

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLI'

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 145/2023

G.Es. Dott. Danilo MAFFA

_____ (creditore procedente) - Avv. Alessandro Barbaro

contro

_____ - C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/2 proprietà

_____ - C.F.: _____ (esecutata)

Quota di 1/2 proprietà

Udienza del 28 novembre 2024

Forlì, 26 ottobre 2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei



GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 145/2023

G.Es. Dott. Danilo MAFFA

_____ (creditore procedente) - Avv. Alessandro Barbaro

contro

_____ - C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/2 proprietà

_____ - C.F.: _____ (esecutata)

Quota di 1/2 proprietà

Udienza del 28 novembre 2024

RELAZIONE

Forlì, 26 ottobre 2024

L'Esperto Stimatore
geom. Gianluca Casadei



INDICE

PREMESSA	pag. 03
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 04
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag. 05
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.05
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag. 06
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO.....	pag. 07
02.4) DESCRIZIONE COMPLETA, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE	pag. 08
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag.14
03.1) PROPRIETA'.....	pag.14
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag. 15
03.3) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 16
03.4) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO.....	pag.16
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 17
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 20
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 22
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 22
08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE	pag. 22
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 23
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI.....	pag.23
08.3) VINCOLI CONDOMINIALI	pag. 23
08.4) VINCOLI DI RUE, POC, PSC	pag. 24
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 25
10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI	pag.25
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE	pag. 26
12) ACQUISIZIONE CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 26
13) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 27
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'.....	pag. 27
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI.....	pag. 27
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 28
14) VERIFICA PRESENZA ISTANZE DI CONDONO	pag. 30
15) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag. 31
16) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E.	pag. 31
17) ESENZIONE A.P.E.	pag. 32
18) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)	pag. 32
19) VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO	pag. 33
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA.....	pag. 33
20.1) CRITERI ADOTTATI.....	pag. 33
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 34
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 35
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 36
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 37
22) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA.....	pag. 37
23)DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 41
24) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE.....	pag. 41
25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI	pag. 42
26) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI	pag. 42
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag. 43
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 43
29) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA	pag. 43
30) DEPOSITO IN CANCELLERIA	pag. 44
31) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI.....	pag. 44
32) NOTE	pag. 44
33) ALLEGATI	pag. 45



PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/o art. 600 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Danilo Maffa, in data 09/01/2024 nominava lo scrivente geom. Gianluca Casadei, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1478, e con studio tecnico sito a Forlì in via Luffo Numai n. 22, quale esperto stimatore per la stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 145/2023.

Promossa da:

- _____ con sede legale a _____ in via _____ n. _ C.F./P.IVA: _____ - procuratrice di _____ con sede legale a _____ () in via . _____ n. _ - Assistita dall'Avv. Alessandro Barbaro;

Contro:

- _____ nato a _____ () il --/--/----, residente alla data del 06/02/2024 a _____ di _____ (FC) in via _____ n. __, C.F.: _____;
- _____ nata a _____ () il --/--/----, residente alla data del 06/02/2024 a _____ di _____ (FC) in via _____ n. __, C.F.: _____;

Successivamente, in data 11/01/2024, lo scrivente depositava presso la cancelleria, "accettazione incarico ed assunzione impegno di rito" quale giuramento, prendendo cognizione del mandato affidatogli con l'espresso invito a rispondere con relazione scritta e su supporto informatico (elaborati in formato PDF).

Si elencano le operazioni effettuate:

- a) Ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, Territorio



- di Bertinoro, catasto fabbricati e catasto terreni;
- b) Accertamenti compiuti presso l’Agenzia delle Entrate, Territorio di Bertinoro, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
 - c) Ispezioni di carattere urbanistico compiute presso l’ufficio tecnico del Comune di Bertinoro;
 - d) Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 23/01/2024 e 02/10/2024;
 - e) Stesura relazione scritta e predisposizione documentazione allegata.

01) PROVVEDA AD AVVISARE IL DEBITORE ALL’INDIRIZZO DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA SARA’ RICHIESTO L’INTERVENTO DEL GIUDICE ;

Previo precedente accordo con il custode giudiziario, in questo caso l’avvocato Paolo Pulitanò, i debitori sono stati avvisati a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 11/01/2024, presso la propria residenza come desunto dall’atto di pignoramento e dalla certificazione risultante dall’anagrafe del Comune di Bertinoro; con l’indicazione che in data 23 gennaio 2024 si sarebbe effettuato il primo accesso all’immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, in quanto in data 23-01-2024 gli esecutati non hanno posto impedimenti di sorta nel far effettuare la/le visite di sopralluogo all’immobile.

La raccomandata inviata agli esecutati, con ricevuta postale di ritorno si allega in copia (allegato n.01).



02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRENTI DATI CATASTALI..... E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE.;

02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (permesso di costruire, planimetria catastale), risulta essere un appartamento di civile abitazione posto ai pianiseminterrato/terra, primo, e secondocomprendente altresì un' autorimessa di pertinenza posta al piano seminterrato/terra, un'area urbana e la porzione di corte di proprietà esclusiva all'interno di un fabbricato condominiale sito al margine del territorio urbanizzato del paese di Fratta Terme a ridosso delle prime colline. Le unità immobiliari risultano censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Bertinoro (FC) al foglio 46 particella 643subb.59-60-75 e al Catasto Terreni del Comune di Bertinoro (FC) al foglio 46 particella 643. Rispettivamente risultano composti al piano seminterrato/terra da due locali autorizzati come cantina, da un disimpegno e dal locale autorizzato lavanderia, raggiungibili direttamente attraversando l'ingresso. Da questo ingresso si sviluppa la scala interna che porta all'appartamento vero e proprio autorizzato con ampio locale soggiorno-pranzo, disimpegno dal quale si possono raggiungere le due camere da letto, il bagno ed un piccolo ripostiglio. Nell'ampia sala, risulta presente una scala a chiocciola in arredo che permette l'accesso al piano secondo ove si riscontra la presenza di tre locali oltre ad un bagno. Completano la dotazione dell'appartamento al piano terra, oltre a quanto precedentemente descritto un garage, il quale è accessibile



dall'esterno tramite un portone basculante e dall'interno direttamente dal disimpegno del piano terra.

Oltre a quanto già descritto di proprietà esclusiva, vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del C.C., fra i quali trovasi l'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Bertinoro (FC) al foglio 46 particella 643 Ente Urbano avente superficie pari a mq.2625.

L'intero fabbricato è composto oltre che dal piano terra, da due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto.

Lo stabile è posto in una zona di espansione del paese di Fratta Terme, al limite del territorio urbanizzato, con destinazione esclusivamente residenziale. È provvisto di tutti i sottoservizi previsti dalle normative vigenti, quali rete acquedotto, rete gas, fognature comunali, rete elettrica, etc.

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Bertinoro (FC), catasto fabbricati al foglio 46 particella 643 sub. 59, piano T- 1 - 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita €. 426,08; foglio 46 particella 643 sub. 60, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 14,00, rendita €. 47,85; foglio 46 particella 643 sub. 75, piano T, categoria F/1, consistenza mq. 40,00 siti in via Polenta Nuova n. 365; oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi è l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge l'intero fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 46 particella 643 avente superficie di mq. 2625 Ente Urbano.



I beni sopra indicati risultano essere di proprietà dei sig.ri _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____, per la quota di 500/1000, _____ nata a _____ (FC) il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 500/1000; (allegato n. 02).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con i subb. 56-58-66 della medesima particella, parti comuni, particelle 760-642-641-626 salvo se altri (allegato n.03):

- Sub 56, civile abitazione cat. A/3;
- Sub 58, garage cat. C/6;
- Sub 66, civile abitazione cat. A/3;
- Particella 760, terreno agricolo;
- Particella 642, terreno agricolo;
- Particella 641, ente urbano;
- Particella 626, ente urbano.

02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E

CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 17/10/2023

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano il bene di proprietà dei sig.ri _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____, per la quota di 500/1000, _____ nata a _____ (FC) il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 500/1000;

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta:

“Tutta ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari individuate al Catasto



Fabbricati del Comune di Bertinoro (FC):

- Catasto urbano, fg 46, part. 643, sub 59, cat. A/3;
- Catasto urbano, fg 46, part. 643, sub 60, cat. C/6.”

All'interno dell'atto di pignoramento non risulta indicato il sub. 75 come area urbana avente consistenza pari a mq. 45,00.

Le dette porzioni immobiliari godono dei corrispondenti proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione, tra cui, in particolare, i beni comuni non censibili distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bertinoro (FC) nel Foglio 46, particella 643, sub. 79 (bene comune non censibile a tutti i subalterni dal 40 al 78) nonché l'area coperta e scoperta distinta al Catasto Terreni di Bertinoro (FC), nel Foglio 46, con la particella 643, Ente Urbano della sup. cat. di mq 2.625,00.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO Reg. Part. 13827 DEL 13/11/2023.

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano corrispondenti a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Si evidenzia il fatto che il sub 75 (area urbana) non risulta indicato nel pignoramento, tantomeno nella trascrizione.

02.4) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato plurifamiliare, composto da due piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a servizi (dispense, cantine, garage) ed al sottotetto “non accessibile”. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato alla destra dell'intero fabbricato rispetto alla



strada via Polenta Nuova, è accessibile dall'area cortilizia comune da via Polenta Nuova. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare avente dimensioni di circa ml. 59,00 x 11,10 con accesso ai vari appartamenti sul fronte strada, mentre gli appartamenti agli estremi del fabbricato, come la nostra unità in esecuzione, risultano accessibili dal fronte e dal fianco. Completano la dotazione del fabbricato aree verdi esclusive di pertinenza ai diversi appartamenti poste sul retro e la corte comune sul fronte utilizzata a parcheggi ed a corsello di accesso.

L'intero fabbricato ha una struttura portante intelaiata con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, con solai in latero-cemento e pareti di tamponamento perimetrale in laterizio intonacato e tinteggiato; sono presenti balconi sul fronte e sul retro del fabbricato anch'essi con struttura in conglomerato cementizio armato così come i cornicioni.

I divisori interni, anch'essi in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a due falde e manto di copertura in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc.) sono in lamiera d'alluminio.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con oscuranti tipo scuroni in legno verniciato, così come gli infissi esterni risultano essere in legno e vetro-camera; i parapetti dei balconi sono realizzati in conglomerato cementizio armato unitamente a ringhiera in profilati di ferro verniciato.

Complessivamente tutto il fabbricato risulta essere in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di stima, individuata con i subalterni 59-60-75, è posta al piano seminterrato/terra, primo e sottotetto, con locali ad uso servizio al piano seminterrato, risulta avere una forma quasi quadrata con una piccola porzione che si allunga sul retro e le misure di ingombro, al lordo delle murature, per i piani



seminterrato/terra – primo – sottotetto sono ciascuno di circa ml. 7,40 x 9,50 con la porzione che si allungadi circa ml. 4,60 x 1,50. Il sottostante piano seminterrato/terra ad uso servizi comprendendo anche il proprio garage, è esattamente sotto all'appartamento prima citato, risulta avere le stesse dimensioni, mentre il sottotetto, dichiarato non accessibile ha dimensioni pari a circa ml. 7,40 x 9,50.

L'accesso all'appartamento avviene sia tramite il portoncino d'ingresso posto sul fianco e poi con una rampa di scale ad uso esclusivo, sia dal fronte attraverso i locali concessionati ad uso servizi e garage i quali poi permettono di raggiungere la stessa scala prima citata.

Al piano terra/seminterrato, accedendo dall'ingresso vero e proprio, si trovano, cantina/tavernetta, poi in senso antiorario una ulteriore cantina, un piccolo disimpegno, una lavanderia (ora bagno) ed il garage. Salendo al piano primo, la scala interna ci consente lo sbarco in un ampio locale (soggiorno-pranzo) dal quale, procedendo in senso antiorario, si passa ad un piccolo disimpegno, un ripostiglio, un bagno e le due camere da letto; dalla camera maggiore, si può poi accedere al balcone posto sul fronte del fabbricato. Al piano primo nel locale soggiorno-pranzo, è presente una scala a chiocciola in legno, in arredo, che permette l'accesso agli ambienti al sottotetto.

Al piano sottotetto si trovano un ampio locale, dal quale, procedendo in senso antiorario, si accede ad un altro ampio locale, ad un bagno e ad un piccolo ripostiglio.

Si ritiene comunque utile precisare che l'individuazione dei vari locali posti al piano sottotetto così come descritti non corrispondono a quanto autorizzato così come per il bagno al piano terra/seminterrato, e di questo se ne approfondirà



dettagliatamente ogni questione ai successivi capitoli 13 e 14.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare complessiva del piano abitabile(P1) risulta essere pari a mq. 62,00 circa ai quali si deve aggiungere il balconedi circa mq. 7,00; la cantina/tavernetta, la cantina, la lavanderia (ora bagno) ed il garage posti al piano terra/seminterrato per circa mq. 61,00, il piano sottotetto per circa mq. 58,00 (superficie calpestabile totale), l'area esterna cortilizia per circa mq. 40,00, l'area a verde di pertinenza dell'alloggio pari a circa mq. 236,00.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (sub 59-60-75), comprensiva anche del garage, della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 152,00 circa.

L'appartamento al piano primo ha altezza di circa ml. 2,70, il piano sottotetto ha altezza media pari a ml. 1,70 variabile da un massimo di ml. 2,45 ad un minimo di ml. 0,93 circa, tutti i locali al piano seminterrato hanno altezza ml. 2,20 circa ad esclusione della lavanderia (ora bagno) che risulta avere un'altezza pari a circa ml. 2,05.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti gres e/o ceramica, mentre al piano sottotetto risulta essere in parquet in legno ed in ceramica nel bagno. Le scale sono pavimentate con mattonelle in gres ad esclusione di quella che permette l'accesso al piano sottotetto, i rivestimenti murali dei bagni e delle pareti della cucina sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno, il portoncino di accesso all'alloggio è del tipo blindato con rivestimento in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera ed oscuranti tipo scuroni in legno verniciato. Lucernari in legno nelle finestre presenti in falda al piano sottotetto e la basculante del garage in lamiera zincata.

Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con caldaia muraleposta all'interno



dell'alloggio al piano sottotetto nel locale bagno e la diffusione del calore a tutti i piani avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio, vi è inoltre l'impianto di raffrescamento con uno split interno al piano primo ed uno split al piano sottotetto con l'unità centrale montata all'esterno.

Per l'impianto elettrico, questo risulta realizzato e completato con il fabbricato.

Complessivamente l'appartamento risulta essere in discreto stato di conservazione, sono presenti tracce di muffa da condensa nel locale soggiorno-pranzo posto al piano primo.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 59, garage sub 60 ed area esterna sub75), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato comprendente il fabbricato e la porzione di area verde di pertinenza.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 02) e progetto architettonico visionato e acquisito presso l'archivio del Comune di Bertinoro (allegato n. 04).

È stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 05).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.





PROSPETTO FRONTE SU VIA POLENTA NUOVA



INTERNO





INTERNO

03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA...;

03.1) PROPRIETA'

I beni pignorati, foglio 46 particella 643subb. 59-60, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti di cui all'art. 1117 del Codice civile, se e quali esistenti per legge, natura e destinazione, fra i quali la corte comune individuata al foglio 46 particella 643 Ha. 0.26.25 Ente Urbano, risultano appartenere agli esecutati sig.ri _____ nato a _____ (FC) il --/--/----, residente alla data del 06/02/2024 a _____ (FC) in via _____ n. ____, C.F. _____, proprietario per la quota di 1/2; _____ nata a _____ (FC) il --/--/---, residente alla data del 06/02/2024 a _____ (FC) in via _____ n. ____, C.F.: _____, proprietaria per la quota di 1/2; ed agli stessi catastalmente correttamente intestati. Si evidenzia il fatto che la



particella 643 sub 75 (area urbana) anch'essa proprietà dei signori esegutati, porzione della più ampia particella 643 al catasto terreni di mq. 2625 (Ente Urbano) anche se non menzionata nell'atto di pignoramento, sarà presa in considerazione per la valutazione finale in quanto stralciarla significherebbe avere un forte svilimento del valore del bene.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo agli esegutati è il seguente:

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Marco Maltoni del 08/09/2004 repertorio n. 4790 raccolta n. 2908, registrato presso l'Agenzia dell'Entrate di Forlì il giorno 9 settembre 2004 al n. 3874 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/09/2004 reg. part. n. 10585, mediante il quale, la società _____. _____ con sede legale a Cesena, P.IVA: _____, vende ai sig.ri _____ nato a _____ _____ (FC) il --/--/----, C.F.: _____ e _____ nata a _____ (FC) il --/--/----, C.F.: _____; che acquistano, in quota di 1/2 ciascuno, in comunione legale dei beni, la piena proprietà sul seguente immobile: “porzione di fabbricato condominiale sito in Bertinoro, località Fratta Terme, via Polenta Nuova, costituita da appartamento con corte esclusiva retrostante ai piani terra e primo con sottotetto non accessibile al piano secondo e corte pertinenziale staccata adiacente, nonché da un vano ad uso garage al piano terra, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bertinoro, presso l'Agenzia del Territorio, ufficio Provinciale di Forlì, come segue: p.lla 643 sub 59, sup. cat. mq. 123, vani 5,5, cat. A/3, cl. 2, via Polenta Nuova, piano T-1-2, rendita €. 426,08; p.lla 643 sub 60, consistenza mq. 14,



sup. cat. mq. 17, cat. C/6, cl. 3, via Polenta Nuova, piano T, rendita €. 47,00; p.lla 75, sup. cat. mq. 40, area urbana, via Polenta Nuova, piano T; confinante con parti comuni, Cangini, Casadei, Masotti, salvi altri. Nella vendita è compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, se e quali esistenti, di cui all'art. 1117 c.c. fra cui trovasi in particolare la corte distinta con la particella 79 (Bene Comune Non Censibile comune a tutti i subalterni dal 40 al 78) (allegato n. 06).

03.3) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Non risultano allo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato negli atti di cui sopra al precedente paragrafo, genericamente "La vendita delle porzioni immobiliari in oggetto vien fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, viste ed accettate, con tutte le pertinenze, azioni, ragioni, usi e comunioni, servitù attive, anche non trascritte, se e come esistenti".

03.4) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Paolo Giunchi del 13/07/2002 repertorio n. 134090 raccoltan. 43328, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio di Cesena in data 24 luglio 2002 al n. 2419 mod. 1/v, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 23/07/2002 reg. part. n. 8088 mediante il quale i sig.ri _____ nata a _____ (FC) il --/--/----, C.F.: _____; _____ nato a _____ (FC) il --/--/--, C.F.: _____; in ragione rispettivamente dell'usufrutto generale la prima e della nuda proprietà il secondo, vendono alla Società _____, che accetta ed acquista vari beni immobili fra i quali, appezzamento di terreno, senza costruzione alcuna, distinto nel vigente



Catasto Rustico di detto Comune al foglio 46 con la particella 643 di metri quadrati 2.305,00, reddito domenicale €. 12,50, reddito agrario €. 10,71 (allegato n. 07).

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.....;

Iscrizioni / Trascrizioni

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

L'Esperto Stimatore ha provveduto comunque a fare una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì, ai nominativi degli esecutati, aggiornato fino alla data del 06/02/2024; non risultano gravare l'immobile, ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile, che di seguito si riportano.

Reg. part. n. 4226 del 26/11/2006 - Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo, svincolata dai beni in oggetto di pignoramento con annotazione n. 2587 del 04/11/2004 (restrizione dei beni) (allegato n. 08).

Reg. part. n. 3790 del 14/09/2004 - Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobile sito a Bertinoro – loc. Fratta Terme - in via Polenta Nuova n. 365, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Bertinoro catasto fabbricati foglio 46 particella 643 sub. 59, cat. A/3, classe 2,



consistenza vani 5,5; sub. 60, cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 14,00; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Bertinoro al foglio 46, particella 643 della superficie catastale di Ha. 0.26.25 – Ente Urbano, a favore di _____ con sede a _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro i sig.ri _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà; _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà (allegato n. 09).

Reg. part. n. 5866 del 16/12/2009 - Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobile sito a Bertinoro – loc. Fratta Terme - in via Polenta Nuova n. 365, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Bertinoro catasto fabbricati foglio 46 particella 643 sub. 59, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5,5; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Bertinoro al foglio 46, particella 643 della superficie catastale di Ha. 0.26.25 – Ente Urbano, a favore di _____ con sede a _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro i sig.ri _____ nato a _____ il --/--/---, C.F.: _____, per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà; _____ nata a _____ il --/--/----,



C.F.: _____, per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà (allegato n. 10).

Reg. part. n. 907 del 11/04/2012 - Iscrizione

Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo su immobile sito a Bertinoro – loc. Fratta Terme - in via Polenta Nuova n. 365, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Bertinoro catasto fabbricati foglio 46 particella 643 sub. 59, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5,5; sub. 60, cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 14,00; sub. 75, area urbana; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all’art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l’area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Bertinoro al foglio 46, particella 643 della superficie catastale di Ha. 0.26.25 – Ente Urbano, a favore di _____ con sede a _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro i sig.ri _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà; _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____, per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà (allegato n. 11).

Reg. part. n. 13827 del 13/11/2023 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobile sito a Bertinoro – loc. Fratta Terme - in via Polenta Nuova n. 365, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Bertinoro catasto fabbricati foglio 46 particella 643 sub. 59, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5,5; sub. 60, cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 14,00; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed



impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Bertinoro al foglio 46, particella 643 della superficie catastale di Ha. 0.26.25 – Ente Urbano, a favore di _____ con sede a _____ (), P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro i sig.ri _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà; _____ nata a _____ il -/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà (allegato n. 12).

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

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, per il Comune di Bertinoro (FC), l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegare, vedi il citato allegato n. 2.

Si riscontra che le ultime planimetrie catastali depositate risultano in atti dal 10/02/2004 prot. n. FO0020685.

La situazione catastale, a livello planimetrico e dimensionale, risulta aggiornata e corrispondente allo stato di fatto riscontrato a seguito di rilievo sul posto per quanto riguarda il garage censito al foglio 46 particella 643 sub 60 mentre per quanto riguarda l'appartamento censito al foglio 46 particella 643 sub 59 essa non risulta corrispondente a quanto riscontrato durante il sopralluogo e più precisamente:



- Al piano terra/seminterrato la distribuzione degli ambienti risulta corrispondente con quanto riscontrato durante il rilievo; non vi è corrispondenza per quanto riguarda il locale bagno in quanto è autorizzato ed accatastato come lavanderia e la destinazione bagno non è ammissibile in quanto l'altezza del locale è inferiore rispetto alla misura minima consentita. Gli ambienti cantina risultano utilizzati come cucina e sala TV ma sempre perché l'altezza è inferiore al minimo consentito urbanisticamente, questi possono avere solo destinazione a cantina.
- Al piano primo la distribuzione degli ambienti risulta corrispondente con quanto riscontrato durante il rilievo; si evidenzia, però il fatto che rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali, nel locale soggiorno-pranzo risulta installata una scala a chiocciola in arredo che consente l'accesso al piano sottotetto. Per fare ciò è stata realizzata un'apertura sul solaio di sottotetto non indicata nelle planimetrie catastali.
- Al piano sottotetto è indicata agli atti che i locali non sono accessibili, risulta invece da sopralluogo, il fatto che gli ambienti sono accessibili grazie ad una scala in arredo e all'apertura di un vano nel solaio di sottotetto; non solo, i locali risultano completati con pavimento, intonaco, impiantistica, inoltre è stata eseguita una suddivisione per la creazione di un bagno e di un piccolo ripostiglio.

Nel complesso le planimetrie catastali sono perfettamente corrispondenti a quanto autorizzato a livello urbanistico ed entrambi come specificato non risultano corrispondenti con quanto riscontrato durante il sopralluogo.

Visto quanto sopra l'esperto stimatore non ritiene di procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale se non fino a quando la situazione



dell'appartamento non risulti regolarizzata presso il Comune di Bertinoro, in quanto si evidenzia che la variazione catastale non deve essere fine a sé stessa, ma deve essere propedeutica e corrispondente a quanto depositato e/o autorizzato in Comune a seguito di pratiche (CILA, SCIA, Permesso di costruire).

Si rimane comunque a disposizione del custode delegato alla vendita per eventuali procedure da inoltrare presso i competenti uffici.

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO.....;

Appartamento di civile abitazione e relativa autorimessa oltre a corte esclusiva sul retro ed area urbana di pertinenza siti a Bertinoro (FC)– loc. Fratta Terme - in via Polenta Nuova n. 365.

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta abitato dagli esecutati e legittimi proprietari sig.ri _____ ed _____.

08) VERIFICI, ANCHE CON CONTROLLO PRESSO I COMPETENTI



UFFICI AMMINISTRATIVI L'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITA' VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA....., EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VICOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI , CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, provenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non ne sono stati rilevati oltre a quanto già specificato al cap. 03.3.

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

08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex D.Lgs. 42/2004

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

08.3) VINCOLI CONDOMINIALI

E' stato istituito il condominio denominato "Condominio _____ C.F.: _____" amministrato da studio Amministrazione Condominiale Meldola di Marta Giunchi e i vincoli sono quelli riscontrabili dal regolamento condominiale.



08.4) VINCOLI DI POC E PSC

Non risultano vincoli particolari di POC e PSC meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *"..resteranno a carico del futuro acquirente"*; salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC e PSC del Comune di Bertinoro (allegato n. 13), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- POC – Tav. 2 Individuazione degli interventi – Territorio urbanizzato (Art. 28 L.R. 20/2000) – Ambiti urbani consolidati;
- POC – Tav. DT.3 Sistema delle dotazioni territoriali esistenti e di progetto – Tessuti urbani esistenti – Ambiti urbani consolidati;
- PSC – Tav. B1.2 zonizzazione paesaggistica – Zone ed elementi di interesse paesaggistico-ambientale – Interesse paesaggistico-ambientale (Art. 19 PTCP);
- PSC – Tav. B2.1 carta forestale dell'uso del suolo – Sistemi delle aree agricole - Seminativi;
- PSC – Tav. B3.2 carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale – Area non interessata;
- PSC – Tav. B4.2 classificazione e individuazione dei sistemi urbani e territoriali – Territorio urbanizzato (Art. 28 L.R. 20/2000) – Ambiti urbani consolidati;
- PSC – Tav. C.2 ambiti insediativi di progetto – Territorio urbanizzato (Art. 28 L.R. 20/2000) – Ambiti urbani consolidati (Art. A-10);
- PSC – Tav ZAC 3 piano classificazione acustica comunale – Classe III aree di tipo misti.

Occorre evidenziare che con la consultazione delle tavole di POC e PSC, si riscontra un probabile errore grafico della cartografia che pone l'intero fabbricato



in questione in posizione intermedia, parte all'interno del territorio urbanizzato e parte in territorio agricolo. Consultato il preposto ufficio del Comune di Bertinoro, ho ricevuto comunicazione, che si allega (allegato n. 14) con la quale il Comune stesso ipotizza un errore grafico ma che comunque ritiene necessario presentare formale richiesta di modifica ai fini della redazione del PUG.

09) VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE NONCHE' 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;

Come da comunicazione ricevuta dall'amministratore di condominio (che si allega) risulta che i sig.ri _____ e _____ (proprietari) ai quali sono attribuiti millesimi di proprietà pari a 125,928/1000, hanno spese maturate e non ancora versate per l'anno 2022 pari ad €. 178,18; hanno spese maturate e non ancora versate per l'anno 2023 pari ad €. 162,01; complessivamente per gli anni



2022 e 2023 risulta un debito pari ad €. 340,19. Dal bilancio preventivo per l'anno 2024 risulta un ammontare di spese pari ad €. 1.253,53 per le quali nulla ancora è stato versato; risulta quindi un debito complessivo, ad oggi, per gli eseguiti pari ad €. 1.593,70.

Ad oggi non vi sono fondi straordinari o lavori deliberati (allegato n. 15).

11) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE;

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso di appartamento di civile abitazione posto in un fabbricato condominiale.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegare, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, il Certificato di Destinazione Urbanistica. L'obbligo sussiste per i terreni aventi destinazione agricola oppure per i terreni aventi destinazione edificabile con superficie superiore a mq. 5.000,00.

12) ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.....;

Non vi è la necessità, vista la natura dell'immobile (appartamento di civile abitazione), di acquisire il certificato di destinazione urbanistica (CDU), si resta comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.



13) VERIFICHI, CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE QUANTIFICANDO L'IMPORTO E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune Bertinoro (FC), con i dati in mio possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- In data 9 agosto 2002, viene rilasciato dal Comune di Bertinoro, alla soc. _____ l., la concessione edilizia n. 5572/2002 per la costruzione di un fabbricato residenziale;
- In data 19 febbraio 2004 con prot. n. 2064, viene depositata presso il Comune di Bertinoro "DIA per modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera di cui agli artt. 18 e 19" per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 5572 del 09/08/2002;
- In data 4 agosto 2004, con protocollo n. 10988 viene depositata al Comune di Bertinoro, denuncia di fine lavori e scheda tecnica descrittiva relativi alla concessione edilizia di cui sopra.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE R.U.E. e NORME TECNICHE APPLICABILI

- RUE – Tav. P1.3 assetto del territorio comunale – Sub ambito del territorio



- comunale – Art. A10.2° sub ambiti di completamento residenziale;
- RUE – Tav. SP.3 tavola dei vincoli storico paesaggistici – Zone ed elementi di interesse paesaggistico ambientale – Interesse paesaggistico ambientale (Art. 19 PTCP);
 - RUE – Tav. VI.3 tavola dei vincoli infrastrutturali – fabbricati con rete acquedottistica e rete elettrica;
 - RUE – Tav. ID.3 tavola dei vincoli idrogeologici – Area non interessata.

Per interventi edilizi futuri, dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione relative (allegato n. 16).

Occorre evidenziare che con la consultazione delle tavole di RUE, si riscontra un probabile errore grafico della cartografia che pone l'intero fabbricato in questione in posizione intermedia, parte all'interno del territorio urbanizzato e parte in territorio agricolo. Consultato il preposto ufficio del Comune di Bertinoro, ho ricevuto comunicazione, che si allega (allegato n. 14) con la quale il Comune stesso ipotizza un errore grafico ma che comunque ritiene necessario presentare formale richiesta di modifica ai fini della redazione del PUG.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito del sopralluogo (23/01/2024 e 02/10/2024), ed a seguito del riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, lo scrivente stimatore, riscontra alcune difformità fra lo stato di fatto e il progetto approvato e le planimetrie catastali depositate presso gli uffici catastali, che di seguito si espongono e come meglio si possono individuare nelle allegate planimetrie (allegato n. 17):

1. Al piano seminterrato/terra vi è un diverso utilizzo del locale cantina che è stata adibita a tavernetta con cucina;



2. Al piano seminterrato/terra vi è un diverso utilizzo e destinazione del locale lavanderia che ora risulta essere un bagno;
3. Al piano primo, nel locale soggiorno-pranzo, è stata installata una scala a chiocciola in arredo per l'accesso al piano sottotetto;
4. Sul solaio di sottotetto è stata creata un'asola per permettere l'accesso al piano sottotetto;
5. Al piano sottotetto, originariamente "non accessibile" ora grazie alla scala in arredo ed all'apertura del solaio ne è stato permesso l'accesso, sono stati realizzati gli impianti, è stata eseguita una partizione interna e si sono creati due nuovi vani (sempre all'interno del perimetro del fabbricato) con destinazione a bagno e a ripostiglio.

Per quanto riguarda le difformità di cui ai precedenti punti, queste sono state eseguite in assenza di titolo edilizio, o almeno da come risulta dalla ricerca eseguita dagli addetti dell'archivio del Comune di Bertinoro.

Per queste situazioni di mancata regolarità edilizia, l'esperto stimatore effettuerà apposite valutazioni che terrà in considerazione nella determinazione del prezzo di vendita.

**14) PROCEDA IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA
POSSIBILITA' DI SANATORIA VERIFICHI L'EVENTUALE
PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO
SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO
IN SANATORIA;**

Con riferimento al precedente capitolo 13.3:

Al punto 1 la trasformazione del locale cantina, in tavernetta/cucina, non risulta



sanabile in quanto gli ambienti hanno un'altezza di ml. 2,20 e non possono essere resi abitabili (altezza minima ml. 2,70); possono essere solo ed esclusivamente adibiti a servizi (cantina) e quindi si dovrebbe procedere con la rimessa in pristino e ritornare alla destinazione cantina.

Al punto 2, la trasformazione del locale lavanderia in bagno al piano terra/seminterrato non risulta attuabile; anche qui, come al precedente punto, per le destinazioni degli ambienti, risulta necessario la rimessa in pristino; in quanto l'altezza minima consentita per i bagni è pari a ml. 2,30 per cui la trasformazione da lavanderia a bagno non risulta sanabile in virtù dell'altezza rilevata che risulta essere pari a ml. 2,05.

Ai punto 3-4-5, i lavori realizzati quali l'installazione di una scala in arredo, l'apertura del vano per l'accesso al piano sottotetto e i locali realizzati al piano sottotetto, potrebbero essere sanabili urbanisticamente solo ed esclusivamente come locali ad uso servizio (sottotetto) e soprattutto non è sanabile il bagno realizzato in quanto i regolamenti comunali prevedono un'altezza minima pari a ml. 2,00 ed un'altezza media pari a ml. 2,30; misure non rispettate in quanto da rilievo l'altezza minima risulta essere di ml. 1,75 con un'altezza media di ml. 1,94.

Per quanto riguarda la parte strutturale, in virtù del fatto che è stata realizzata l'apertura del passaggio su un solaio esistente, anche se tecnicamente predisposto in fase esecutiva, risulta necessario predisporre verifiche in tal senso e si dovrebbe predisporre una pratica per IPRI (opere prive di rilevanza).

Per quanto riguarda i costi per la rimessa in pristino dei locali non sanabili si prevede una spesa minima pari ad €. 2.000,00

In relazione alla sanzione, questa si dovrà calcolare come aumento della superficie accessoria relativamente alla porzione di sottotetto avente altezza superiore a ml.



1,80 ed il calcolo risulta inferiore alla sanzione minima (€ 2.000,00) per cui si applicherà la sanzione minima.

Oltre a quanto descritto, sarà necessario predisporre idonee pratiche per l'ottenimento della sanatoria che indicativamente potrebbero essere pari ad €. 5.000,00 comprendendo pratica architettonica, IPRIPRI, variazione catastale, diritti di segreteria, etc.

Si ritiene utile comunque precisare che per quanto riguarda la parte urbanistica e strutturale, a seguito delle continue modifiche alle normative in materia, si rimanda, comunque, a futura verifica che sarà da considerarsi a carico dell'assegnatario del bene immobile, con necessario confronto tecnico/normativo da effettuarsi al momento con il Comune di Bertinoro per la verifica della fattibilità o del diniego, e del costo della sanzione per l'ottenimento della sanatoria edilizia; così come in relazione alla procedura che si potrà attivare si valuterà al momento l'ammontare delle spese tecniche necessarie, anch'esse a carico dell'assegnatario dell'immobile.

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' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;

Nulla si è riscontrato in tal senso.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLE CERTIFICAZIONE ENERGETICA..... OVE



***IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E.,
L'ESPERTO PROVVERDERA' A PREDISPORRE***;

L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica e lo scrivente esperto stimatore è abilitato e regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Emilia-Romagna al n. 02976 per cui procederà a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in esecuzione (allegato n. 18).

***17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO..... SIANO ESENTI
DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'APE
NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A
CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN
PERIZIA;***

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta rientrare nelle categorie di cui all'art. 3 comma 3 del D.Lgs n. 192/2005 e come indicato al precedente capitolo si redigerà l'APE.

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

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare, nello specifico il subalterno 59, risulta accatastata.

Tale planimetria risulta difforme però dallo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo. Vi sarebbe la necessità di aggiornare la planimetria catastale ma lo scrivente esperto stimatore, ritiene si debba attendere e procedere con la variazione



catastale una volta definito perfettamente la situazione urbanistica (eventuale sanatoria e/o rimessa in pristino) con il Comune di Bertinoro in quanto la variazione catastale deve essere un'operazione propedeutica e conseguente alla relativa pratica edilizia; non una variazione delle planimetrie fine a se stessa per regolarizzare la situazione presso l'Agenzia delle Entrate. Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita per valutazioni diverse e procedere quindi ugualmente con la variazione catastale.

Per quanto riguarda la planimetria dell'unità con destinazione garage, subalterno 60, non si riscontrano difformità.

19) VERIFICHI, QUALORA ACCERTI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI QUALE INCARICATO DAL GIUDICE PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE;

Nulla è stato rilevato in tal senso.

20)PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI ATTENENDOSI ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI NONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO;

20.1) CRITERI ADOTTATI



Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto “più probabile valore di mercato” eseguito per comparazione diretta.

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, aventi destinazione d'uso ad appartamento in condominio, e/o fabbricati plurifamiliari non in condominio, delle medesime caratteristiche a quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima, già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona residenziale, etc.).

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della vetustà.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e dell'attuale congiuntura economica particolarmente negativa che ha immancabilmente peggiorato la situazione del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "molto basso" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per



trattazione di immobili ad uso abitazioni in condominio, in zona o in zone similari e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile. L'Esperto ha, inoltre, assunto informazioni presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che operano anche interventi di recupero dell'esistente *cd. ristrutturazione* e che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili similari, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone similari. Informazioni e prezzi così ottenuti, dovranno comunque da intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione, tenendo conto ed effettuando una valutazione attenendosi anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari ad **€/mq. 1.100,00**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dei costi per l'eventuale sanatoria e tiene conto dello stato attuale dell'immobile, così come meglio dettagliato nel rapporto di valutazione con gli standard IVS (allegato n. 19).

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobile ad uso civile abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, così detta "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.



DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficiente Ragguaglio	Superfici mq.
Corte esclusiva	/	/	236,62	0,05	11,83
Corte esclusiva sub 75			40,00	0,10	4,00
Piano Seminterrato/Terra					
locali di servizio	-	-	79,17	0,5	39,58
Piano Primo					
Appartamento	-	-	79,17	1	79,17
Balcone	-	-	7,06	0,3	2,12
Piano Sottotetto					
ambienti (h superiore ml. 1,80)	-	-	29,30	0,5	14,65
TOTALE PARZIALE					151,35
ARROTONDAM.					0,65
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					152,00

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

Il valore finale di stima *di mercato* che si ricava sarà il seguente:

Appartamento

Superficie commerciale mq. 152,00 x €/mq. 1.100,00 =	€ 167.200,00
Valore stimato	€. 167.200,00
Manutenzione ed uso 5%	€. - 8.360,00
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€. - <u>16.720,00</u>
Sommano	€. 142.120,00
Valore a base d'asta	€. <u>142.000,00</u>



21)ACCERTI, NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA' A PREDISPORRE PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

Nel caso di specie risulta pignorata l'intera e piena proprietà dell'immobile. Non sono state pignorate quote parziali.

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

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato plurifamiliare, composto da due piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a servizi (dispense, cantine, garage) ed al sottotetto "non accessibile". L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato alla destra dell'intero fabbricato rispetto alla strada via Polenta Nuova, è accessibile dall'area cortilizia comune da via Polenta Nuova. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare avente dimensioni di circa ml. 59,00 x 11,10 con accesso ai vari appartamenti sul fronte strada, mentre gli appartamenti agli estremi del fabbricato, come la nostra unità in esecuzione, risultano accessibili dal fronte e dal fianco. Completano la dotazione del fabbricato aree verdi esclusive di pertinenza ai diversi appartamenti poste sul retro e la corte comune sul fronte utilizzata a parcheggi ed a corsello di accesso.



L'intero fabbricato ha una struttura portante intelaiata con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, con solai in latero-cemento e pareti di tamponamento perimetrale in laterizio intonacato e tinteggiato; sono presenti balconi sul fronte e sul retro del fabbricato anch'essi con struttura in conglomerato cementizio armato così come i cornicioni.

I divisori interni, anch'essi in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a due falde e manto di copertura in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc.) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con oscuranti tipo scuroni in legno verniciato, così come gli infissi esterni risultano essere in legno e vetro-camera; i parapetti dei balconi sono realizzati in conglomerato cementizio armato unitamente a ringhiera in profilati di ferro verniciato.

Complessivamente tutto il fabbricato risulta essere in buono stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di stima, individuata con i subalterni 59-60-75, è posta al piano seminterrato/terra, primo e sottotetto, con locali ad uso servizio al piano seminterrato, risulta avere una forma quasi quadrata con una piccola porzione che si allunga sul retro e le misure di ingombro, al lordo delle murature, per i piani seminterrato/terra – primo – sottotetto sono ciascuno di circa ml. 7,40 x 9,50 con la porzione che si allunga di circa ml. 4,60 x 1,50. Il sottostante piano seminterrato/terra ad uso servizi comprendendo anche il proprio garage, è esattamente sotto all'appartamento prima citato, risulta avere le stesse dimensioni, mentre il sottotetto, dichiarato non accessibile ha dimensioni pari a circa ml. 7,40 x 9,50.

L'accesso all'appartamento avviene sia tramite il portoncino d'ingresso posto sul



fianco e poi con una rampa di scale ad uso esclusivo, sia dal fronte attraverso i locali concessionati ad uso servizi e garage i quali poi permettono di raggiungere la stessa scala prima citata.

Al piano terra/seminterrato, accedendo dall'ingresso vero e proprio, si trovano, cantina/tavernetta, poi in senso antiorario una ulteriore cantina, un piccolo disimpegno, una lavanderia (bagno) ed il garage. Salendo al piano primo, la scala interna ci consente lo sbarco in un ampio locale (soggiorno-pranzo) dal quale, procedendo in senso antiorario, si passa ad un piccolo disimpegno, un ripostiglio, un bagno e le due camere da letto; dalla camera maggiore, si può poi accedere al balcone posto sul fronte del fabbricato. Al piano primo nel locale soggiorno-pranzo, è presente una scala a chiocciola in legno, in arredo, che permette l'accesso agli ambienti al sottotetto.

Al piano sottotetto si trovano un ampio locale, dal quale, procedendo in senso antiorario, si accede ad un altro ampio locale, ad un bagno e ad un piccolo ripostiglio.

Si ritiene comunque utile precisare che l'individuazione dei vari locali posti al piano sottotetto così come descritti non corrispondono a quanto autorizzato e di questo se ne approfondirà dettagliatamente ogni questione ai successivi capitoli 13 e 14.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare complessiva del piano abitabile (P1) risulta essere pari a mq. 62,00 circa ai quali si deve aggiungere il balcone di circa mq. 7,00; la cantina/tavernetta, la cantina, la lavanderia/bagno ed il garage posti al piano terra/seminterrato per circa mq. 61,00, il piano sottotetto per circa mq. 58,00 (superficie calpestabile totale), l'area esterna cortilizia per circa mq. 40,00, l'area a verde di pertinenza dell'alloggio pari a circa mq. 236,00.



L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del garage, della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 152,00 circa.

L'appartamento al piano primo ha altezza di circa ml. 2,70, il piano sottotetto ha altezza media pari a ml. 1,70 variabile da un massimo di ml. 2,45 ad un minimo di ml. 0,93 circa, tutti i locali al piano seminterrato hanno altezza ml. 2,20 circa ad esclusione della lavanderia/bagno che risulta avere un'altezza pari a circa ml. 2,05.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti gres e/o ceramica, mentre al piano sottotetto risulta essere in parquet in legno ed in ceramica nel bagno. Le scale sono pavimentate con mattonelle in gres ad esclusione di quella che permette l'accesso al piano sottotetto, i rivestimenti murali dei bagni e delle pareti della cucina sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno, il portoncino di accesso all'alloggio è del tipo blindato con rivestimento in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera ed oscuranti tipo scuroni in legno verniciato. Lucernari in legno nelle finestre presenti in falda al piano sottotetto e la basculante del garage in lamiera zincata.

Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con caldaia murale posta all'interno dell'alloggio al piano sottotetto nel locale bagno e la diffusione del calore a tutti i piani avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio, vi è inoltre l'impianto di raffrescamento con uno split interno al piano primo ed uno split al piano sottotetto con l'unità centrale montata all'esterno.

Per l'impianto elettrico, questo risulta realizzato e completato con il fabbricato.

Complessivamente l'appartamento risulta essere in discreto stato di conservazione, sono presenti tracce di muffa da condensa nel locale soggiorno-pranzo posto al piano primo.



Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 59, garage sub 60 ed area esterna sub 75), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato comprendente il fabbricato e la porzione di area verde di pertinenza.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione dell'appartamento si valuta che un eventuale canone mensile non possa superare €. 700,00.

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI..... A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.....;

L'appartamento di civile abitazione oggetto di stima, posto al piano terra-primo-secondo del fabbricato, unitamente al garage posto al piano terra, all'area esterna cortilizia (corte) e all'area verde pertinenziale ad uso giardino, per proprie caratteristiche può essere venduto solo in lotto unico.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO;

Il codice fiscale delle persone fisiche esecutate, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, sono i seguenti:

_____ nato a _____ (FC) il --/--/---- C.F.: _____ :
_____ ;



_____ nata a _____ (FC) il --/--/---- C.F.: _____.

25) ACQUISICA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;

Presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Bertinoro è stato richiesto per entrambi gli esecutati il Certificato di Residenza, il Certificato Anagrafico di Stato Civile e il Certificato di Stato di Famiglia dal quale risulta che entrambi risiedono nel bene oggetto di pignoramento sito a Bertinoro – loc. Fratta Terme - in via Polenta Nuova n. 365, che entrambi risultano coniugati in regime di comunione dei beni come da estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Predappio (FC) dal quale risulta che gli esecutati hanno contratto matrimonio a _____ in data _____ (allegato n. 20).

26) ACQUISISCA INOLTRE, IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è abitato dagli esecutati sig.ri



_____ e _____ come è possibile desumere anche dai certificati anagrafici prodotti (allegato n. 21).

27) VERIFICHI 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;

Nulla è stato riscontrato in tal senso.

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

Civile abitazione sita a Bertinoro (FC)– loc. Fratta Terme in via Polenta Nuova n. 365.

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare a tassa di registro.

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

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, non si è reso necessario richiedere proroga del termine concesso.



30) PROVVEDA, A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO, UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY;

Copia del presente elaborato peritale in formato cartaceo sarà inviato, entro il termine di cui sopra, a mezzo di raccomandata AR, sia agli esecutati, sia al\ai creditore\i precedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì (allegato n. 22).

31) PROVVEDA AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE A MEZZO DI P.E.C. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GIUDICE.....;

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, su supporto informatico.

32) 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 gli immobili oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

33) ALLEGATI

- 01) Raccomandata inviata agli esecutati;
- 02) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa);
- 03) Documentazione catastale confinanti;
- 04) Copia elaborati architettonici;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 10585/2004);
- 07) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 8088/2002);
- 08) Iscrizione (Reg. Part. n. 4226/2008);
- 09) Iscrizione (Reg. Part. n. 3790/2004);
- 10) Iscrizione (Reg. Part. n. 5866/2009);
- 11) Iscrizione (Reg. Part. n. 907/2012);
- 12) Trascrizione (Reg. Part. n. 13827/2023);
- 13) Vincoli di POC-PSC;
- 14) Comunicazione errore cartografia PSC-POC-RUE;
- 15) Comunicazione amministratore di condominio;
- 16) Vincoli di RUE;
- 17) Planimetrie esplicative difformità;
- 18) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 19) Rapporto valutazione IVS;
- 20) Estratto atto matrimonio;



- 21) Certificati anagrafici;
- 22) Attestazione invii effettuati.

Forlì, 26 ottobre 2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Gianluca Casadei

