

Arch. SEVERINO BAZZANI
via Certaldo 255 – 47521 Cesena (FC)
Tel.0547.1929143

TRIBUNALE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 304/2015

promossa da

BANCA POPOLARE di ANCONA S.p.A.

con sede in Jesi (AN) via Don Angelo Battistoni n.4

Contro

******* ***.**.**

con sede in *** ***.**.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. BARBARA VACCA

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

con

ALLEGATI

SOMMARIO

| | |
|---|---------|
| 01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO | pag.4 |
| 02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA..... | pag. 4 |
| 02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE | pag. 6 |
| 02.2) | |
| 02.2.1) COMMENTI..... | pag. 6 |
| 02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO..... | pag. 6 |
| 02.4) DESCRIZIONE GIURIDICA DEL BENE..... | pag. 10 |
| 03) PROPRIETA' | pag. 32 |
| 03.1) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO..... | pag. 33 |
| 04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI | pag. 33 |
| 04.1) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE | pag. 33 |
| 05) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI | pag. |
| 06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI | pag. 34 |
| 07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI | pag. 34 |
| 08) VINCOLI PAESISTICI, DI PRG, CONDOMINIALI ECC..... | pag. 35 |
| 08.1)VINCOLI DI PROVENIENZA DEL BENE..... | pag.34 |
| pag. 09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI..... | pag. 24 |
| 10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE | pag. 24 |
| 11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU | pag. 25 |
| 13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA | pag. 38 |
| 13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA' | pag. 39 |
| 14) OPERE ABUSIVE | pag. 40 |
| 15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO | pag. 41 |
| 16) ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI..... | pag. 42 |
| 17) NUOVO CATASTO URBANO..... | pag.. |
| 18) VARIAZIONI COLTURALI | pag.43 |
| 19) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI..... | pag.43 |
| 19.1) CRITERI ADOTTATI..... | pag.43 |
| 19.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE | pag.44 |
| 19.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE | pag.44 |
| 19.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE..... | pag.44 |
| 20) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO | pag.45 |
| 21)ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... | pag. |
| 22)DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA..... | pag.50 |
| 23)CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO..... | pag.52 |

| | |
|---|----------|
| 24) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO..... | .pag. 53 |
| 25) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO..... | pag. 53 |
| 26) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE..... | pag. 53 |
| 27) REGIME FISCALE DELLA VENDITA | pag. 53 |
| 28) ISTANZE DI PROROGA..... | pag. 54 |
| 27) INVIO PERIZIA – DEPOSITO | pag. 54 |
| 28) NOTE FINALI DELL'ESPERTO | .pag. 55 |
| 29) ELENCO ALLEGATI..... | .pag. 55 |

Io sottoscritto Arch. Severino Bazzani, con Studio Professionale in Cesena

Via Certaldo n°255, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n° 43, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 06 febbraio 2018 dal G.E. Dott. Barbara Vacca, contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, il sopralluogo in loco descrivo quanto segue:

01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.

La Società debitrice è stata avvisata, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata agli stessi presso la sede della Immobiliare in data 28.02.2018 alla data ed ora indicati nella comunicazione per il giorno 19 marzo alle ore 15.30, non si è presentato nessuno, pertanto è stato necessario reperire l'indirizzo del domicilio della Sig.ra ***** ***** in qualità di legale rappresentante della ***** ***** *** copia con la nota per le spese si allegano.

Un ulteriore sopralluogo è stato necessario eseguire con la presenza di un fabbro e il Custode. (v. all. n° 1)

02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE;... "DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE...

***1*

02.1) IDENTIFICAZIONE

Dall'atto di pignoramento immobili Boll.3917 Cron.4363 risultano pignorati i seguenti immobili INTERA PROPRIETA': intestati **alla ***** ***** ***.**

C.F.. 035553***** con sede in ***** ***** ***** n. * ***** Proprietà 1/1 detti Immobili sono censiti al Catasto Terreni di Forlì :

Immobile : terreno in comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole via Silvestro Lega distinto al N C T di detto comune al **Foglio 15 part.lla 522** categoria T.

are 10 centiare 21.

2.2 IMMOBILE RISULTANTE AL CATASTO ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni di Forlì al, **foglio 15** del comune di Castrocaro Terme Terra del Sole **Part.IIa 522** Qualità Classe seminativo arbor.1, Superficie, mq.1.021, Reddito Domenicale Euro 5,80 Agrario 5,01 in capo a *****. con sede in Forlì (*****) Proprietà 1/1.

Il pignoramento riguarda un'area censita al Catasto Terreni; mentre da un primo sopralluogo eseguito, risulta che su detta area è stato costruito un fabbricato condominiale, che attualmente si trova in uno stato di abbandono.

Il fabbricato risulta costruito in base a permessi edilizi rilasciati dal comune di Castrocaro Terme Terra del Sole e relative varianti; non risulta che la società immobiliare abbia comunicato la fine lavori .

In seguito, in base ad Istanza inoltrata al G.E si è proceduto all'accatastamento di detto immobile con i relativi appartamenti, garage e posti auto scoperti.

L'operazione consistente nel redigere un Tipo Mappale per l'inserimento in mappa del fabbricato, che per poter mantenere l'allineamento-corrispondenza fra numero Mappale e nuova costruzione al Catasto Urbano, è stata variato il numero di particella da part.IIa n. 522 in part.IIa 903 (ricevuta del 08.06.2018)

Si è proceduto alla presentazione di un Docfa per n.6 appartamenti, n.4 garage e n.6 posti auto. Costituzione del 09/07/2018 protocollo n.FO 0043419 in atti dal 10/07/2018, alla redazione del quadro dimostrativo, nonché all'elenco dei subalterni di cui è composto l'immobile.

Gli immobili risultano così censiti :

0. Foglio 15, Part. 903, Sub.1, cat A/3, Classe 2 , Consistenza 3,5 vani,
Sup. Catastale 78 mq, Rendita 334,41 €
0. Foglio 15, Part. 903, Sub.2, cat A/3, Classe 2 , Consistenza 3,5 vani,
Sup. Catastale 78 mq, Rendita 334,41 €
0. Foglio 15, Part. 903, Sub.3, cat A/3, Classe 2 , Consistenza 3 vani,
Sup. Catastale 54 mq, Rendita 286,63 €
0. Foglio 15, Part. 903, Sub.4, cat A/3, Classe 2 , Consistenza 3,5 vani,
Sup. Catastale 105 mq, Rendita 334,41 €
0. Foglio 15, Part. 903, Sub.5, cat A/3, Classe 2 , Consistenza 3,5 vani,

- Sup. Catastale 78 mq, Rendita 334,41 €
0. Foglio 15, Part. 903, Sub.6, cat A/3, Classe 2 , Consistenza 3 vani,
Sup. Catastale 54 mq, Rendita 286,63 €
0. Foglio 15, Part. 903, Sub.7, cat C/6, Classe 2 , Consistenza 15 mq,
Sup. Catastale 17 mq, Rendita 96,06 €
0. Foglio 15, Part. 903, Sub.8, cat C/6, Classe 2 , Consistenza 15 mq,
Sup. Catastale 17 mq, Rendita 96,06 €
0. Foglio 15, Part. 903, Sub.9, cat C/6, Classe 2 , Consistenza 19 mq,
Sup. Catastale 23 mq, Rendita 121,68 €
0. Foglio 15, Part. 903, Sub.10, cat C/6, Classe 2 , Consistenza 19 mq,
Sup. Catastale 23 mq, Rendita 121,68 €
0. Foglio 15, Part. 903, Sub.11, cat C/6, Classe 1 , Consistenza 15 mq,
Sup. Catastale 15 mq, Rendita 81,34 €
0. Foglio 15, Part. 903, Sub.12, cat C/6, Classe 1 , Consistenza 15 mq,
Sup. Catastale 15 mq, Rendita 81,34 €
0. Foglio 15, Part. 903, Sub.13, cat C/6, Classe 1 , Consistenza 15 mq,
Sup. Catastale 15 mq, Rendita 81,34 €
0. Foglio 15, Part. 903, Sub.14, cat C/6, Classe 1 , Consistenza 15 mq,
Sup. Catastale 15 mq, Rendita 81,34 €
0. Foglio 15, Part. 903, Sub.15, cat C/6, Classe 1 , Consistenza 15 mq,
Sup. Catastale 15 mq, Rendita 81,34 €
0. Foglio 15, Part. 903, Sub.16, cat C/6, Classe 1 , Consistenza 15 mq,
Sup. Catastale 15 mq, Rendita 81,34 €

(v. all.n.2)

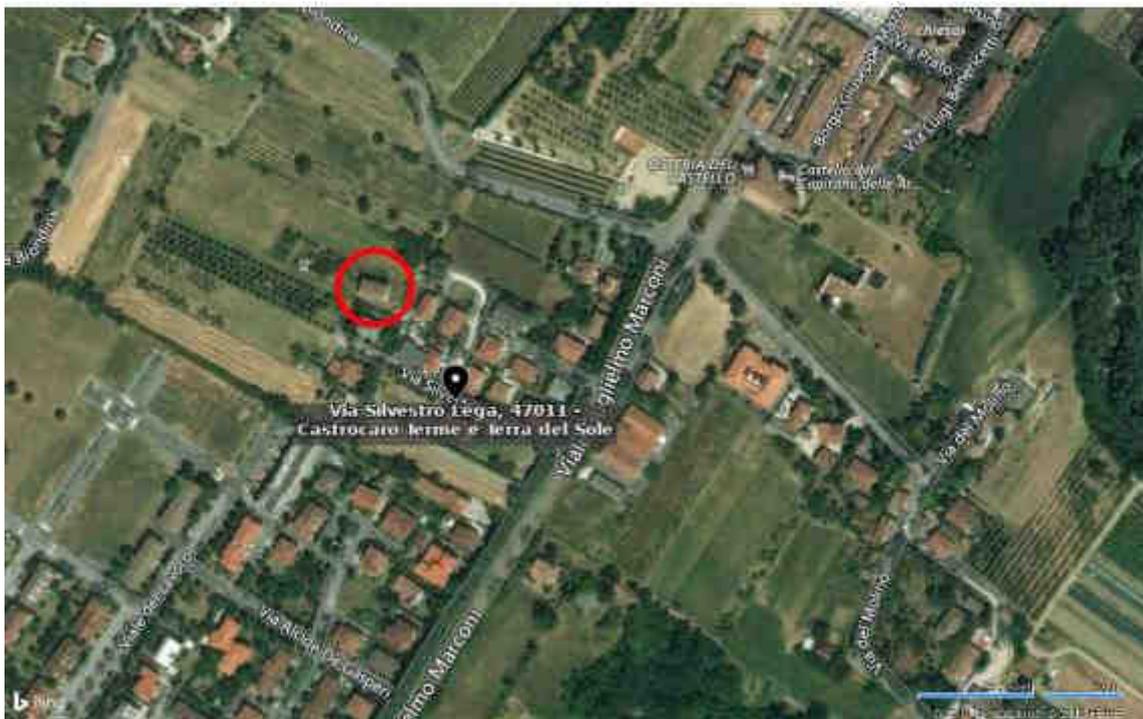
Osservazioni: il pignoramento corrisponde alla Nota di Trascrizione, ma in seguito al nuovo accatastamento ,alla data attuale non risulta depositata la nuova Nota di Trascrizione.

Parti comuni della part.lla 903

Diritti di Proprietà sulle parti comuni:

- ° Sub17 piano T-1-2, B.C.N.C. (ingresso vano scala) ai Sub.3.4.5.6.9.10.
- ° Sub 18 piano terra , B.C.N.C.(ingresso (corte) a tutti i Subalterni.

Vista aerea ove è ubicato il fabbricato



2. 3 Descrizione giuridica dell'immobile :

L'immobile un fabbricato condominiale ubicato alla periferia della città di Castrocara Terme risulta nelle immediate vicinanze del borgo di Terra del Sole, è composto da n.10 unità immobiliari (n.6 appartamenti , n.4 garage) e 6 posti auto.

L'immobile risulta distinto con la part.lla 903 (ex 522) in via Silvestro Lega s.n.c.

Al Piano Terra vi sono °.N.4 Autorimesse distinte con i Sub.7 , Sub.8 , Sub.9 e sub.10 , sempre al Piano Terra sono presenti °N° 2 vani a servizio e due bagni di appartamenti posti al piano primo con ingressi indipendenti distinti con i Sub1 e Sub.2.

Al piano primo oltre questi due appartamenti vi è un appartamento distinto con il Sub 3 con ingresso dalla scala comune .

Al piano secondo sono presenti due appartamenti con ingresso dalla scala comune, distinti con Sub.4, Sub 5 e con rispettivi vani di servizio al piano piano terzo, e un altro appartamento distinto con il Sub.6.

Al Catasto Terreni di Forlì, La corte e il sedime del fabbricato ora distinta con part.lla 903 (ex part.lla 522) di mq.1021.

In virtù del nuovo tipo mappale la part.lla 903 risulta distinta al Catasto Terreni Foglio 15 part.lla 903 Qualità Classe Ente Urbano ,Superficie mq.1021.

L'edificio risulta costruito in base al **permesso di costruire n. 02/03** del 22 aprile 2003 prot. n. 6413 intestato alla Sig.ra ***** ***** in nome e per conto della ditta "**** ***** ***per lavori di costruzione di fabbricato residenziale di numero quattro alloggi sito nel comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole in via Silvestro Lega , distinto al C.T. al Foglio 15 mappale 522

° **Con DIA in variante** del 17 Agosto 2007 prot.n.4502 è stato aumentato il numero delle unità abitative, da quattro a sei unità e precisamente , una al piano primo e una al piano secondo.

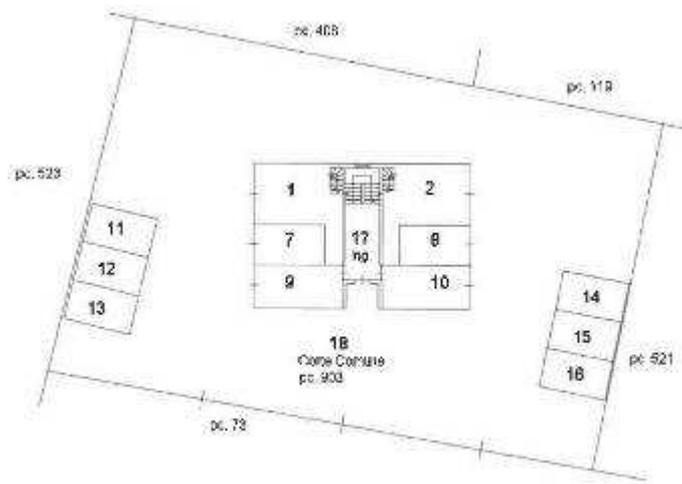
Nota: Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risulta la Voltura ,dalla società **** ***** ***, alla Immobiliare ***** ***,

Confini : Il fabbricato con area distinta con la part.lla 903, confina con le corti di edifici distinti con le part.lle 523 e 406 e con terreni agricoli part.lle 119, part.lla 521, e part.lla 73.

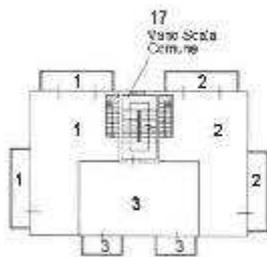




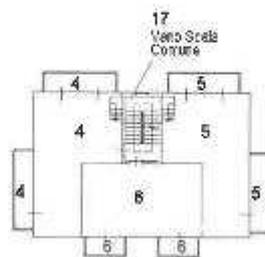
PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE SUBALTERNI



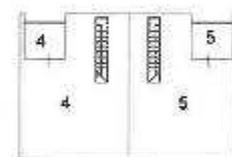
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO
(Sottotetto)

DESCRIZIONE DELLO STABILE

L'edificio condominiale risulta composto da 6 appartamenti disposti su tre piani P.T. piano primo, piano secondo e piano terzo (sottotetto) con al piano terra i garage e vani a servizio con bagni.

La struttura portante è in C.A., con muri perimetrali e divisori interni in laterizio.

Le pareti risultano intonacate a civile, e tinteggiate a tempera, in parte, le gronde e pluviali sono in rame; i cornicioni e plafon delle terrazze sono in cemento a vista.

Il manto di copertura risulta in laterizio, con coppi portoghesi. I balconi e i parapetti sono in mattoni a vista. Le banchine alle finestre e soglie risultano in marmo di granito spess. cm.3. Le finestre hanno scuroni in PVC di colore verde. All'interno i vani sono sprovvisti di telai e controtelai alle finestre e delle porte.

Le porte d'ingresso sono del tipo blindato, la scala interna ha pedate e alzate in marmo di Verona con ringhiera in ferro.

I vani al piano terra ove vi sono i servizi e garage, hanno altezza di m.2,30 mentre le altezze dei piani sovrastanti risultano m.2,70; i vani del sottotetto, per la loro disposizione, hanno altezze variabili da H.max di m.2,80, m.1,50 e H min.di m.0,40

Esternamente il marciapiede perimetrale è rivestito di mattonelle di ceramica cm.15x15 colore chiaro.L'immobile ha recinzione su due lati con rete plastificata e sottetta da pali in ferro e sottostante zoccolatura in C.A. ; sugli altri due lati l'area è sprovvista di recinzione; sono presenti sul confine le colonne in ferro per eventuali cancelli.

Sull'area vi è un pozzo per acqua, ed una baracca di cantiere nonché resti di macerie.

La costruzione risulta in uno stato di abbandono da circa 7-8 anni, e l'area circostante è stata invasa da una fitta vegetazione, quali rovi, vitalbe, alianti e altre essenze quali rubinia.

Impianti di cui è dotato l'edificio

L'edificio è dotato seguenti impianti tecnici: rete fognante esterna all'edificio con relativi pozzetti suddivisi per acque bianche e nere, desgrassatore e pozzetti delle acque bianche. Manca il collegamento alla rete fognante pubblica.

Ogni unità abitativa è dotata di impianto idrico, per la produzione dell'acqua calda per bagni e cucina, per il riscaldamento dei locali e produzione dell'acqua calda; ogni appartamento è dotato di singola caldaia marca BAXI posizionate nelle terrazze, tranne che per due appartamenti "centrali" (sub. 3 e 6) in cui sono posizionate all'interno. Vi è un cronotermostato per ogni appartamento.

Impianto elettrico con prese disinte, in prese normali e prese per elettrodomestici, con montaggio di scatole ma non sono i copri prese. ogni appartamento ha il quadro salvavite. In ogni appartamento vi è la predisposizione dell'impianto di condizionamento, con tubi per una futura installazione posti nelle terrazze.

Sono presenti L'impianto telefonico , TV, citofono e prese per il satellitare.

Tutte le linee hanno canalizzazione sottotraccia.

L'immobile ha una superficie commerciale totale di mq.500,30 di cui mq.456,40 appartamenti con servizi.

| Subalterno | Locale | Superficie commerciale |
|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| 1 | Appartamento piano T-1 | 74, 81 mq |
| 2 | Appartamento piano T-1 | 74, 45 mq |
| 3 | Appartamento piano 1 | 53,26 mq |
| 4 | Appartamento piano 2-3 | 95,31 mq |
| 5 | Appartamento piano 2-3 | 95,31 mq |
| 6 | Appartamento piano 2 | 53,26 mq |
| | Totale Sup.commerciale appartamenti | Mq.446,40 |
| | | |
| 7 | Garage | 8,25 mq |
| 8 | Garage | 8,25 mq |
| 9 | Garage | 11,20 mq |
| 10 | Garage | 11,20 mq |
| 19 | Ingresso-vano scala | 10,00 mq |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | 500,30 |

Totale superficie commerciale comprensiva dei coefficienti di valutazione.

mq. 500,30

DESCRIZIONE DI OGNI SINGOLA UNITA' UBICATA NEL CONDOMINIO

UNITA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO

beni ubicati nella struttura condominiale

1Appartamento sub.1 posto al piano primo,s.n.c. con vano a servizio e bagno al piano terra con garage sub 7 posto auto Sub.11.

Si accede all'appartamento posto al piano primo con ingresso indipendente dalla corte retrostante:l'ampio vano di altezza ha = m.2,30, ha su una parete sono stati predisposti impianti tecnici attacchi idrici ,scarichi per una futura cucina, risulta un rivestimento in ceramica; e un vano adibito a bagno. Attiguo comunicante

detti vani vi è un garage. Tramite una scala (che attualmente non risulta in loco) si accede all'interno dell'appartamento posto al piano primo che è composto dai seguenti vani: cucina-soggiorno pranzo di mq.26,68, disimpegno notte, camera da letto di mq.12,92 , un bagno e due balconi . Per una superficie commerciale di mq.74,81

Descrizione rifiniture:

la muratura interna risulta in laterizio, intonacata a civile e tinteggiata a tempera.

I pavimenti dei vani, sono in mattonelle di ceramica , montate in diagonale cm.

30x30 con fughe colore chiaro. Il battiscopa è in listelli di ceramica h.cm.6.

Il pavimento dei balconi sono in mattonelle cm. 15x 15 colore cuoio.

I parapetti della terrazza risultano eseguiti con mattoni con faccia a vista da entrambe le parti, la muratura è sprovvista di coprimuro.

Il bagno è dotato dei seguenti elementi sanitari in vetrochina bianchi: W.C. bidet, e piatto doccia manca il lavabo, ha rivestimento alle pareti con mattonelle di ceramica è presente un termoarredo in acciaio,così pure risulta il bagno al piano terra.

La parete dell'angolo cucina è rivestita per una fascia di mattonelle di ceramicah.0,70.

Infissi e porte. Le finestre mancano di telaio e controtelaio, La porta d'ingresso è del tipo blindato ; all'interno i vani sono privi di porte.

Impianti

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti tecnologici, con canalizzazione sottotraccia: energia elettrica, gas, impianto idrico, telefono, tv, citofono, impianto di riscaldamento , la produzione dell'acqua calda avviene tramite una caldaia a gas marca BAXI posta sul balcone, sono presenti i radiatori in acciaio in tutti i vani; sono presenti le tubazioni per l'impianto di condizionamento e l'impianto satellitare.

Il vano garage di altezza di m.2,30, ha portone a basculante con telaio e pannellatura in ferro,vi si accede dalla corte e risulta comunicante con il vano adibito a servizio.

Le pareti sono intonacate a civile, e tinteggiate a tempera bianca.Risulta dotato di impianto elettrico; il pavimento è formato da mattonelle in ceramica color cuoio, e battiscopa in ceramica alt. cm.6.

Per L'appartamento è stato prodotto il Certificato di Attestazione Prestazione Energetica (APE) classificato in **Classe Energetica F**. (V.All.12/1)

Lo stato di conservazione risulta mediocre per presenza di tracce di umidità.

DOCUMETAZIONE FOTOGRAFICA Appartamento SUB 1



Pianta Subalterno 1



PIANO TERRA H=2.30



PIANO PRIMO H=2.70

| | Superficie calpestabile (mq) | Superficie commerciale (appartamento piano terra-primi) sub.1 (garage piano terra) sub. 7 (posto auto) sub. 11 | | | | |
|----------------------------|------------------------------------|---|------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|
| | | Lunghezza (m) | Larghezza (m) | Superficie (mq) | Coeff. di valutazione | Totale mq. commerciali |
| Piano terra H. 2.30 | | | | | | |
| Sgombero | 26.26 | 4,00 x 6,40 0,60 x 5,30 | | 28,80 | 50 % | 14.40 |
| WC | 4.20 | 3,70 | 1,50 | 5.55 | 50 % | 2.80 |
| Piano primo H. 2.70 | | | | | | |
| Cucina pranzo | 26.68 | 6.70 x 3.80 4.50 x 0.50 3.10 x 0.95 | | 30.65 | 100% | 30.65 |
| Camera | 12.92 | 3.60 x 4.40 | | 15.85 | 100% | 15.85 |
| Bagno | 5.13 | 2.20 x 2.80 | | 6.16 | 100% | 6.16 |
| Disimpegno | 2.10 | 1.40 x 2.30 | | 3.22 | 100% | 3.22 |
| Balcone | 8.26 | 1.50 x 6.10 | | 9.15 | 10% | 0.91 |
| Balcone | 7.42 | 5.50 x 1.50 | | 8.25 | 10% | 0.82 |
| | | Superficie commerciale complessiva | | | | 74.81 |
| Garage | 15.00 | 5.40 | 3.05 | 16.47 | 50 % | 8.25 |

-

Appartamento sub.2 posto al piano primo,s.n.c. con vano a servizio e bagno al piano terra con garage sub 8 . posto auto .

Descrizione appartamento

L'appartamento distinto con il Sub.2 risulta complementare al sub.1 con l'ingresso, vano a servizio , bagno al P.T.,e sviluppo dell'appartamento al piano primo.

identiche risultano le finiture e qualità dei materiali, nonché gli impianti tecnici di cui è fornito.E' composto dai seguenti vani: P.T. ingresso indipendente da vano sgombero di mq.25,40 e bagno, H= m.2,30, su una parete sono stati predisposti impianti tecnici attacchi idrici ,scarichi per una futura cucina, risulta pure un rivestimento in ceramica; e attiguo un vano adibito a bagno. comunicante a detti vani vi è un garage; tramite una scala (che attualmente non risulta in loco) si accede all'interno dell'appartamento posto al piano primo che è composto dai seguenti vani: cucina-soggiorno pranzo di mq.26,68, disimpegno notte, camera da letto di mq.12,92 con balcone, un bagno, l'altro balcone comunicante con il soggiorno. Per una superficie commerciale di mq.74,81

Descrizione rifiniture:

La muratura interna risulta intonacata a civile e tinteggiata a tempera.

I pavimenti dei vani, sono in mattonelle di ceramica , montate.in diagonale cm. 30x30 con fughe colore chiaro. Il battiscopa è in listelli di ceramica h.cm.6.

Il pavimento del balcone e terrazza ,in mattonelle cm 15x 15 colore cuoio.

I parapetti della terrazza e loggia risulta eseguiti con mattoni, con faccia a vista da entrambe le parti, senza coprimuro.

Nel bagno risultano installati i seguenti elementi sanitari in vetrochina colore bianco: W.C. bidet, e piatto doccia, manca il lavabo; ha rivestimento alle pareti di altezza 2,50 con mattonelle di ceramica, è presente un termoarredo in acciaio.

Così pure risulta bagno al piano terra.

La parete dell'angolo cucina è rivestita per una fascia di mattonelle di ceramica h.0,70.

Infissi e porte.

Le finestre sono sprovviste di telaio e controtelaio, La porta d'ingresso è del tipo blindato, all'interno i vani sono privi di porte.

Impianti

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti tecnologici, con canalizzazione sottotraccia: energia elettrica, gas, acqua, telefono, tv, citofono, impianto di riscaldamento tramite una

caldaia a gas marca BAXI posta sul balcone, sono presenti i radiatori in acciaio in tutti i vani, vi è l'impianto di condizionamento con tubi per la predisposizione di macchina sul balcone.

Il vano garage ha portone a basculante con telaio pannellatura in ferro, vi si accede anche dalla corte, ha altezza di m.2,30.

Le pareti in laterizio sono intonacate a civile, e tinteggiate a tempera bianca.

Risulta dotato di impianto elettrico, il pavimento è formato da mattonelle in ceramica color cuoio e con battiscopa in ceramica alt. cm.6.

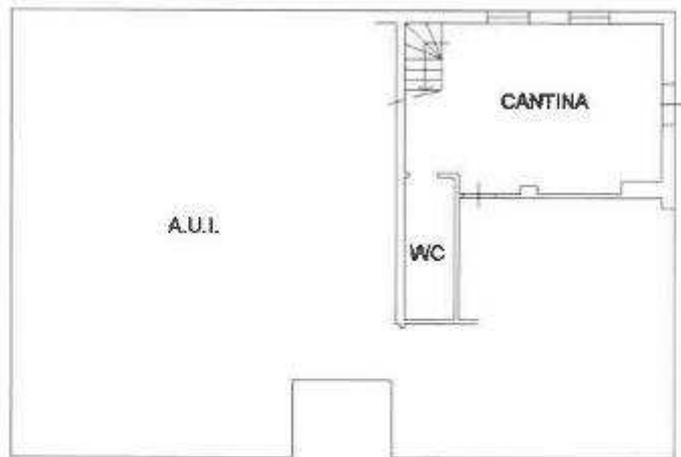
Per l'appartamento sub.2 è stato prodotto il Certificato di Attestazione delle Prestazioni Energetiche (APE) che risulta in **classe F** (v.All.12/2)

Stato di conservazione: l'appartamento risulta in uno stato di conservazione e manutentivo scadente, per evidenti segni nella muratura di crepe e setolature.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA APPARTAMENTO SUB.2



Planimetria appartamento sub.2



PIANO TERRA H=2.30



PIANO PRIMO H=2.70

| | Superficie calpestabile (mq) | Superficie commerciale (appartamento piano terra-primo) sub.2 (garage piano terra) sub. 8 (posto auto) sub. 13 | | | | |
|-------------------------------|------------------------------------|---|------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|
| | | Lunghezza (m) | Larghezza (m) | Superficie (mq) | Coeff. di valutazione | Totale mq. commerciali |
| Piano terra H. 2.30 | | | | | | |
| cantina | 25.39 | 4,00 x 6,40 0,60 x 5,30 | | 28,80 | 70 % | 14.40 |
| WC | 4.20 | 3,70 | 1,50 | 5.55 | 70 % | 2.80 |
| Piano primo H. 2.70 | | | | | | |
| Cucina pranzo soggiorno | 26.03 | 6.70 x 3.60 4.50 x 0.85 3.10 x 0.85 | | 30.58 | 100% | 30.58 |
| Camera | 13.55 | 3.60 x 4.60 | | 16.56 | 100% | 16.56 |
| Bagno | 4.79 | 2.20 x 2.80 | | 6.16 | 100% | 6.16 |
| Disimpegno | 2.10 | 1.40 x 2.30 | | 3.22 | 100% | 3.22 |
| Balcone | 8.26 | 1.50 x 6.10 | | 9.15 | 10% | 0.91 |
| Balcone | 7.42 | 5.50 x 1.50 | | 8.25 | 10% | 0.82 |
| | | | | | | |
| | | Superficie commerciale complessiva | | | | 74.45 |
| Garage | 15.00 | 5.40 | 3.05 | 16.47 | 50 % | 8.25 |

Subalterno 3

Appartamento al piano primo Sub.3 e garage al piano terra Sub. 8

L'unità abitativa distinta con il sub.3 risulta al piano primo ed è composta da vano ingresso, da un vano cucina-pranzo-soggiorno di mq.20 e comunicante con un balcone; camera da letto di mq.15,60 comunicante anch'essa con un piccolo balcone, un bagno.

Il tutto avente una superficie commerciale totale di mq. 53,26.

Le pareti e soffitti risultano intonacati a civile e tinteggiate a tempera .

I pavimenti sono in mattonelle di ceramica cm. 30x30 montati in diagonale.

La parete dell'angolo cucina è rivestita per una fascia di mattonelle di ceramica h.0,70

.Il bagno è dotato dai seguenti elementi sanitari in vetrochina bianchi: W.C. bidet, e piatto doccia, manca il lavabo, vi è il rivestimento in tutte le pareti per tutta l'altezza con mattonelle di ceramica , è presente un termo arredo.

Infissi e porte.

Le finestre mancano di telaio e controtelaio, la porta d'ingresso è del tipo blindato all'interno, i vani sono privi di porte.

Impianti

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti tecnologici, con canalizzazione sottotraccia, energia elettrica, gas, acqua, telefono, tv, citofono, impianto di riscaldamento tramite e produzione di acqua calda avviene tramite una caldaia a gas marca BAXI posta all'interno dell'appartamento. Sono presenti i radiatori in acciaio in tutti i vani, e le tubazioni dell'impianto di condizionamento. Superficie commerciale mq.53,26

Stato di conservazione: l'appartamento si presenta in condizioni scadenti in quanto anche in questo appartamento sono presenti setolature tracce di umidità e distacco di muretto dei balconi.

Per l'appartamento in oggetto è stato prodotto il certificato di Attestazione della Prestazione Energetica, (APE) che risulta classificato in **classe energetica F**

(v.all.12/3)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



appartamento sub.3 piano primo



PIANO PRIMO H=2.70

| | Superficie calpestabile (mq) | Superficie commerciale (appartamento piano primo) sub.3 (posto auto) sub. 15 | | | | |
|----------------------------|------------------------------|--|---------------|-----------------|-----------------------|------------------------|
| | | Lunghezza (m) | Larghezza (m) | Superficie (mq) | Coeff. di valutazione | Totale mq. commerciali |
| Piano primo H. 2.70 | | | | | | |
| Cucina | 20.02 | 4.00 x 5.65 | | 23.80 | 100% | 23.80 |
| Pranzo | | | | | | |
| Camera | 15.60 | 3.00 x 5.65 | | 16.95 | 100% | 16.95 |
| Bagno | 6.29 | 2.05 x 3.80 | | 7.79 | 100% | 7.79 |
| Ingresso | 3.15 | 2.05 x 1.85 | | 3.80 | 100% | 3.80 |
| Balcone | 4.06 | 1.50 x 3.10 | | 4.65 | 10% | 0.46 |
| Balcone | 4.06 | 1.50 x 3.10 | | 4.65 | 10% | 0.46 |
| | | | | | | |
| | | Superficie commerciale complessiva | | | | 53.26 |

Subalterno 4

Appartamento posto al piano secondo Sub.4 con servizi al piano terzo (sottotetto)

Garage al piano terra sub.9

Descrizione:L'appartamento si compone dei seguenti vani: cucina –pranzo soggiorno di mq.26 disimpegno notte, camera da letto da mq.13,55 un balcone comunicante con la cucina pranzo e l'altro con accesso dalla camera da letto.

Al piano terzo (sottotetto) tramite una scala ,non ancora installata, progettata per essere inserita nel soggiorno, si accede ai vani posti nel piano terzo,(sottotetto) questo si compone di un ampio vano avente un'altezza max. di m.2,80 un'altezza intermedia di 1,50 e altezza min. di m.0,40. Un altro piccolo vano (ripostiglio) con predisposizione di attacchi scarichi per un futuro bagno e con un stretto vano ove prende luce una finestra ; inoltre è presente una terrazza a vasca nel tetto, accessibile dal vano ripostiglio. Il tutto per una superficie commerciale complessiva di mq. 95,31

Descrizione rifiniture:

la muratura interna risulta intonacata a civile e tinteggiata a tempera.

I pavimenti dei vani, sono in mattonelle di ceramica , montate in diagonale cm. 30x30 colore chiaro. Il battiscopa è in listelli di ceramica h.cm.6.

Il pavimento del balcone e terrazza ,in mattonelle cm. 15x 15 colore cuoio.

I parapetti dei balconi risultano eseguiti con mattoni faccia a vista da entrambe le parti, senza coprimuro.

Il bagno è dotato dai seguenti elementi sanitari in vetrochina bianchi: W.C. bidet, e piatto doccia manca il lavabo, ha rivestimento alle pareti con mattonelle di ceramica è presente un termoarredo. Così pure risulta bagno al piano terra.

La parete dell'angolo cucina è rivestita per una fascia di mattonelle di ceramica h.0,70.

Infissi e porte

Le finestre mancano di telaio e controtelaio, La porta d'ingresso è del tipo blindato all'interno, i vani sono privi di porte.

Impianti

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti tecnologici, con canalizzazione sottotraccia: energia elettrica, gas, acqua, telefono, tv, citofono, impianto di riscaldamento tramite una caldaia a gas marca BAXI posta sul balcone, sono presenti i radiatori in acciaio in tutti i vani, e predisposizione canalizzazione per l'impianto di condizionatore d'aria.

Il vano garage di mq.18,50, ha portone a basculante con telaio pannellatura in ferro,vi si accede anche dalla corte, ha altezza di m.2,30

Le pareti sono intonacate a civile, e tinteggiate a tempera bianca.Risulta dotato di impianto elettrico, il pavimento è formato da mattonelle in ceramica color cuoio.
.e battiscopa in ceramica alt. cm.6.

Per l'appartamento è stato prodotto il certificato di Attestazione delle Prestazioni Energetiche (APE) e risulta classificato nella **classe energetica F**

Stato di conservazione.

nell'appartamento si sono riscontrate diverse setolature e tracce di umidità, complessivamente versa in stato di conservazione emanutenzione mediocre.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





PIANO SECONDO H=2.70



**PIANO TERZO
(SOTTOTETTO)**

| | Superficie calpestabile (mq) | Superficie commerciale (appartamento piano primo – secondo) sub.4 (garage piano terra) sub. 9 (posto auto) sub. 12 | | | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|--|------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|
| | | Lunghezza (m) | Larghezza (m) | Superficie (mq) | Coeff. di valutazione | Totale mq. commerciali |
| Piano primo H. 2.70 | | | | | | |
| Cucina pranzo | 26.03 | 6.70 x 3.60 4.50 x 0.85 3.10 x 0.85 | | 30.58 | 100% | 30.58 |
| Camera | 13.55 | 3.60 x 4.60 | | 16.56 | 100% | 16.56 |
| Bagno | 4.74 | 2.20 x 2.80 | | 6.16 | 100% | 6.16 |
| Disimpegno | 2.10 | 1.40 x 2.30 | | 3.22 | 100% | 3.22 |
| Balcone | 8.26 | 1.50 x 6.10 | | 9.15 | 10% | 0.91 |
| Balcone | 7.42 | 5.50 x 1.50 | | 8.25 | 10% | 0.82 |
| Piano secondo - sottotetto | | | | | | |
| Soffitta | 49.23 | 8.10 x 3.30 5.00 x 4.25 1.60 x 3.45 0.65 x 5.25 | | 56.91 | 50% | 28.45 |
| Soffitta | 12.38 | 3.05 x 2.45 1.50 x 5.25 | | 15.35 | 50% | 7.65 |
| Terrazza | 8.42 | 3.45 x 2.80 | | 9.65 | 10% | 0.96 |
| | | Superficie commerciale complessiva | | | | 95.31 |

| | | | | | | |
|--------|-------|------|------|-------|------|--------------|
| Garage | 18.90 | 6.80 | 3.30 | 22.44 | 50 % | 11.20 |
|--------|-------|------|------|-------|------|--------------|

Subalterno 5

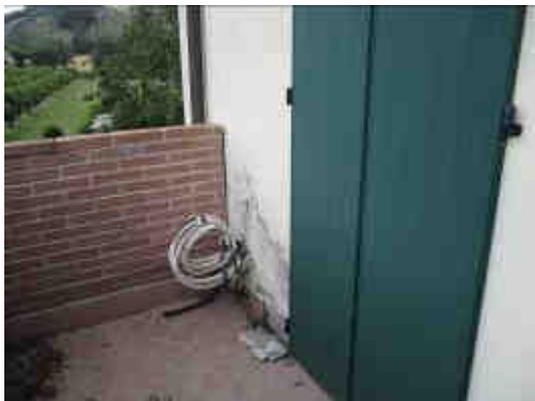
L'appartamento sub.5 posto al piano secondo e vano adibiti a ripostigli nel piano terzo (sottotetto) risulta nella distribuzione dei vani speculare all'appartamento sub.4 risulta uguale come superficie mq.95,31 e anche nelle rifiniture, pertanto si rimanda per la descrizione dell'unità precedente (Sub.4)

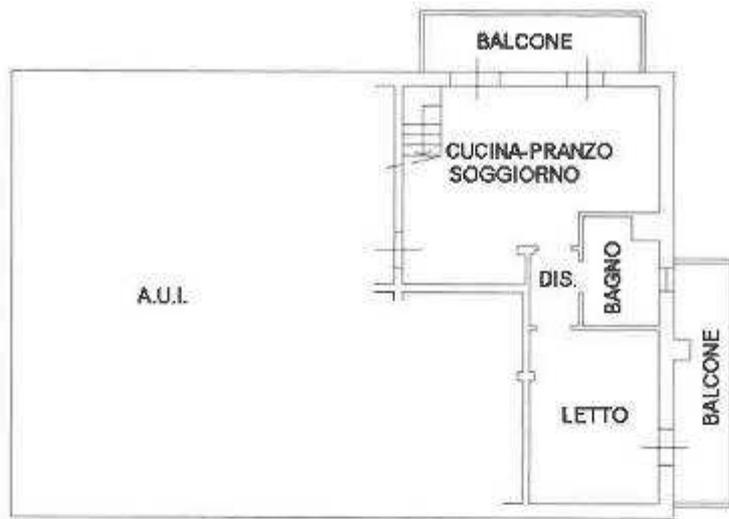
Anche l'unità garage Sub.10 risulta uguale nelle dimensioni mq.18,50 e nelle rifiniture al precedente garage Sub.9.

Stato di conservazione dell'immobile:

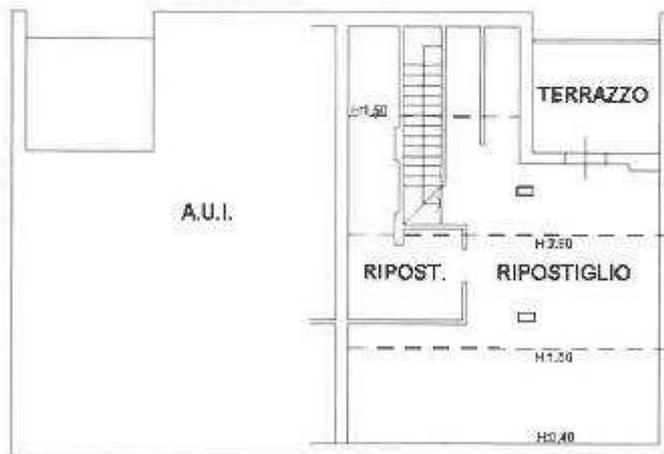
Nell'appartamento sono evidenti notevole ed estese macchie di umidità con muri ammalorati e con distacchi di pareti all'attacco con il soffitto, distacchi di mattonelle del battiscopa nei balconi.

Il tutto si presenta in uno stato di degrado.





PIANO SECONDO H=2.70



PIANO TERZO
(SOTTOTETTO)

| | Superficie calpestabile (mq) | Superficie commerciale (appartamento piano primo – secondo) sub.5 (garage piano terra) sub. 10 (posto auto) sub. 14 | | | | |
|-----------------------------------|------------------------------|---|---------------|-----------------|---|------------------------|
| | | Lunghezza (m) | Larghezza (m) | Superficie (mq) | Coeff. di valutazione | Totale mq. commerciali |
| Piano primo H. 2.70 | | | | | | |
| Cucina pranzo | 26.03 | 6.70 x 3.60 4.50 x 0.85 3.10 x 0.85 | | 30.58 | 100% | 30.58 |
| Camera | 13.55 | 3.60 x 4.60 | | 16.56 | 100% | 16.56 |
| Bagno | 4.79 | 2.20 x 2.80 | | 6.16 | 100% | 6.16 |
| Disimpegno | 2.10 | 1.40 x 2.30 | | 3.22 | 100% | 3.22 |
| Balcone | 8.26 | 1.50 x 6.10 | | 9.15 | 10% | 0.91 |
| Balcone | 7.42 | 5.50 x 1.50 | | 8.25 | 10% | 0.82 |
| Piano secondo - sottotetto | | | | | | |
| Soffitta | 49.23 | 8.10 x 3.30 5.00 x 4.25 1.60 x 3.45 0.65 x 5.25 | | 56.91 | 50% | 28.45 |
| Soffitta | 12.38 | 3.05 x 2.45 1.50 x 5.25 | | 15.35 | 50% | 7.65 |
| Terrazza | 8.42 | 3.45 x 2.80 | | 9.65 | 10% | 0.96 |
| | | | | | Superficie commerciale complessiva | 95.31 |

| | | | | | | |
|--------|-------|------|------|-------|------|--------------|
| Garage | 18.90 | 6.80 | 3.30 | 22.44 | 50 % | 11.20 |
|--------|-------|------|------|-------|------|--------------|

Subalterno 6

Appartamento distinto con il sub.6 ubicato al piano secondo.

L'unità abitativa si compone dei seguenti vani : ingresso dalla scala comune, vano cucina – pranzo-soggiorno, di mq.20, camera da letto matrimoniale di mq. 15,60 ,bagno con antibagno e due balconi accessibili uno dal soggiorno pranzo, e l'altro dalla camera da letto il tutto per una superficie commerciale di mq. 53,26.

Descrizione delle rifiniture:

Le pareti e soffitti risultano intonacati a civile e tinteggiate a tempera .

I pavimenti sono in mattonelle di ceramica cm. 30x30 montati in diagonale

La parete dell'angolo cucina è rivestita per una fascia di mattonelle di ceramica h.0,70.

Il bagno è dotato dai seguenti elementi sanitari in vetrochina bianchi: W.C. bidet, e piatto doccia manca il lavabo ha rivestimento in tutte le a pareti con mattonelle di ceramica è presente un termoarredo.

Infissi e porte.

Le finestre mancano di telaio e controtelaio, La porta d'ingresso è del tipo blindato all'interno, i vani sono privi di porte.

Impianti

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti tecnologici, con canalizzazione sottotraccia: energia elettrica, gas, acqua, telefono, tv, citofono, impianto di riscaldamento tramite una caldaia a gas marca BAXI posta all'interno dell'appartamento sono presenti i radiatori in acciaio in tutti i vani, e le tubazione dell' impianto di condizionamento.

Per l'appartamento in oggetto è stato prodotto il certificato di Attestazione delle Prestazione Energetica, (APE) e risulta classificato **in Classe Energetica F**

Stato di conservazione

Anche in questo appartamento si sono riscontrate alcune setolature e tracce di umidità, nonché il distacco dei parapetti dalla muratura.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



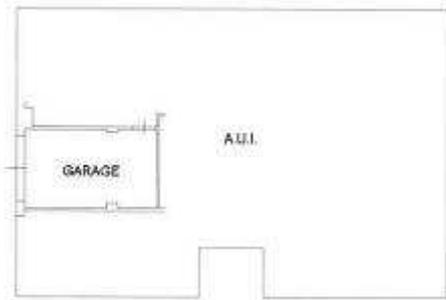


PIANO SECONDO H=2.70

| | Superficie calpestabile (mq) | Superficie commerciale (appartamento piano primo) sub.6 (posto auto) sub. 16 | | | | |
|------------------------------|------------------------------|--|---------------|-----------------|-----------------------|------------------------|
| | | Lunghezza (m) | Larghezza (m) | Superficie (mq) | Coeff. di valutazione | Totale mq. commerciali |
| Piano secondo H. 2.70 | | | | | | |
| Cucina pranzo | 20.02 | 4.00 x 5.65 | | 23.80 | 100% | 23.80 |
| Camera | 15.60 | 3.00 x 5.65 | | 16.95 | 100% | 16.95 |
| Bagno | 6.29 | 2.05 x 3.80 | | 7.79 | 100% | 7.79 |
| Ingresso | 3.15 | 2.05 x 1.85 | | 3.80 | 100% | 3.80 |
| Balcone | 4.06 | 1.50 x 3.10 | | 4.65 | 10% | 0.46 |
| Balcone | 4.06 | 1.50 x 3.10 | | 4.65 | 10% | 0.46 |
| | | | | | | |

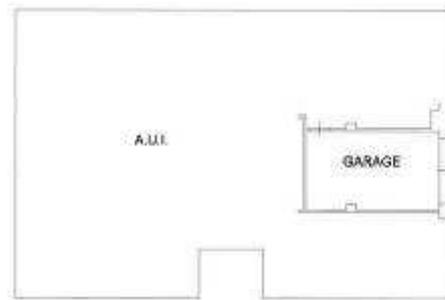
| | | | |
|--|--|---|--------------|
| | | Superficie commerciale complessiva | 53.26 |
|--|--|---|--------------|

INDIVIDUAZIONE GRAFICA DEI GARAGE AL PIANO TERRA



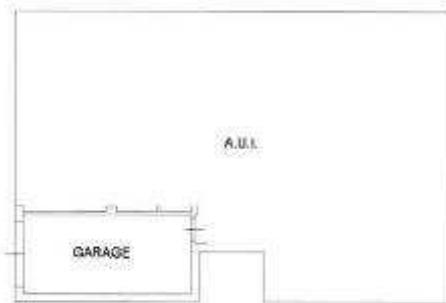
PIANO TERRA H=2.30

subaltern 7



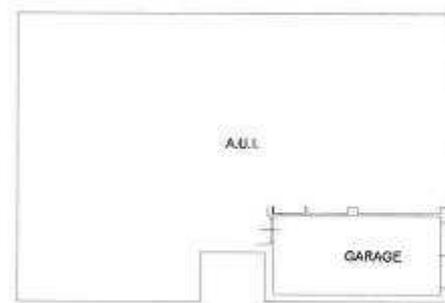
PIANO TERRA H=2.30

subaltern 8



PIANO TERRA H=2.30

subaltern 9



PIANO TERRA H=2.30

subaltern 10



Individuazione posti auto sub 11-12-13-14-15-16

Cone regolamento comunale relativamente alle nuove costruzioni, ogni unità abitativa, se superiore ai 50 mq deve essere dotata di un garage ed un posto auto.

le unità inferiori ai 50 mq e necessario un posto auto all'interno della corte dell'edificio. Essendo emerso dal rievio eseguito con lo strumento in occasione della redazione del Tipo Mappale per individuare in mappa il nuovo edificio, è risultato che questo non è parallelo ai confini, come indicato nel progetto ma bensì inclinato.

Stante tale situazione si è proceduto alla non suddivisione di detta corte; ma alla sola individualizzazione della posizione dei posti auto.

Il piano regolatore-RUE del comune di Castrocaro T.-Terra del Sole individua l'area in oggetto con due diverse destinazioni : A area edificabile e F area soggetta a verde considerando che per l'esecuzione di un posto auto è sufficiente una posa di betenolle, ciò rispetta la normativa.

3) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA.

la Società ***** con sede in Forlì ***** ***** n.* è proprietaria dei beni per averli acquistati dalla Società “ ***** **, con sede in Castrocaro , c.f. 3249*****; acquistando la piena proprietà (edificio, in corso di costruzione) Rogito, redatto dal Notaio Dr. Marco Maltoni in data 30.03.2006 rep.7733 raccolta 4772

(v.all. n 04)

3/1) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Con atto di comprovendita a rogito notaio Adalberto Mercatali del 22.12.1980 n. 15026/4308 trascritto il 19.01.1981 ai n.930/677 la sig.ra ***** ***** n. a Portico S. Benedetto il 28.04 1910 vendeva il terreno distinto al foglio part.lla 522 ex 73/c di mq.1021 l Sig. ***** ***** nato a Fiano Romano il ** ** **** e ***** ***** n.a Castrocaro Terme Terra del Sole il ** ** **** , per la quota di un mezzo ciascuno di piena proprietà.

Con atto di comprovendita a rogito notaio Raspanti Maria Assunta del 20.11.2002 rep.n.48/5 trascritto il 27.11.2002 ai n.ri 19906/13129 i Sigg.***** ***** e ***** ***** vendevano il terreno in oggetto alla società” *** ***** ***” con sede in Castrocaro Terme Terra del Sole, per la quota intera di piena proprietà.

Con atto di comprovendita a rogito notaio Marco Maltoni stipulato in data 30.3.2006 n.7733/4772 trascritto il 26.4.2006 ai n. 8706/5043, la società “**** ***** ***vendeva il terreno in oggetto a Immobiliare ***** *** sede di Forli, c.f. 0355***** per la quota intera di piena proprietà.

(v.all.n.4)

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, a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì al nominativo della società eseguita, aggiornato fino alla data del 15.02.2018 Formalità riportate :

Su immobili distinti: Foglio 15 part.lla 522

° **Ipoteca Volontaria** del 26.04.2006 registro Generale 8707 reg. part. 1865

Pubblico Ufficiale Dott. Marco Maltoni repertorio 7734 del 30/03 2006

Ipoteca volontaria derivante da concessione agaranzia di mutuo

immobili siti in Castrocaro Terme -Terra del Sole

° **Ipoteca Volontaria** , del 09.03.2009 Registro Generale n.4178, Reg.Part. 894.

Pubblico Ufficiale Torroni Alessandro repertorio n.8152/4600 del 06.03.2009

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Immobili siti in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)

Verbale di Pignoramento del 24.11.2015 Registro Generale 16855 ,Reg.Part.11318

Pubblico Ufficiale Tribunale di Forlì, Repertorio 4363 del 21/10/2015

Atto Esecutivo o Cautelare –Verbale di Pignoramento immobili siti in Castrocaro Terme
Terra del Sole (FC)

(v.all. n. 7)

5) SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio , lo scrivente ha provveduto ad estrarre copie delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento, e precisamente

mappa catastale al Catasto Terreni dell'immobile oggetto di pignoramento visure catastali attuali e storiche, ai terreni in quanto il pignoramento riguarda un appezzamento di terreno. In seguito a sopralluogo su detto terreno risulta costruito un piccolo condominio composto da sei appartamenti e n.4 garage.

lo scrivente ha provveduto alla redazione di tutta la pratica catastale dell'immobile.

(V.all. n° 2)

6) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI EVENTUALI OMMESSE DEMUNCE DI SUCCESSIONE ECC.

Visto l'atto di provenienza dell'immobile la certificazione dell'Agenzia delle Entrate (v.all.n° 7.) e l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire .

7) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO AGLI ESECUTATI.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano in possesso alla società Immobiliare

***** ***, con sede in comune di Forlì , ***** ***** *****N.*

c.f 03555***** proprietà 1/11

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI,

IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE ST+: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

una parte dell'area ove sorge la costruzione risulta indicata ne R.U.E. del comune di Castrocaro terme Terra del sole è indicata una parte con velatura verde ad indicare

(v.All.n.8)

VINCOLI DI PROVENIENZA DEL BENE

Il lotto di terreno attuale part.lla 903 ex part.lla 522, sul quale è stato costruito un fabbricato **a favore vi è una servitù perpetua di passaggio** venutosi a creare nel tempo, nei i diversi passaggi di vendita e frazionamenti, così come segue:

- 1) Con atto del notaio Giancarlo Favoni Miccoli in data 25 luglio 1977 repertorio n.117986/3552 registrato a Forlì il 4 agosto 1977 al n.2939 Mod.I , fra le parti ***
***** *****e acquirente i coniugi ***** ***** e ***** ***** : “ Un lotto di terreno edificabile posto in comune di Castrocaro Terme Terra del Sole distinto nel vigente catasto terreni al Foglio15 part.lla 440 (già 73/e),441 già 73/d) “le parti acquistavano per sé ,suoi eredi ed aventi causa , anche a TITOLO particolare , avrebbe avuto diritto di passo da esercitarsi in qualunque ora e con qualsiasi mezzo attraverso la nuova strada privata aperta al pubblico transito indicata in planimetria .

L'atto costitutivo di servitù pone vari obblighi sia per il venditore e per l'acquirente come la recinzione della strada, e sottostare a tutti gli obblighi oneri e condizioni che il comune o qualunque altro Ente o autorità dovesse imporre.

Tali obblighi validi non solo per gli acquirenti ma anche ai loro eredi o aventi causa. Nella nota si precisa che il lotto ompravenduto non faceva parte di una lottizzazione approvata ma rientra in zona di completamento edilizio.

- 2) La sig.ra ***** vende ai sigg.***** ***** e ***** ***** con atto di comprovendita redatto dal Notaio Alberto Mercatali in data 22 .12.1980 trascritto a Forlì il 19 gennaio 1981 art.677 e in data 7 maggio 1993 art.3946 , terreno

agricolo distinto al C.T. al Foglio 15 del comune diCastrocaro Terme Terra del Sole con il mappale frazionato 522 (già 73/C) della superficie catastale di mq.1021 I Sig.ri ***** e ***** proprietari del terreno identificato con il mappale 73 del foglio 15 hanno costituito servitù perpetua di passaggio ed incondizionata di passaggio anche con autoveicoli ed automezzi in genere, ed inqualsiasi ora del giorno e della notte.

3) Con atto del Notaio Alberto Mercatali redatto il 07.05.1993

i sig.ri ***** e ***** proprietari del terreno distinto con il foglio 15 mappale frazionato 521 (già 73/B) ***“hanno costituito servitù perpetua ed incondizionata di passaggio anche con autoveicoli ed automezzi in genere, ed a qualsiasi ora del giorno e della notte, a favore del terreno allibrato con il mappale 522 di proprietà dei Sig.ri***** e ***** che hanno accettato, ed a carico di quella parte del mappale 521 “.....*** (v.all.n 4/14/2/4/3.)

MUTAZIONI CATASTALI CATASTO TERRENI

L'area distinta al foglio 15 part.lla 903 di mq.1021 Ente Urbano Partita 1

>deriva dalla soppressione della particella 522 qualità seminativo, arborato are 10 ca 21 Variazione con Tipo Mappale (del 08.06.2018 prot. n. FO 0037103 in atti dal 08.06.202018.

> Precedentemente Foglio 15 part.lla 73 seminativo arborato superficie 1.0146 variazione d'ufficio del 19.12.1980 inatti dal 12.12.1980 n.11980

> Foglio 15 part.73 seinativo arborato superficie 1.021 variazione d'ufficio del 15.05.1980 in atti dal 15.05.1980 n.18.

>Foglio 15 part.lla 73 seminativo arborato 1 11140 tabella di fariazione del 21.08.1974 in atti dal 13.11.1975 n.675.

> Foglio 15 part.lla 73 , seminativo arborato 1 superficie 15100 da impianto meccanografico.

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

10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, NONCHÉ LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.

la costruzione risulta ancora non terminata , pertanto non dispone di agibilità /abitabilità.

II) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso L'Amministrazione Comunale il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) , prot.n.3299 del 21 marzo 2018 dal quale risulta che; Foglio 15 part.IIa 522 ; RUE in parte per circa mq. 688,50

B porzione urbana per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia art.3.1.1 comma 8 delle Norme Particolareggiate e in parte per i restanti mq. **F** porzione urbana destinate a verde privato e pertinenziale agli edifici circostanti.

PSC Ambiti urbani consolidati art.3.16 delle norme.

Vincoli art.28 a del PTCP Area di ricarica degli acquiferi-Zone caratterizzate da potenziale instabilità “conoidi e deiezione” –attraversata da strada comunale di progetto-interna al D.M.26.08.1965.“Terra del Sole” art. 136 lett.c del DLGS 432/2004.

Il medesimo certificato riporta che ai sensi della Legge 353 /2000 non risulta che i terreni siano interessati da vincoli .

(v.all.n.14)



Estratto RUE Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole

Sub ambiti A10-B Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere

I sub-ambiti B comprendono aree totalmente o parzialmente urbanizzate a media densità edilizia adeguatamente infrastrutturati in cui si prevede il completamento del

tessuto edilizio esistente e l'eventuale reperimento di spazi verdi, parcheggi e servizi pubblici.

Usi e categorie d'intervento ammessi

Sono ammessi esclusivamente gli usi elencati ai commi 2 e 3 del presente articolo, anche negli interventi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente dagli usi preesistenti negli edifici da demolire.

Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

NC=Nuova costruzione

AM=Ampliamento

RI=Ricostruzione

D=Demolizione

MO=Manutenzione Ordinaria

MS=Manutenzione Straordinaria

RC=Restauro e Risanamento conservativo

RE=Ristrutturazione Edilizia

CD=Cambio di destinazione d'uso

Indici e parametri edilizi

Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione, Demolizione e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

UF max 0,60mq/mq.

Q max 40% della SF o = Q preesistente se superiore

H max 10,00 mt. o = H preesistente se superiore

Numero massimo dei piani abitabili fuori terra 3

Distanza minima dai confini di proprietà m.5,00

Distanza minima tra gli edifici m. 10,00

Distanza minima dalle strade m. 5,00 dal filo stradale

SP >= 40%

Visuale libera (rispetto ai confini) non inferiore a 0,5

SM per i soli interventi NC 600 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di adozione del P.S.C.

Condizioni e limiti agli interventi

Nei casi di demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'intervento edilizio dovrà essere realizzato secondo le tipologie prevalenti nel sub ambito come riportate nelle

tavole “Analisi delle tipologie edilizie” del presente Piano. Gli ampliamenti ove ammissibili non dovranno alterare i caratteri distintivi della tipologia dell’edificio preesistente qualora riconoscibile; nei casi non riconducibili a tipi edilizi codificati, l’aumento di volume conseguente all’ampliamento e/o sopraelevazione è ammesso attraverso la ristrutturazione edilizia secondo le tipologie prevalenti nel sub ambito come riportate nelle tavole “Analisi delle tipologie edilizie” del presente Piano.

Sub ambiti A10-F Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere

Sono destinati a verde privato e consistono in porzioni degli ambiti consolidati non edificate e non edificabili in relazione alla presenza di condizioni morfologiche inidonee (ad. es. forti pendenze) ovvero alla presenza di giardini e/o parchi privati, alberature o visuali di pregio ambientale e paesaggistico. Tali porzioni sono da sistemare e utilizzare come verde privato di pertinenza delle Unità Edilizie circostanti. E’ ammessa l’installazione di elementi di arredo e di manufatti accessori (Allegato “Definizioni” alle presenti Norme). Sul patrimonio edilizio esistente sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia a parità di volume e di SUL.

(V.All, n 8

)

13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA. PER I TERRENI LA DESTINAZIONE URBANISTICA ED VINCOLI.....

Relativamente alle unità immobiliari costruite queste risultano regolarmente concessionate e dal sopralluogo e dal rilievo eseguito l’immobile **risulta in regola** con le norme edilizie ed urbanistiche Mentre presenta irregolarità difforme dal progetto concessionato ,in quanto questa è posizionata obliquamente e non parallelamente al confine di proprietà.

Sull’immobile sono in essere procedure amministrative da parte dell’Amministrazione Comunale riferite allo stato di abbandono dell’area con obbligo di pulizia dell’area da abbandono di macerie e rifiuti. Le unità immobiliari sono prive di conformità degli impianti accessori.

PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

La costruzione risulta edificata in base ai seguenti atti autorizzativi:

° **Permesso Paesaggistico** rilasciato dal Ministero per i beni Culturali di Ravenna
n. 3508B N del 27.11.2003 : reativo provvedimento autorizzativo n.6393 del 18.04.2003
per la costruzione di fabbricato residenziale di n.4 alloggi via Silvestro Lega foglio 15
part.lla 522.

° **Permesso di Costruire n.2 /03** del 22 Aprile 2003 prot.n. 6413 fabbricato
residenziale di n.4 alloggi, a nome di ***** *****

° **DIA n.55/03** del 28.03.2003 ,Protocollo 49.46 manutenzione straordinaria di strada
per realizzazione di rete tecnologica .

° **DIA in Variante n.120/20017** del 17.008.2007 protocollo n. 115032 intestata a
***** ***** *** con sede in Forlì via ***** n.*per modifiche interne e
realizzazione n. 2 alloggio in più rispetto ai 4 quattro previsti nel progetto originale

° **Variante n.146/2007** del 12.10.2007 protocollo n. 14015 per opere di manutenzione
straordinarie di strada di accesso privata.e realizzazione di reti tecnologiche interrato
part.lle 73-461-439-238.

(v.all,n.9)

**Nota : da quanto sopra risulta che per l'immobile non è stata mai presentata la fine
lavori e pertanto risulta privo di Abitabilità/ Agibilità**

14) OPERE ABUSIVE....

A) Relativamente agli immobili appartenenti alla struttura condominiale .negli immobili
pignorati non risultano opere abusive, l' unità pignorata non presenta difformità dal progetto
concessionato e successive varianti; inoltre le planimetrie catastali sono state redatte conformi .
Agibilità/abitabilità per cui è necessario procedere alla richiesta di abitabilità con allegazione
delle certificazioni di conformità impianti.

Per il ritardo della chiusura lavori oltre i termini stabiliti dalla concessione, vi è una penale di
Euro 2.000,00 (duemille)

inoltre essendo scaduti i permessi edificatori sarà necessario presentare richieste di concessioni

per il completamento dei lavori e sostenere eventuali spese.

Oltre a tale pese saranno necessarie sostenere le spese relative alle parcelle dei Tecnici e oneri tecnici, quantificati complessivamente in Euro che verrà detratta dal valore finale stimato.

15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO...

16) ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Per gli immobile pignorati , vi è l'obbligo di allegazione del Certificato di Attestazione della Prestazione Energetica; (A.P.E.) ed essendone sprovvisti , si è provveduto tramite un tecnico abilitato, alla redazione dei Certificati:

Appartamenti inseriti nello stabile condominiale

1) Appartamento Sub 1 P.T-1

1) L'appartamento risulta classificato in **Classe Energetica (F) EP gl, nren**

179,37 KWh/mq2 anno (v.All. n.12 /1)

2) Appartamento Sub. 2 P.T.-1

L'appartamento risulta classificato in **Classe Energetica (EPgl, nren 195,74**

KWh/mq2 anno) (v.All. n.12/2)

3)Appartamento Sub.3 piano 1° Classe Energetica (F) EP gl, nren 151,25

KWh/mq2 anno (v.all.10/3)

4) Appartamento Sub 4 piano 2°-3°

L'appartamento risulta classificato in **classe Energetica (F) EP gl nren 237,62**

(v.all.n.12/ 4)

5) Appartamento Sub.5 piano 2°-3°

L'appartamento risulta classificato in **Classe Energetica (F) EPgl, nren 237,62**

KW/m2/anno (v.all.12/5)

6) Appartamento Sub.6 piano 2°-3°

L'appartamento risulta classificato in **Classe Energetica (F) EP gl nren= 183,73**

KW/m2/anno

17) I fabbricati sono regolarmente censiti al N.C.E.U e C.Terreni di Forlì'

in seguito alla variazione catastale Tipo Mappale del 08.06.2018 e Docfa per ogni appartamento con planimetrie , costituzione del 09/07 2018 protocollo n.FO 0043419 in atti dal 10/07/2018 costituzione (n.329.1/2018)

18) VARIAZIONI COLTURALI. (non c'è ne sono)

19) STIMA Del BENE PIGNORATO :

19.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto confronto rilevato da più fonti : valutazione Comune di Castrocaro Terme Terra del Sole, dati OMI rilevati dai parametri Agenzia delle Entrate, e notizie acquisite dalle Agenzie Immobiliari, con tale a metodologia vengono tenuti presenti prezzi e\o valori già noti, relativamente ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione con garage, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto.

Va sottolineato che le informazioni ricevute risultano un po' limitate” ,in quanto in zona non vi sono sul mercato immobili da poter confrontare . Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione degli immobili .

Il piccolo stabile condominale stato costruito negli anni 2003- 2009 , non risulta completato e attualmente versa “cattive” condizioni manutentive e di conservazione in seguito alla sospensione dei lavori da una decina d'anni.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona, si valuteranno le caratteristiche dell'immobile in oggetto, e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità degli immobili che in detta zona attualmente permane una stasi di mercato immobiliare.

Pertanto stante tale situazione il criterio adottato sarà quello di valutazione del costo di costruzione dell'intero immobile , e dal valore ottenuto saranno dedotte le spese

occorrenti al completamento dello stabile come : bagni , tinteggiature , fornitura e montaggio porte e finestre; nonché la detrazione degli importi per la sistemazione ed eventuali rifacimenti delle opere deteriorate, ammalorate; come rifacimento degli intonaci ammalorati internamente negli appartamenti e esternamente, che risultano molto evidenti in più parti dell'edificio. Inoltre riprese e sistemazione di pareti interne ove si sono verificati distacchi dai soffitti e crepe lungo alcune pareti.

Sistemazione e consolidamento dei muretti delle terrazze ove risulta evidenti il loro distacco dal muro.

Nel conteggio viene valutato un importo per la sistemazione della corte come: recinzione, passi carraio e pedonale, sistemazione per posti auto. Sarà necessario una verifica strutturale di tutto l'edificio in quanto diverse parti di esso come nei balconi sono evidenti segni di infiltrazioni con possibilità di formazione di ruggine e conseguenti distacchi e cedimenti nella struttura.

Infine sull'importo verrà conteggiato il costo delle spese tecniche per la richiesta di nuova concessione ed eventuali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'importo complessivo delle spese è stato valutato in Euro 200.000,00 , tale cifra sarà dedotta dal valore commerciale calcolato dell'immobile.

Determinazione delle Superfici commerciali

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

Il valore di stima, nel caso degli immobili in questione, verrà determinato in riferimento alla superficie commerciale lorda, valutati al 100% gli ambienti degli appartamenti, mentre vengono valutati al 50% i vani a servizio , soffitte ; al 10% i balconi .Per le scale d'accesso viene valutata la superficie una volta la proiezione

I garage vengono valutati a corpo, in base alle loro dimensioni.

19.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto al fine di approfondire e determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto dai parametri OMI stabiliti dall'Agenzia delle Entrate

per zone in oggetto, e tipologia abitazioni simili, inoltre alle (v. all. n. 16)
fonti informative, per trattazione di immobili ad uso abitativo in zona , delle
caratteristiche dei presenti immobile, ed informazioni assunte dall'Esperto presso
operatori del settore (agenzie immobiliari e\o immobiliari di costruzione in genere),
informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportare per
analogia al caso specifico di volta in volta oggetto di trattazione. Nella valutazione
dell'immobile vengono considerati, da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire
che il valore di mercato unitario medio, per metro quadrato di superficie
commercialmente vendibile, sia da ritenersi congruamente pari a:

**-per le abitazione di tipo economico variano dati OMI da Euro 1.000,00 a 1.300,00
per l'immobile in oggetto si valuta pari a .1.200,00 /mq**

19.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Relativa delle unità oggetto di pignoramento.

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

Trattasi di unità a sé stante e ben definita; per i vani abitabili la superficie è stata calcolata
al 100%.per i balconi al P.1-2° è stato calcolato un valore del 10% mentre per i vani
ripostiglio al P.T. edi altezza m.2,30 un 50%.; così pure anche per i vani sottotetto.

.Le misure sono state ricavate sul reale; pertanto il complesso immobiliare risulta una
superficie **commerciale complessiva degli appartamenti pari amq. 446,40 più mq.
10 superficie delle scale . Totale mq. 456,40** Il valore viene espresso a corpo e non a
misura comprensivo anche della corte di proprietà esclusiva. **Si valuta in Euro /mq.
1.200,00 (Milleduecento/00)**

Per i garage della superficie media di mq. 15 -18 , il valore commerciale si esprime a
corpo in Euro 15.000,00 per quelli avente una superficie di mq. 15 e in Euro 18.000,00
i garage con superficie di mq.18.

Valutazione commerciale dell'intero immobile :

° 1) valutazione importo di vendita degli appartamenti : Ricavo ipotizzato appartamenti
completamente finiti **Euro 1.200,00/mq**

Appartamenti: mq. 456,40 x 1.200,00 Euro/mq = Euro 547.680,00 valore
commerciale degli appartamenti pari a **Euro**

(cinquecentoquarantasettemilaseicentoottanta/00) a tale cifra va aggiunto il valore commerciale dei garage valutati in Euro **15.000,00 per N.2 garage di mq. 15 e Euro18.000,00 x N.2 garage di mq. 18,**

Totale Euro 66.000,00

Pertanto Euro 547.680,00+ Euro 66.000,00 = totale Euro 613.680,00

valore totale dello stabile. questo il valore se fosse terminato e in uno stato conservativo **sufficiente-discreto.**)

Essendo lo stabile non completamente terminato, necessitante di ristrutturazione nelle parti ammolorate, montaggio di due scale interne dal piano terra al piano primo; e due scale dal piano secondo di collegamento al piano terzo (sottotetto) montaggio infissi interni e porte; nonchè completamento della corte con recinzione, cancelli ecc. costi ed oneri vari per allaccio fognie, Gag, Enel, spese tecniche e nuovi oneri comunali, come già sopra descritto, valutando il tutto in una spesa di **Euro 200.000,00. (duecentomila);** detta cifra sarà detratta dal valore ricavato:

Euro 613.680,00- 200.000,00 = Euro 411.680,00 arrotondato a Euro 411.500,00

(Quattrocentoundicimilacinquecento/00) valore commerciale finale dello stabile comprensivo di corte esclusiva e n.4 garage.

Dal valore ottenuto vengono detratti gli oneri insoluti richiesti dal Comune, con raccomandata Prot.n.10439 del 10 luglio 2008 pratica n. 11502/2007 sollecito da parte del Comune di Castrocaro Terme Terra del Sole, per pagamento a seguito presentazione DIA 120/07 per (Urbanizzazione Primaria, Urbanizzazione Secondaria e Costo di Costruzione) pari a Euro 2.391,77.

Inoltre a fine lavori dovrà essere saldato il restante 50 % del Costo di Costruzione per Euro 4.921,47 **per un totale di Euro 7.313,24** tale cifra verrà detratta dal valore finale dell'immobile.

.Pertanto, valore commerciale immobile Euro 411.500,00 -7.313,24 = **Euro 404.186,76**
(Quattrocentoquattromilacentottantasei/76)

Dall'importo finale si opera una riduzione del valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria predeterminata del 10%.

Euro 404.186,76 -40.418,67 =Totale Euro **363.768,09 arrotondato a Euro 363.500,00**

Euro(Trecentosessantatremilacinquecento/00) Valore commerciale finale delle abitazione comprensivo dei garage e corte esclusiva.

21) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA:

Piena Proprietà su area con sovrastante fabbricato condominiale composto da n.6 appartamenti disposti su tre piani fuori terra , n.4 garage al piano terra; e n.6 posti auto questi ancora da realizzarsi su una corte esclusiva di mq.1021. Lo stabile è ubicato alla periferia del paese di Castrocaro Terme Terra del Sole in zona residenziale di completamento, con strada d'accesso privata di più proprietari e parte ancora da realizzare. **Su detta strada ed area è attiva una servitù di passaggio.**

La Costruzione risalente al 2003, ha struttura costruita in C.A. e murature in laterizio intonacata composta da n.6 appartamenti di cui due con ingresso indipendente delle dimensioni commerciabili di mq.74,81 (sub.1 e Sub 2).N.2 appartamenti delle dimensioni di mq. 53,26 e n.2 appartamenti aventi dimensioni commerciali di mq.95,31.

.4 garage delle dimensioni n.2 di mq.15 e due di mq.18.

Negli appartamenti sono presenti tutti gli impianti tecnici.

Lo stabile attualmente versa in stato di abbandono; necessita di completamento e ristrutturazione di lavori nelle varie parti che risultano deteriorate, nonché di una verifica strutturale.L'immobile **risulta sprovvisto di Abitabilità/Agibilità.**

22) VENDITA IN UNICO LOTTO O PIÙ LOTTI

Considerato che ancora lo stabile necessita di lavori consistenti di ripristino e lavori per terminare il tutto e pratiche tecniche relative nonché l'acquisizione di agibilità/abitabilità Per la vendita degli immobili pignorati , **sarà formato un unico lotto.**

Lotto A. Piena proprietà su piccolo fabbricato condominiale di tre piani fuori terra composto da sei appartamenti aventi complessivamente una superficie commerciale di mq. 456,40 e quattro garage .

Con corte di pertinenza di mq.1.02, compreso il sedime del fabbricato.

23) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO.

Il codice fiscale della ***** ***** *** con sede in Forlì come validato, desunto dalla Visura Camerale è il seguente:***** ***** ***. con sede legale in Forlì ,

***** ***** ***** n.* c.f. Partita Iva 035*****

(

v.all.15)

24) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO

.... ESTRATTO DI MATRIMONIO.

Trattasi di Società ,il sottoscritto ha proceduto ad effettuare una Visura

Camerale ove risulta: che l'Immobiliare ***** ***** ***,è stata costituita il

21.12.2005

Forma giuridica a responsabilità limitata con un unico socio ,data iscrizione 09/01/2006

data ultimo protocollo 19/12/2016

Amministratore ***** ***(v.all.n. 15)

25) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI

SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....

Trattasi di Società Immobiliare e gli appartamenti non risultano occupati.

26) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, L'ATTUALE

PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCRITE

RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO..... ACQUISENDONE COPIA.

non risultano a carico della Immobiliare *** ***, non risultano ,pendenti**

procedimenti civili aventi ad oggetto controversie relativi ai beni immobili in cui siano

parte in causa.

27) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA

SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....

Gli immobili ad uso abitativo, in capo alla Società Immobiliare ***** ***,sono

soggetti All' Inposta sul Valore Aggiunto(IVA)

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

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, si è proceduto a richiedere proroga del termine inizialmente concesso presentando l'Istanza il 05.04.2018 .

Termine concesso per presentazione perizia giorni 120.

29) PROVVEDA, ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER (12.12.2018) L'UDIENZA DI DETERMINAZIONE DELLE MODALITÀ DELLA VENDITA (E DUNQUE ENTRO IL 9.9.2018), AD INVIARE COPIA DELL'ELABORATO PERITALE AL CREDITORE PROCEDENTE, AI CREDITORI INTERVENUTI E AL DEBITORE....., NONCHÉ A DEPOSITARE ENTRO IL MEDESIMO TERMINE IN CANCELLERIA L'ORIGINALE DELL'ELABORATO + 1 COPIA, CORREDATI ENTRAMBI DA TUTTA LA DOCUMENTAZIONE.....

Copia del presente elaborato peritale, in formato informatizzato, è stata inviata, entro il termine concesso, o a mezzo posta certificata o a mezzo raccomandata AR, sia all'esecutato, sia al\ai creditore\i procedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e mail e\o postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì.

Entro il termine assegnato ,(Prossima Udienza il 12.12.2018) tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel verbale di Giuramento dell'Esperto, viene depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica e n° 1 su supporto informatico.

NOTE

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

Lì, 05.09.2018.

I

Il Tecnico Estimatore

Arch. Severino Bazzani



.....
DOC. .01) AVVISI AGLI ESECUTATI

DOC. 02.1) DOCUMENTAZIONE CATASTALE ABITAZIONE

DOC. 02.A) DOCUMENTAZIONE CATASTALE -DOCFA

DOC. 02.1) DOCUMENTAZIONE CATASTALE –TIPO MAPPALE

DOC. 02.2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE APPARTAMENTO F..15 PART.522 Catasto terreni

DOC. 02.3) DOCUMENTAZIONE CATASTALE APPARTAMENTO F.15 Part. 903 Sub-1-2-3-4-5-6

DOC. 02.4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE garage F.15 part. 903 sub.8-9-10-11-

DOC. 02.5) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO

DOC 02.6) ATTO DI PRECETTO

DOC. 01)

DOC. 02)

DOC. 03) CERTIFICAZIONE NOTARILE

DOC. 04) ATTO PROVENIENZA IMMOBILE e SERVITU', ATTO PATRIMONIALE

DOC. 05) RILIEVO FOTOGRAFICO CONDOMINIO ed interni APPARTAMENTI

DOC. 06) VISURA CONSERVATORIA e RELAZIONE NOTARILE

DOC. 07) CERTIFICAZIONE UFFICIO DEL REGISTRO

DOC. 08) STRALCIO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE CON INDICATO L'IMMOBILE

DOC. 09) CONCESSIONI EDILIZIE

DOC. 11-1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI ABITAZIONE

DOC. 11-2) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

DOC 12) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

DOC. 12.1) APE ABITAZIONE F. 15 par.IIa 309 sub.1

DOC. 12.2) APE APPARTAMENTO F. 15 par.IIa 903 sub.2

DOC. 12.3) APE APPARTAMENTO F.15.par.IIa 903 sub.3

DOC. 12.4) APE APPARTAMENTO F. 15 par.IIa 903 sub.4

DOC. 12.5) APE APPARTAMENTO F.15.par.IIa 903 sub.5

DOC. 12.6) APE APPARTAMENTO F. 15 par.IIa 903 sub.6

DOC 13) CERTIFICATO DI RESIDENZA

DOC.14) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

DOC.15) VISURA CAMERALE SOCIETA'

DOC.16) PARAMETRI DI VALUTAZIONE 0MI

DOC.17) ATTI NOTARILI CONVENZIONI SERVITU' (18/1-18/2-18/3)