

2.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

LOTTO A - LOTTO B

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 19-06-2017 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI CESENA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
276	163	2	C/6 clas. 3	Mq 13	€ 67,14
276	163	6 graff 159 sub 8	A/4 clas. 4	Vani 7	€ 488,05
276	163	7	C/2 clas. 5	Mq 186	€. 883,76
276	159	9	A/4 clas. 4	Vani 4,5	€ 313,75
276	163	8 graffata alla p.lla 159 sub 10	BENE COMUNE NON CENSIBILE		

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 7016 RG 11359 del 12-07-2017 sono:



DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI CESENA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
276	163	2	C/6	Mq 13	om
276	163	6 graff 159 sub 8	A/4	Vani 7	om
276	163	7	C/2	Mq 186	om
276	159	9	A/4	Vani 4,5	om

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI CESENA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
276	163		CORTE	OM	om
276	159		CORTE	OM	om

I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e a quelli attualmente in visura.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio dei beni (lotto A e lotto B) è costituito sostanzialmente da tre corpi di fabbrica distinti, elevantesi su di una ampia corte comune ai due lotti A-B, attraversata sulla carta da uno stradello pubblico, di fatto non esattamente individuato come tale in loco, poiché per accedere all'intera corte si deve passare da un cancello privato con accesso dalla pubblica via Comunale Casalbono.

I tre corpi di fabbrica sono :

-edificio abitativo, elevantesi su due piani con un appartamento al piano primo (parte del lotto A) ed uno al piano terra (parte del lotto B).

Composto da struttura in muratura, coperta a falde, con solaio in laterocemento, copertura in travi tipo “ varese “, manto in tegole, grondaie e pluviali in lamiera di rame, esternamente finito ad intonaco tinteggiato, con infissi in legno e vetro ed avvolgibili in pvc, balcone sul retro con



ringhiera in ferro etc...

- corpo a servizi, ripostigli e garage elevantesi su unico piano (parte del lotto A)

Vecchia e precaria struttura mista in muratura e legno, con copertura in legno e soprastanti lastre di cemento amianto “eternit”, esternamente in gran parte intonacato, con infissi in legno di vario tipo, porticato in legno con colonne in ferro e copertura sempre in lastre di cemento amianto.

- corpo a deposito, elevantesi su ue piano (parte del lotto B)

Vecchia struttura in muratura, su due piani, con solaio intermedio in laterizio, copertura a due falde sfalsate, con capriate in legno e manto in lastre di cemento amianto “eternit” .

Sul retro confinante con ampio fossato.

- la corte comune, è in gran parte rifinita a ghiaia e verde, quasi completamente recintata, con ingresso dalla pubblica via Comunale Casalbono attraverso ampio cancello carrabile.

La porzione a ridosso dell'edificio abitativo (marciapiede) è pavimentata in monocottura ed in parte rifinita con muretti in mattoni a vista.

Sulla corte, oltre ai corpi sopra descritti, sono presenti una piccola piscina in arredo, ed un container da cantiere.

NB : SULLA CORTE LA PORZIONE (CHE RISULTA CATASTALMENTE STRADELLO PUBBLICO) E' RIFINITA A GHIAIA ED ACCEDE AD UNA ULTERIORE PROPRIETA' CONFINANTE PIU' A VALLE, ATTRAVERSO UN PONTICELLO SOPRA AL FOSSATO PRESENTE (denominato “fosso delle rose “).

PUR ESSENDO CHIUSO DAL CANCELLO SULLA PUBBLICA VIA COMUNALE CASALBONO, CHE FISICAMENTE NE IMPEDISCE IL PUBBLICO USO, LO STRADELLO E' INDICATO NELLA MAPPA DEL C.T. (COME AREA PUBBLICA - DEMANIALE) E NON COSTITUISCE CONSISTENZA DELLA CORTE COMUNE DEGLI EDIFICI IN OGETTO DELLA PRESENTE .

LOTTO A

APPARTAMENTO al piano primo del corpo abitativo, al civ 56 della via Comunale Casalbono.



Accessibile da scala esterna, con piccola veranda di ingresso (vetrata con infissi in alluminio preverniciato e vetro camera).

Composto da: ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, bagno e 2 camere da letto.

Balcone su tutto il lato retro, con accesso dalla cucina-pranzo, e parzialmente verandato con infissi in alluminio preverniciato e vetro camera.

Le finiture sono: pavimenti e rivestimenti in monocottura, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne in legno, portoncino d'ingresso blindato, infissi in legno laccato bianco e vetro camera, avvolgibili in pvc.

Gli impianti autonomi e sottotraccia, sono: elettrico, idrico e termo-sanitario alimentato da caldaia a gas posizionata nella veranda-balcone sul retro, con elementi termosifoni in acciaio.

Aria condizionata con 3 split (soggiorno e camere da letto) con motori esterni a parete.

Tutti gli impianti sono da rivedere alla luce delle vigenti normative.

Le condizioni di manutenzione sono discrete, si evidenzia la presenza di alcune zone della muratura con muffe ed umidità da condensa.

GARAGE e SERVIZI vari, situati in corpo staccato, composto da: vano ripostiglio utilizzato a taverna con camino e forno, servizio igienico, ripostiglio con cucinetta, altri vani ad uso ripostiglio, legnaia con accesso dall'esterno, garage con accesso autonomo, porticato e cisterna raccolta acqua.

Finiture di svariato tipo: i vani taverna, wc e ripostiglio-cucinetta annesso alla taverna, sono pavimentati in monocottura, intonacati e tinteggiati, con controsoffitto in legno etc..

Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico al bagno, impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati dal camino (attualmente impianto non funzionante per quanto riferito).

Gli altri vani sono decisamente grezzi, con copertura in lastre di cemento amianto in vista, non pavimentati, non tinteggiati, con impianto elettrico minimale.

La superficie commerciale del LOTTO A è pari a mq 214 (vedesi scheda di dettaglio specifica)

LOTTO B

APPARTAMENTO al piano terra del corpo abitativo, al civ 58 della via Comunale Casalbono.

Accessibile dal retro dell'edificio e composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, 2 bagni e una camere da letto.



Le finiture sono: pavimenti e rivestimenti in monocottura, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne in legno, portoncino blindato d'accesso, infissi in legno laccato bianco e vetro camera, avvolgibili in pvc, e grate in ferro.

Gli impianti sono autonomi e sottotraccia, sono: elettrico apparentemente datato, idrico e termo-sanitario alimentato da caldaia a gas, con elementi termosifoni in acciaio e/o in ghisa.

Aria condizionata con split e motore esterno a parete.

Tutti gli impianti sono decisamente da rivedere alla luce delle vigenti normative.

Le condizioni di manutenzione sono mediocri, si evidenzia la presenza di diverse zone soggette ad umidità di risalita, con distacco della tinta e dell'intonaco.

DEPOSITO, composto al piano seminterrato da porticato con forno e camino, ampia cantina con accesso esterno, con murature in sasso e grezze, senza pavimento o con vecchie mattonelle, con impianto elettrico minimale di tipo esterno, infissi di vario genere e materiali.

Al piano soprastante, ampio vano magazzino deposito, ulteriore vano e ripostiglio, terrazzo sopra al porticato.

Pavimentazioni in parte in cemento ed in parte con vecchie mattonelle, copertura a vista in lastre di cemento amianto, pareti parzialmente intonacate, impianto elettrico minimale.

La superficie commerciale del LOTTO B è pari a mq. 225 (vedesi scheda di dettaglio specifica)

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale (v. doc. 2P).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega (v. doc. 2 F).

Alcune foto, più significative, del fronte esterno e dell'interno, si includono di seguito.



LOTTI A-B

EDIFICIO COMPOSTO DAI 2 APPARTAMENTI

vista dal cancello carrabile su via Casalbano



LOTTO A

APPARTAMENTO PIANO PRIMO soggiorno



camera da letto



CORPO SERVIZI



vano utilizzato a tavernetta



LOTTO B

APPARTAMENTO PIANO TERRA



ingresso



soggiorno e cucina



DEPOSITO



3) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

LOTTO A - LOTTO B

3.1) PROPRIETA'

I beni pignorati risultano in piena proprietà, alla società esecutata [REDACTED] con sede in Forlì in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO TRIBUNALE DI FORLÌ del 09-08-2012 n° 10367/2012

A mezzo di detto atto la società [REDACTED] con sede in Forlì, diveniva proprietaria degli immobili, precedentemente in capo a [REDACTED].

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo alla società esecutata è il DECRETO DI TRASFERIMENTO TRIBUNALE DI FORLÌ del 09-08-2012 n° 10367/2012

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Antecedentemente a detto atto, la proprietà era di [REDACTED].

Il Signor [REDACTED] era divenuto proprietario dei beni in oggetto dalla presente procedura, in forza di atto (anteventennio) a rogiti Notaio GIUNCHI PAOLO di Cesena in data 08-03-1999 rep. 114831, comprando dal Signor Marchesini Amerigo.

Il Signor [REDACTED] era divenuto proprietario per atto Notaio Ricchi del 05-03-1962, abbondantemente anteventennio.

4) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.

LOTTO A - LOTTO B

Iscrizioni – Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2



c.p.c., a firma del Notaio Enrico Siracusano in Villafranca Tirrenia (ME), in data 24-08-2017.

L'esperto Stimatore ha provveduto comunque ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati della Società debitrice che con i dati degli immobili (v. doc.4), e si riassume:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 24-08-2012 Reg. part. 8806 Reg. Gen. 12942

pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ rep. 10367/2012 del 09-08-2012

ATTO GIUDIZIARIO -DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

**TRATTASI DELL'ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI IN OGGETTO DELLA PRESENTE
AL SOCIETA' ESECUTATA**

ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2012 – Registro Particolare 2559 Registro Generale 15692

Pubblico ufficiale SCARDOVI MARIA CHIARA in Cesena Repertorio 140663/19813 del 23-10-2012

IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di MUTUO FONDIARIO

CONTRO [REDACTED] con sede in Forlì

A FAVORE CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A. Con sede in Forlì

importo ipoteca € 410.000,00

TRASCRIZIONE CONTRO del _del 12-07-2017 Reg. part. 7016 Reg. Gen. 11359

pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ rep. 2203/2017 del 19-06-2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO [REDACTED] con sede in Forlì

A FAVORE CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A. Con sede in Forlì

5) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO ;

LOTTO A - LOTTO B

Il sottoscritto ha estratto copia delle planimetrie catastali urbane degli immobili di cui alla



presente, che si allegano.

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

LOTTO A - LOTTO B

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

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 E' OCCUPATO ...

LOTTO A

L'immobile risulta :

Per quanto concerne l'appartamento, occupato dalla famiglia composta da: Signora [REDACTED] (legale rappresentante della società esecutata) assieme al marito [REDACTED], ed i figli [REDACTED] (maggiorenne) e [REDACTED] (minore).

Per quanto concerne il garage , risulta nella disponibilità ed utilizzati dalla famiglia medesima.

LOTTO B

L'unità risulta nella disponibilità ed utilizzata saltuariamente dalla figlia della Signora [REDACTED] (legale rappresentante legale della società esecutata).

Per quanto concerne il deposito, risulta nella disponibilità ed utilizzato dalla famiglia della Signora [REDACTED] (legale rappresentante legale della società esecutata).

Il sottoscritto CTU, ha eseguito ricerca di eventuali contratti in essere registrati presso Ufficio del registro di Cesena, ed è risultato:

- contratto di locazione commerciale registrato in Cesena il 29-10-2012 n° 7146 serie 3, riguardante il deposito (distinto al Foglio 276 p.la 162 sub 7) parte del lotto B , tra la proprietà [REDACTED] e la Signora [REDACTED] in qualità di titolare della ditta individuale



denominata “ [REDACTED] “ con sede in Cesena.

Il contratto è decaduto al 30-09-2018.

- contratto di comodato gratuito registrato in Cesena in data 04-05-2016 n° 1981 serie 3, riguardante il deposito (distinto al Foglio 276 p.lla 162 sub 7) parte del lotto B, tra la proprietà [REDACTED] e la Signora [REDACTED] in qualità di titolare della ditta individuale denominata “ [REDACTED] “ con sede in Cesena.

Il contratto ha validità annuale dal 03-05-2016 , rinnovabile.

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ALTITUDINE 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 RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE ;

LOTTO A - LOTTO B

Si rilevano vincoli di tipo condominiale sulle parti comuni dell'intero immobile abitativo (tra i lotti A e B) ai sensi e per gli effetti dell'art 1117 e seguenti del C.C. , in particolare le strutture portanti.

Inoltre si rileva il vincolo paesaggistico (legge “ Galasso “) per la vicinanza del corso d'acqua pubblico denominato “ fosso delle rose “.

Per quanto concerne il PRG vigente, parte dei beni ricade in zona residenziale di completamento, e parte in zona agricola.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

LOTTO A - LOTTO B

Non si rilevano vincoli sull'atto di provenienza dell'immobile agli esecutati, specie poiché trattasi di decreto di trasferimento del Tribunale, nel quale il bene veniva trasferito con le servitù attive e passive esistenti.



Anche visionando l'atto precedente a quello di provenienza , non si riscontra menzione sulla circostanza (già rimarcata) della chiusura a mezzo di cancello della porzione di stradello pubblico che divide le due particelle costituenti i beni in oggetto.

ALL'ATTO DEL SOPRALLUOGO IL SIGNOR [REDACTED] (MARITO DELLA [REDACTED] LEG. RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' ESECUTATA) DICHIARAVA CHE IL CANCELLO SAREBBE SUO, E CHE LO STRADELLO SERVE ANCHE UNA PROPRIETA' (SEMPRE IN SUA DISPONIBILITA') PIU' A VALLE DI QUELLA IN OGGETTO.

8.2) VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d. Lgs. 42/2004

LOTTO A - LOTTO B

Si ribadisce il vincolo paesaggistico (legge “ Galasso “) per la vicinanza del corso d'acqua pubblico denominato “ fosso delle rose “.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

LOTTO A - LOTTO B

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto, nel PRG vigente, parte dei beni ricade in zona residenziale di completamento, e parte in zona agricola.

9) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Si rilevano solamente vincoli di tipo condominiale sulle parti comuni dell'intero immobile ad uso residenziale (tra i lotti A e B) ai sensi e per gli effetti dell'art 1117 e seguenti del C.C. , in particolare le strutture portanti .

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONOMINIALI INSOLUTE NEI



DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO

LOTTO A - LOTTO B

Gli immobili non risultano in condominio costituito.

11-12) 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...PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATOOVE QUELLO PRECEDENTE ABBA PERSO VALIDITA'

LOTTO A - LOTTO B

Le unità immobiliari in oggetto sono urbane, per cui non si ritiene necessario richiedere certificato di destinazione urbanistica.

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

LOTTO A - LOTTO B

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

L'edificio in oggetto è stato costruito in gran parte in data antecedente il 01-09-1967, precisamente il fabbricato abitativo con licenza edilizia del 01-02-1967 n° 34; il corpo deposito con autorizzazione Pgn. 1008 del 08-02-1961.

Successivamente, l'edificio abitativo è stato oggetto di licenza di costruzione n° 336 del 20-05-1977, per costruzione di un balcone.

Pratica mai chiusa, e quindi senza fine lavori.

- Ha seguito poi il rilascio di concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio) n° 1378 del 04-02-1998, per modifiche prospettiche e trasformazione da servizi ad abitazione,



costruzione di servizi ed autorimessa, modifiche interne.

Abitabilità ai sensi dell'art 35 comma 14 legge 47/85 per le porzioni oggetto di condono.

- Infine concessione edilizia n° 277 del 19-05-1999 per ristrutturazione e creazione di due alloggi, DIA in variante in corso d'opera n° PGN 45087 del 14-11-2000.

Abitabilità ai sensi dell'Art.4 del DPR 425 del 1994, con comunicazione del Comune di Cesena in data 19-02-2002.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Non si prevedono considerazioni specifiche in merito, trattandosi di unità urbane.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Il sottoscritto CTU, ha estratto copia del progetto allegato alla variante in corso d'opera DIA in variante in corso d'opera n° PGN 45087 del 14-11-2000, e verificati i luoghi ha riscontrato :

LOTTO A

All'appartamento al piano primo dell'edificio abitativo non si riscontrano difformità rispetto al disegno .

Nei servizi in corpo staccato si rileva l'uso non conforme di due vani ripostiglio a tavernetta e cucina di servizio .

LOTTO B

All'appartamento al piano primo dell'edificio abitativo non si riscontrano difformità rispetto al disegno, salvo il diverso posizionamento del vano cucina, comunque in un vano abitativo, e quindi corretto.

Nel deposito su due livelli , si rileva la presenza di un porticato al piano seminterrato con sovrastante terrazzo, non presente nel progetto.

Mentre al piano terra si rileva la presenza di due pareti divisorie a creare un vano ripostiglio.



LOTTO A - LOTTO B

Sulla corte comune ai due lotti, si riscontra la presenza di un container -box di cantiere, non presente nei progetti.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART 36 DPR 6.6.2001 N°380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHIL'EVETUALE 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 DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHIL SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART 40, COMMA 6, LEGGE 28-2-1985 N°47, OVVERO DELL'ART 46 COMMA 5 DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA

LOTTO A

Per quanto concerne l'appartamento al piano primo, non necessitano sanatorie.

Per quanto concerne i servizi in corpo staccato si si dovrà riportare l'uso a ripostiglio, semplicemente rimuovendo i mobili.

LOTTO B

Per quanto concerne l'appartamento al piano terra, non necessitano sanatorie.

Per quanto concerne il deposito in corpo staccato, si dovrà demolire la copertura del porticato / terrazzo; mentre si può ipotizzare di sanare con una pratica CILA in sanatoria le pareti difformi riscontrata al piano terra, con una spesa complessiva stimata pari ad € 5.000,00 per la demolizione del porticato/terrazzo, ed € 2.500,00 per la sanatoria comprensive di oblazione, spese tecniche e rifacimento della planimetria ceu.

LOTTO A - LOTTO B

Per quanto concerne la corte comune ai due lotti, il container -box di cantiere, non presente nei



progetti, v`a trasferito / eliminato, con una spesa stimata pari ad € 1.000,00

Infine si precisa che la verifica della conformit`a urbanistica e la possibilit`a di sanatorie, riguardano esclusivamente le unit`a immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di propriet`a e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, cos`i come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

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 PROPRIETA' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

LOTTO A - LOTTO B

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE AD UN TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE

LOTTO A

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'immobile in oggetto risulta essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica n° 03816-55286-2010 del 09-08-2010 , con classe energetica G , ed EP tot= 262,26 kwh/m3/anno.



LOTTO B

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'immobile in oggetto risulta essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica n° 03816-55273-2010 del 09-08-2010 , con classe energetica G , ed EP tot= 251,95 kwh/m3/anno.

17) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E....NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.

LOTTO A - LOTTO B

I certificati APE erano necessari per le unità abitative, sono presenti e sono stati reperiti.

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U. PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE E' NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO...

Gli immobili sono regolarmente accatastati come già citato.

Le planimetrie rappresentano correttamente la consistenza e destinazione delle unità, salvo le opere difformi citate, che vanno in gran parte demolite – ripristinate, ed in minima parte sanate. Per tanto non si ritiene necessario il rifacimento delle medesime in questa fase, ma eventualmente solo al buon esito della sanatoria.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI),



ESPONENDO ANALITICAMENTE ED 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, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);

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

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri Omi della zona in oggetto.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO A

APPARTAMENTO piano primo con SERVIZI e GARAGE



DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
APPARTAMENTO P.1°	91,5	1,00	91,50
BALCONE P.1°	25	0,50	12,50
SERVIZI P.T	106	0,50	53,00
GARAGE P.T	15	0,50	7,50
CORTE COMUNE	1000	0,05	50,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			214,50
EDIFICIO MQ			

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, delle dimensioni, della localizzazione, delle finiture ed impiantistiche, delle condizioni di manutenzione attuali

SI STIMA IL PREZZO BASE AL MQ PARI A 1300,00 euro.

20.5) AGGIUSTAMENTI AL PREZZO BASE AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato 0,85 ----- per cui $1300 \times 0,85 = 1105 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE normale/mediocre

coeff. Utilizzato 0,9 per cui $1105 \times 0,9 = 994,5 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1000,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

APPARTAMENTO piano primo con SERVIZI e GARAGE al piano terra allo



stato attuale, a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		*PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	214,5	1.000	214500

NOTA * IL PREZZO DI MERCATO E' STATO CONFRONTATO ANCHE CON I VALORI OMI (1° SEMESTRE 2019) CHE PREVEDONO PER GLI IMMOBILI:

“abitazioni civili “ NELLA ZONA IN OGGETTO del COMUNE DI CESENA

VALORE COMMERCIALE PREZZO : MIN 1100 MAX 1400 €/MQ

VALORE LOCATIVO: MIN 3,8 MAX 4,6 €/MQ x MESE

PER IMMOBILI CON STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE.

20.7) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ULTERIORI AL VALORE DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 214.500,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- € ////

SPESE PER SANATORIA € 1.000/2 (comune a lotto A e lotto B) ----- € 500,00

SPESE PER RIFACIMENTO PLANIMETRIA CEU ----- € //

OPERE DI RIPRISTINO ----- € //

STATO DI POSSESSO ----- € ////

VALORE DI STIMA CORRETTO € 214.000,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 21.400,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO --(214.000,00- 21.400,00) = ----- € 192.600,00

Valore arrotondato euro 193.000,00 (centonovantatremila/00).

Valore locativo euro 650,00 / mensili (seicentocinquanta/00).



LOTTO B

APPARTAMENTO piano terra , DEPOSITO piano terra e seminterrato

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
APPARTAMENTO P.T	93	1,00	93,00
DEPOSITO P.T	109	0,50	54,50
DEPOSITO P.SEMINTERRATO	109	0,25	27,25
CORTE COMUNE	1000	0,05	50,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			224,75
EDIFICIO MQ			

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, delle dimensioni, della localizzazione, delle finiture ed impiantistiche, delle condizioni di manutenzione attuali

SI STIMA IL PREZZO BASE AL MQ PARI A 1050,00 euro.

20.5) AGGIUSTAMENTI AL PREZZO BASE AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato 0,85 ----- per cui $1050 \times 0,85 = 892 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE normale/mediocre

coeff. Utilizzato 0,9 per cui $892 \times 0,9 = 803 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 800,00 euro



20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

APPARTAMENTO piano terra , DEPOSITO piano terra e seminterrato allo stato attuale, a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		*PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	224,75	800	179800

NOTA * IL PREZZO DI MERCATO E' STATO CONFRONTATO ANCHE CON I VALORI OMI (1° SEMESTRE 2019) CHE PREVEDONO PER GLI IMMOBILI:

“abitazioni civili “ NELLA ZONA IN OGGETTO del COMUNE DI CESENA

VALORE COMMERCIALE PREZZO : MIN 1100 MAX 1400 €/MQ

VALORE LOCATIVO: MIN 3,8 MAX 4,6 €/MQ x MESE

PER IMMOBILI CON STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE.

20.7) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ULTERIORI AL VALORE DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE	€ 179.800,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€ ////
SPESE PER SANATORIA € 2.500 + € 1.000/2 (comune a lotto A e lotto B)	€ 3.000,00
SPESE PER RIFACIMENTO PLANIMETRIA CEU	€ //
OPERE DI RIPRISTINO	€ 5.000,00
STATO DI POSSESSO	€ ////

VALORE DI STIMA CORRETTO € 171.800,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 17.180,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO --(171.800 -17.180) ----- € 154.620,00

Valore arrotondato euro 154.000,00 (centocinquantaquattromila/00).

Valore locativo euro 500,00 / mensili (cinquecento/00).



21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE.....PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

Gli immobili di cui al presente lotto sono intestati interamente alla società eseguita per l'intera proprietà.

22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO A

APPARTAMENTO al piano primo del corpo abitativo, al civ 56 della via Comunale Casalbono.

Composto da: ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, bagno e 2 camere da letto.

Balcone su tutto il lato retro, con accesso dalla cucina-pranzo, e parzialmente verandato con infissi in alluminio preverniciato e vetro camera.

Le condizioni di manutenzione sono discrete, si evidenzia la presenza di alcune zone della muratura con muffe ed umidità da condensa.

GARAGE e SERVIZI vari, situati in corpo staccato, composto da: vano ripostiglio utilizzato a taverna con camino e forno, servizio igienico, ripostiglio con cucinetta, altri vani ad uso ripostiglio, legnaia con accesso dall'esterno, garage con accesso autonomo, porticato e cisterna raccolta acqua.

CORTE COMUNE con il lotto B .

La superficie commerciale del LOTTO A è pari a mq 214 (vedesi scheda di dettaglio specifica)

Valore arrotondato euro 193.000,00 (centonovantatremila/00).

Valore locativo euro 650,00 / mensili (seicentocinquanta/00).

LOTTO B

APPARTAMENTO al piano terra del corpo abitativo , al civ 58 della via Comunale Casalbono, composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, 2 bagni e una camere da letto.

CORTE COMUNE con il lotto A .

DEPOSITO, composto al piano seminterrato da porticato con forno e camino, ampia cantina con accesso esterno, con murature in sasso e grezze, senza pavimento o con vecchie mattonelle, con



impianto elettrico minimale di tipo esterno, infissi di vario genere e materiali.

Al piano soprastante, ampio vano magazzino deposito, ulteriore vano e ripostiglio, terrazzo sopra al porticato.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq. 225 (vedesi scheda di dettaglio specifica)

Valore arrotondato euro 154.000,00 (centocinquantaquattromila/00).

Valore locativo euro 500,00 / mensili (cinquecento/00).

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI...

Si è ritenuto di creare due lotti : LOTTO A e LOTTO B, vista la tipologia e le attuali identificazioni catastali e l'utilizzo dei beni, oltre che le dimensioni dell'edificio.

Si rimarca nuovamente la presenza della corte comune ad entrambi i lotti A-B

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

██████████ Con sede in Forlì

c.f. ██████████

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

Non dovuto trattandosi di società.

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATOOVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI

L'immobile abitativo di cui al lotto A, è abitato dalla famiglia composta da: Signora

██████████ (legale rappresentante della società esecutata) assieme al marito

██████████, ed i figli ██████████ (maggiorrenne) e ██████████ (minore).

L'immobile di cui al lotto B è sempre nella disponibilità della medesima famiglia.



27) VERIFICA PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NONCHE' 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 trascritte domande giudiziali sull'immobile.

28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)...

L'immobile è intestato a società per cui è soggetto IVA.

29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA...

Non necessita alcuna richiesta di proroga.

ALLEGATI

- Allegato A
- Fotografie
- Planimetrie

Cesena, il 11- 12 – 2019

Il C.T.U.

Fabbri Geometra Davide

