

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione immobiliare R.G. N° 333/2016

(cui sono riunite le procedure RG45/2017-RG 99/2017)

promossa da

**CREDITO COOPERATIVO ROMAGNOLO BCC
di CESENA e GATTEO SOC. COOP**

CARISP.CESENA ora BERENICE SPV

NUOVA BANCA DELL'ETRURIA ora PURPLE SPV

contro

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. SA BARBARA VACCA

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA CON ALLEGATI

LOTTO 0

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



Il sottoscritto Fabbri Geometra Davide, con Studio Professionale in Cesena, Via Martiri della Libertà n°13, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°1513, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 28/11/2018 dal G.E. Dott.sa BARBARA VACCA, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici, e debiti sopralluoghi, è in grado di relazionare quanto segue:

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

I debitori sono stati avvisati a mezzo raccomandata R.R., in data 14-01-2019, presso gli indirizzi desunti dall'atto di pignoramento.

La comunicazione è stata inviata per debita conoscenza, mezzo mail, anche al custode nominato, Dott.sa Margareth Rossi.

La raccomandate sono state tutte ritirate ed è regolarmente ritornata la ricevuta.

I sopralluoghi (vista la quantità di immobili , ed il fatto che gli stessi sono in gran parte locati) sono stati concordati di volta in volta, nel caso del presente lotto O, il sopralluogo è avvenuto il giorno 18-02-2019.

Si allegano raccomandata ai debitori esegutati e comunicazione (mezzo mail) al custode nominato.

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

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' su APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE E GARAGE sito in San Mauro Pascoli, via Isei 6 interno 4 .

2.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di San Mauro Pascoli, con i seguenti dati censuari:



PIENA PROPRIETA'

su APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE E GARAGE

Foglio 12 particella 1859 sub 32

Categoria A/2, classe 3, vani 3,5 rendita catastale € 415,75 (APPARTAMENTO piano 2-3) via Isei 6 interno 4

Foglio 12 particella 1859 sub 15

Categoria C/6, classe 2, mq 17 rendita catastale € 42,14 (GARAGE piano T)

il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████ nato a San Mauro Pascoli ██████████

c.f. ██████████

PROPRIETA' 1 / 1 in regime di separazione dei beni

Il terreno su cui sorge l'intero immobile di cui fanno parte le unità sopracitate, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di San Mauro Pascoli, con i seguenti dati censuari:

Foglio 12 particella 1859 ENTE URBANO di mq 1830

Gli immobili (appartamento e garage) godono dei diritti sui subalterni :

-47 passaggio pedonale, ingresso vano scale comune Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni 13-14-15-16-17-30-31-32-33-34 dell'edificio.

-48 accesso carrabile Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni 2-3-5-6-7-10-13-14-15-19-20-22-23-24-27-30-31-32 dell'edificio .

-49 accesso carrabile Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni 5-6-7-13-14-15-22-23-24-30-31-32 dell'edificio.

Si allegano visure catastali NCEU delle unità, visura e mappa NCT.



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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 27-10-2016 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
12	1859	32	OM	OM	OM
12	1859	15	OM	OM	OM

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 11608 RG 17823 del 07-11-2016 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
12	1859	32	A/2	3,5 VANI	OM
12	1859	15	C/6	17 MQ	OM

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

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE E GARAGE in via Fiumicino 340 interno 3 .

Facenti parte di FABBRICATO composto da 8 unità abitative e 8 garage, su lotto in proprietà comune con altro edificio, elevantesi su quattro piani fuori terra, situato in San Mauro Pascoli via Isei.

L'edificio è stato realizzato nel corso degli anni 2006-2007, con struttura intelaiata in cemento armato, solai in laterocemento, copertura in travi di legno lamellare, esternamente rifinito ad intonaco tinteggiato, copertura a falde, sporti in cemento armato intonacati e tinteggiati, parapetti dei balconi in parte in cemento armato intonacato e tinteggiato ed in parte con



ringhiere in ferro verniciate, grondaie e pluviali in lamiera di rame, manto di copertura in tegole di laterizio, infissi esterni in legno e vetro camera, scuretti in legno.

L'intero complesso è costituito da 2 palazzine con corte comune, una composta da 8 appartamenti e 8 garage facente fronte su via Isei; l'altra da 9 appartamenti e 9 garage facente fronte su via Fiumicino.

La corte dell'edificio è completamente recintata sul fronte strade e sui confini laterali, gli accessi pedonali sono posizionati sulle 2 strade citate, ed i passi carrabili, sono posizionati sulla pubblica via Fiumicino lateralmente, le porzioni di corte comuni a più unità sono pavimentate con autobloccanti in cemento.

Le unità del piano terreno hanno porzioni di corte esclusiva.

Il lotto O si compone :

AL PIANO TERRA

Ingresso sul vano scale comune da cui si accede al piano primo e secondo, vano garage con accesso carrabile sul retro della corte e collegamento con porta taglia-fuoco al corridoio di servizio comune.

AL PIANO SECONDO

Raggiungibile dalla scala comune non dotata di ascensore, ingresso sul vano soggiorno-cucina pranzo con ampio balcone sul retro dell'edificio, servizio igienico, scala a giorno per accedere al piano sottotetto.

PIANO SOTTOTETTO

disimpegno, 2 vani uso ripostiglio (in realtà utilizzati a camere da letto) servizio igienico.

Le finiture interne delle unità sono: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in monocottura, rivestimenti ai bagni ed alla zona cucina in monocottura, porte interne in legno tamburato, portoncino blindato di ingresso, infissi in legno e vetro camera con scuretti in legno verniciato.

I vani del sottotetto sono con travi in legno lamellare e tavolato a vista.

Il balcone è pavimentato in monocottura.

La scala interna è pavimentata in marmo con ringhiera in ferro verniciato.

Il garage è rifinito ad intonaco tinteggiato ed è pavimentato in monocottura, con basculante in



ferro e legno.

Gli impianti dell'appartamento, autonomi, sottotraccia sono: elettrico ed idro-termico-sanitario alimentato da caldaia gas (posizionata esternamente sul balcone) con pannelli radianti a pavimento e termoarredi nei bagni, impianto di aspirazione centralizzata con motore posizionato sul balcone, impianto di aria condizionata con motore posizionato sul balcone e 2 split (uno per piano).

Tutti gli impianti esistenti poiché abbastanza recenti, parrebbero a norma delle vigenti normative in materia.

Le condizioni di manutenzione dell'edificio sono normali vista l'epoca di realizzo.

La superficie commerciale delle unità è pari a circa 90 mq.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale .

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega .

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

Vista del fabbricato dal fianco sulla pubblica via Isei



soggiorno cucina pranzo



bagno



camera da letto



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

3.1) PROPRIETA'

I beni pignorati risultano in proprietà, al soggetto esecutato [REDACTED] per la quota di 1 / 1 di proprietà in regime di separazione dei beni , in forza di atto di ACQUISTO a rogiti Notaio Roberto Scotto Di Clemente in Cesena in data 22-11-2007 rep. 11.869 / racc 5.381 .

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo al soggetto esecutato è atto di ACQUISTO a rogiti Notaio Roberto Scotto Di Clemente in Cesena in data 22-11-2007 rep. 11.869 / racc 5.381 .

A mezzo di detto atto il Signor [REDACTED] acquistava in regime di separazione dei beni , la proprietà dell'immobile in oggetto, comprando dalla [REDACTED] di [REDACTED] con sede in San Mauro Pascoli (FC) .



Si precisa che in data 20-09-1983 con atto a rogiti Notaio Antonio Porfiri, i Signori coniugi [REDACTED] e [REDACTED], avevano scelto il regime di separazione legale dei beni.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

La [REDACTED] di [REDACTED] con sede in San Mauro Pascoli (FC), aveva comprato il lotto di terreno su cui ha poi edificato gli immobili in oggetto, comprando dal Comune di San Mauro Pascoli, in forza di atto a rogiti Notaio Stefano Borrelli in Bellaria Igea Marina in data 18-01-2006 rep. 3888 racc. 1293 .

Il Comune di San Mauro Pascoli era divenuto proprietario dei terreni da cui si è originato il lotto dell'attuale edificio oggetto di perizia, in forza di Atto di cessione di diritti a titolo gratuito a rogiti Notaio Porfiri Antonio in Cesena in data 22-12-2000 rep. 157.857, per cessione eseguita dalla [REDACTED] con sede in San Mauro Pascoli.

La [REDACTED] con sede in San Mauro, era a sua volta divenuta proprietaria del terreno per Comparvendita a Rogiti Notaio Porfiri Antonio in Cesena in data 16-07-1997, rep 121.643, comprando dai Signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

Si allega copia atti di provenienza agli esecutati.

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

Iscrizioni – Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., a firma del Notaio Luigi Gasparini in data 24-02-2017.

L'esperto Stimatore ha provveduto comunque ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati del debitore che con i dati degli immobili,

NB : RISULTA UNA NUOVA NOTA rispetto al certificato Notarile in atti :

TRASCRIZIONE del 31-07-2018 RP 8468 RG 12979



TRIBUNALE DI FORLI rep. 3813/2018 del 04-07-2018

**Atto Giudiziario – Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio
sugli immobili in oggetto della presente , e su [REDACTED] .**

ISCRIZIONE del 20/06/2013 – Registro Particolare 1530 Registro Generale 9876

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 873/2013 del 12/06/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

CONTRO [REDACTED]

**A FAVORE BANCA DI CREDITO COPPERATIVO DI GATTEO SOC.COOP sede Gatteo
(FC)**

ISCRIZIONE del 16/08/2013 – Registro Particolare 2142 Registro Generale 13355

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 2868/2013 del 14/08/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE BANCA POPOLARE EMILIA ROMAGNA SOC. COOP con sede a Modena

ISCRIZIONE del 29/08/2013 – Registro Particolare 2162 Registro Generale 13525

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1143/2013 del 22/07/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

CONTRO [REDACTED]

**A FAVORE ROMAGNA EST BANCA DI CREDITO COOP.VO SOC.COOP sede Savignano
sul Rubicone (FC)**

ISCRIZIONE del 13/09/2013 – Registro Particolare 2252 Registro Generale 14647

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1404/2013 del 05/09/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

CONTRO [REDACTED]

**A FAVORE ROMAGNA EST BANCA DI CREDITO COOP.VO SOC.COOP sede Savignano
sul Rubicone (FC)**

ISCRIZIONE del 09/03/2015 – Registro Particolare 510 Registro Generale 3196

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 1216 /2014 del 28/10/2014



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE CONDOMINIO VILLA TRAU B sede in Bellaria Igea Marina (RN)

ISCRIZIONE del 30/12/2015 – Registro Particolare 3300 Registro Generale 19192

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1529/2015 del 17/07/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE ROMAGNA EST BANCA DI CREDITO COOP.VO SOC.COOP sede Savignano sul Rubicone (FC)

TRASCRIZIONE del 07/11/2016 – Registro Particolare 11608 Registro Generale 17823

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 4201/2016 del 27/10/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORIMENTO IMMOBILI

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE CREDITO COOPERATIVO ROMAGNOLO BCC DI CESENA E GATTEO SOC.COOP sede in Cesena

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

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

Si allegano planimetrie urbane, quadro dimostrativo delle parti comuni ed elenco subalterni.

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

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

7) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE



L'IMMOBILE E' OCCUPATO...

L'immobile risulta abitato dal Signor [REDACTED] assieme alla moglie [REDACTED] ed il figlio [REDACTED] di anni 1 e mezzo, in forza di contratto di locazione.

Il sottoscritto CTU ha richiesto ed ottenuto certificato di residenza e stato di famiglia presso l'anagrafe del Comune di San Mauro Pascoli dal quale risultano le persone sopracitate, iscritte nel medesimo stato di famiglia.

Il sottoscritto CTU, ha inoltre eseguito ricerca presso Ufficio del registro di Cesena, ed estratto copia del contratto di locazione sopracitato, registrato in Cesena , in data 17-01-2017 al n° 253 - serie 3T .

Il contratto ha durata di anni 4 con decorrenza dal 18-01-2017 e termine al 17-01-2021, rinnovabile di anno in anno.

Il canone di locazione previsto in contratto è di € 5.760,00 annui (da pagare in 12 rate da 480 € ciascuna). Si precisa che l'immobile oggetto di contratto è concesso in locazione completamente ammobiliato .

8) *PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ALTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.) CHE RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;*

Non si rilevano vincoli del tipo sull'immobile.

Si precisa che l'immobile non risulta in condominio costituito .

Le spese comuni alle unità relative al cancello di ingresso carrabile ; e cancello pedonale + luce scale comuni alle sole 5 unità del piano secondo) sono suddivise direttamente tra i vari proprietari , per una cifra modesta, che comunque gli occupanti non hanno saputo quantificare con precisione.



8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli sull'atto di provenienza dell'immobile agli esecutati, salvo le servitù richiamate in atto relativa alla costruzione dell'intero immobile, ai sensi dell'art 1117 del cc : passaggio, veduta, affaccioimpianti etc. come da stato di fatto essendo l'immobile servito da unica rete di infrastrutture.

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto.

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

Non risultano spese condominiali insolute, poiché l'immobile non è in condominio costituito .

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Come sopra esposto, si ribadisce che l'immobile non risulta in condominio costituito.

Le spese comuni alle unità (relative al cancello di ingresso carrabile; e cancello pedonale + luce scale comuni alle sole 5 unità del piano secondo) sono suddivise direttamente tra i vari proprietari, per una cifra modesta, che comunque gli occupanti non hanno saputo quantificare con precisione.

Dette spese per quanto riferito sono stimabili in 100 – 150 € annue .



11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE ,OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO...PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATOOVE QUELLO PRECEDENTE ABBA PERSO VALIDITA'

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

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

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Il fabbricato in oggetto risulta edificato in forza di permesso di costruire rilasciato dal Comune di San Mauro Pascoli in data 07-04-2006 n° 13/2006.

Variante finale con DIA n° 9941 protocollo in data 29-06-2007 .

Abitabilità in data 26-10-2007 n° 51/2007 .

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

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

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Il sottoscritto CTU, ha estratto copia del progetto allegato alla VARIANTE DIA n° 9941 protocollo in data 29-06-2007 e verificati i luoghi HA RICONTRATO LE SEGUENTI DIFFORMITA' NELL'UNITA' IN OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO :

Si riscontrano difformità nell'utilizzo dei vani del piano secondo (ripostigli di fatto utilizzati a camera da letto) .



14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART 36 DPR 6.6.2001 N°380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVETUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART 40, COMMA 6, LEGGE 28-2-1985 N°47, OVVERO DELL'ART 46 COMMA 5 DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA

Le difformità di destinazione d'uso riscontrate non sono sanabili , per tanto la destinazione d'uso deve tornare ad essere quella di progetto per entrambe i vani .

Andranno rimossi i letti, ma non si prevede alcun costo per il ripristino d'uso, poiché irrisorio.

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

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

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

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'immobile residenziale in oggetto non risulta essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica, per tanto è stato predisposto da tecnico di fiducia dello scrivente, con n°02706-049364-2019, dal quale risulta che lo stesso rientra nella categoria B - EP 72,60 Kwh/m2/anno.

Si allega copia della ricerca negativa sul catasto regionale e copia dell'APE, mentre l'originale dell'APE redatto sarà depositato in cancelleria .



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

Il certificato APE era necessario , ed è stato redatto .

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

Gli immobili sono regolarmente accatastati come già citato.

La planimetria dell'appartamento è conforme allo stato dei luoghi poiché le destinazioni d'uso dei vani del sottotetto, dovranno essere ripristinate come da progetto e come da planimetria catastale.

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

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);



20.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare, tenuto conto delle condizioni di manutenzione attuali dell'immobile.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione. Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

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

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE E GARAGE

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
ABITAZIONE p.2 p.sottotetto °	39	1,00	39,00
SOTTOTETTO	60	0,60	36,00
BALCONE	13	0,50	6,50
GARAGE p.t	18	0,50	9,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			90,5
EDIFICIO MQ			



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

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

SI STIMA IL PREZZO BASE AL MQ PARI A 1.500,00 euro.

20.5) AGGIUSTAMENTI AL PREZZO BASE AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato 0,95 ----- per cui $1500 \times 0,95 = 1.425 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE normale

coeff. Utilizzato 1 per cui $1425 \times 1 = 1425 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.400,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE E GARAGE allo stato attuale, a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		*PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	90	1.400	126.000

NOTA * IL PREZZO DI MERCATO E' STATO CONFRONTATO ANCHE CON I VALORI OMI (2° SEMESTRE 2018) CHE PREVEDONO PER GLI IMMOBILI:

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

VALORE COMMERCIALE PREZZO : MIN 1300 MAX 1500 €/MQ

VALORE LOCATIVO : MIN 4,5 MAX 5,1 €/MQ x MESE

PER IMMOBILI CON STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE.



20.7) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ULTERIORI AL VALORE DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE -----	€ 126.000,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE -----	€ ////
SPESE PER SANATORIA -----	€ ///
OPERE DI RIPRISTINO -----	€ ///
STATO DI POSSESSO -----	////

VALORE DI STIMA CORRETTO **€ 126.000,00**

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 12.600

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(126.000,00- 12.600) = ----- **€ 113.400,00**

Valore arrotondato euro 113.000,00 (centotredicimila/00).

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

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

Gli immobili di cui al presente lotto sono intestati al soggetto esecutato per l'intera proprietà .

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

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE E GARAGE in via Isei 6 interno 3.

Facenti parte di FABBRICATO realizzato negli anni 2006 2007, composto da 8 unità abitative e 8 garage, su lotto in proprietà comune con altro edificio, elevantesi su quattro piani fuori terra, situato in San Mauro Pascoli via Fiumicino 340 .



Il lotto O si compone :

AL PIANO TERRA

Ingresso sul vano scale comune da cui si accede al piano primo e secondo, vano garage con accesso carrabile sul retro della corte e collegamento con porta taglia-fuoco al corridoio di servizio comune.

AL PIANO SECONDO

Raggiungibile dalla scala comune non dotata di ascensore, ingresso sul vano soggiorno-cucina pranzo con ampio balcone sul retro dell'edificio, servizio igienico, scala a giorno per accedere al piano sottotetto.

PIANO SOTTOTETTO

disimpegno, 2 vani uso ripostiglio (in realtà utilizzati a camere da letto) servizio igienico.

Le condizioni di manutenzione dell'edificio sono normali vista l'epoca di realizzo.

La superficie commerciale delle unità è pari a circa 90 mq.

Valore arrotondato euro 113.000,00 (centotredicimila/00).

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

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

Si è ritenuto di creare un unico lotto , lotto O

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

██████████ nato a San Mauro Pascoli ██████████

c.f. ██████████

PROPRIETA' 1 / 1 in regime di separazione dei beni



25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI

E' stato acquisito certificato di stato civile del soggetto esecutato , da cui risulta che lo stesso è attualmente vedovo di [REDACTED] (deceduta il 26-01-2011) con cui era coniugato dal 24-09-1961 in Sant'Arcangelo di Romagna.

Per tanto è stato acquisito anche estratto di matrimonio , da cui risulta che i coniugi hanno scelto il regime di separazione patrimoniale dei beni, in data 20-09-1983 con atto a rogiti Notaio Antonio Porfiri.

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

Come già esplicito in risposta al quesito sullo stato di possesso , l'immobile risulta abitato da:

Signor [REDACTED] assieme alla moglie [REDACTED] ed il figlio [REDACTED] di anni 1 e mezzo , in forza di contratto di locazione.

Il sottoscritto CTU ha richiesto ed ottenuto certificato di residenza e stato di famiglia presso l'anagrafe del Comune di San Mauro Pascoli dal quale risultano le persone sopracitate , iscritte nel medesimo stato di famiglia.

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

Non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile.

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

L'immobile è intestato a persone fisiche per cui è soggetto a tassa di registro.



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

Non necessita alcuna richiesta di proroga.

ALLEGATI

Allegato A

Fotografie

Planimetrie

Cesena, il 10- 07 - 2019

Il C.T.U.

Fabbri Geometra Davide

