

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]

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. SA BARBARA VACCA

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA CON ALLEGATI

LOTTO Q

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 Q , il sopralluogo è avvenuto il giorno 12-02-2019 .

Si allegano raccomandata ai debitori eseguiti 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 FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E GARAGE in San Mauro Pascoli via A. Da Barignano civ 9 (appartamento) e civ 13 (garage).

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 **FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA E GARAGE**

Foglio 12 particella 1682 sub 7

Categoria A/2, classe 2, vani 11,5 rendita catastale € 1.158,15 (APPARTAMENTO piano S1-T-1-2) Via A. Da Barignano civ 9

Foglio 12 particella 1682 sub 3

Categoria C/6, classe 2, mq 21 rendita catastale € 52,06 (GARAGE piano T)

Via A. Da Barignano civ 13

il tutto in capo alla ditta catastale:

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

c.f. ██████████

PROPRIETA' PER 1 / 1 in regime di separazione dei beni

Inoltre le unità sopracitate godono dei diritti sui seguenti beni comuni :

- **Foglio 12 p.lla 1682 sub 11 corte sul retro e passaggio pedonale sul fronte , bene comune non censibile, comune ai sub 3-7 della p.lla 1682 (quindi comune ai soli immobili in oggetto della presente)**
- **Foglio 12 p.lla 1682 sub 13 accesso carrabile , bene comune non censibile, comune ai sub 3-4-7-8 della p.lla 1682**
- **Foglio 12 p.lla 1682 sub 14 accesso pedonale , bene comune non censibile, comune a tutti i subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8 della p.lla 1682**

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

Foglio 12 particella 1682 ENTE URBANO di mq 2082

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 | 1682 | 7 | OM | OM | OM |
| 12 | 1682 | 3 | 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 | 1682 | 7 | A/2 | 11,5 vani | OM |
| 12 | 1682 | 3 | C/6 | 21 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

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA E GARAGE .

Trattasi di FABBRICATO di civile abitazione , abbinato su due lati, con corte esclusiva e garage, elevantesi su tre piani fuori terra oltre ad una porzione di scantinato, situato in San Mauro Pascoli via A. Da Barignano civ 9 (abitazione) e civ 13 (garage).

Il fabbricato fa parte di un complesso residenziale di pregio costruttivo, composto da 4 unità abitative ed altrettanti garage .

Il fabbricato in oggetto ha ingresso pedonale autonomo sul fronte della via A. Da Barignano attraverso corsello esclusivo, ed ingresso carrabile e corsello comune con altra unità, sempre sulla via A. Da Barignano.

Trattasi di edificio gradevole ed articolato , risalente ai primissimi anni 2000, con struttura in cemento armato, solai e copertura in laterocemento, esternamente rifinito ad intonaco



tinteggiato, copertura a falde, sporti con cornici intonacati e tinteggiati , parapetti dei balconi in gran parte in muratura intonacata tinteggiata ed in parte con ringhiere in ferro verniciato, grondaie e pluviali in lamiera di rame, manto di copertura in tegole di laterizio tipo coppo, infissi esterni in pvc e vetro camera, scuretti in pvc a veneziana, banchine e soglie in marmo, inferriate in parte fisse ed in parte apribili , in ferro verniciato a caldo .

La corte dell'edificio è completamente recintata sul fronte strada e sui confini laterali, gli accessi pedonale e carrabile, sono posizionati sulla pubblica via A. Da Barignano, la corte è in parte pavimentata in monocottura ed in parte a giardino-verde .

L'immobile in oggetto si compone :

PIANO INTERRATO

2 vani ad uso cantina, accessibili da scala interna.

PIANO TERRA

ampio porticato fronte strada accessibile dal corsello pedonale, con ingresso sul vano scala interno, pranzo, cucina, disimpegno doppio, lavanderia, ripostiglio (attualmente utilizzato a camera da letto per una persona con disabilità motorie), bagno, garage, ulteriore porticato sul retro.

Corte esclusiva, con pergolato in legno.

PIANO PRIMO

accessibile dal vano scale principale, composto da disimpegno, soggiorno con ampio terrazzo, studio-camera, bagno e 2 camere da letto con balcone accessibile da entrambe, guardaroba.

PIANO SOTTOTETTO

accessibile da scala dal piano primo, composto da vano principale, 2 vani utilizzati uno a camera ed uno a salottino, ripostiglio - centrale termica e wc.

Le finiture interne sono di buon livello: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, cornici ai soffitti di alcuni vani, pavimentazioni in monocottura alla zona giorno ed alle camere da letto della zona notte, rivestimenti ai bagni ed alla zona cucina in ceramica e/o monocottura, porte interne in legno, portoncino di ingresso in pvc, infissi in pvc e vetro camera con scuretti in pvc a veneziana e grate in ferro verniciato, basculante sezionale ed inferriata di sicurezza apribile ad ante al garage.

La scala interna è pavimentata in monocottura , con ringhiera in ferro verniciato.

Gli impianti dell'appartamento, autonomi, sottotraccia sono: elettrico ed idro-termico-sanitario alimentato da caldaia gas (posizionata nella ct del piano sottotetto) con elementi radianti a



pavimento, termoarredi ai servizi igienici.

Elementi split per aria condizionata alla zona pranzo del piano terra, ed alle 2 camere da letto del piano primo, motori esterni (posizionati nel balcone piano primo).

Tutti gli impianti esistenti sono recenti ed apparentemente a norma delle vigenti leggi.

Le condizioni di manutenzione dell'edificio sono buone vista la recente epoca di realizzo.

La superficie commerciale delle unità è pari a circa 414 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 dalla pubblica via A. Da Barignano



soggiorno piano terra



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 piena proprietà per le relative quote , al soggetto esecutato [REDACTED] prop. 1 / 1 in regime di separazione dei beni , in forza di atto di compravendita a rogiti Notaio Stefano Borrelli in Bellaria Igea Marina in data 21-06-2005 rep. 2866 racc. 843

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo al soggetto esecutato è l'atto di compravendita a rogiti Notaio Stefano Borrelli in Bellaria Igea Marina in data 21-06-2005 rep. 2866 racc. 843 .

A mezzo di detto atto , il Signor [REDACTED] acquistava gli immobili in oggetto della presente, comprando dalla [REDACTED] Con sede in San Mauro Pascoli (FC).

Si precisa che n 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

Antecedentemente la [REDACTED] e [REDACTED]
Con sede in San Mauro Pascoli (FC) , era divenuta proprietaria (tra gli altri) del terreno su cui è ha edificato gli immobili in oggetto , in forza di atto a rogiti Notaio Porfiri Antonio in Cesena in data 16-07-1997 rep. 121.643 , comprando dai Signori [REDACTED] , [REDACTED] , [REDACTED] , [REDACTED] e [REDACTED] , ciascuno per i propri diritti.

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 23-02-2017.

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 : RISULTANO DUE NUOVE NOTE rispetto al certificato Notarile in atti :

TRASCRIZIONE del 01-03-2017 RP 2109 RG 3490

UFFICIALE GIUDIZIARIO rep. 117/2017 del 25-01-2017

Atto ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sugli immobili in oggetto della presente , e su [REDACTED].

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 PIGNORMENTO 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 occupato dai Signori [REDACTED] e [REDACTED] in forza di contratto di comodato gratuito a tempo indeterminato, tra il proprietario [REDACTED] ed i Signori [REDACTED] e [REDACTED], stipulato in data 13-12-2016 e registrato presso Agenzia Entrate di Cesena al n° 4136 del 23-12-2016 .



Inoltre nell'immobile risultano risiedere il Signor [REDACTED] (fratello di [REDACTED]), assieme alla moglie [REDACTED], la figlia [REDACTED], e la pronipote [REDACTED] di anni 8.

Il sottoscritto ha richiesto ed ottenuto estratto anagrafico presso il Comune di San Mauro Pascoli da cui risultano le persone sopracitate tutte nel medesimo stato di famiglia.

8) *PROVEDA 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.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli sull'atto di provenienza dell'immobile agli esecutati, salvo segnalare che nell'atto di provenienza viene precisato che tutte le aree comuni ed esclusive , sono gravate di tutte le servitù di fognatura, acquedotto, elettrodotto, condotte telefoniche etc... secondo quanto risulta dallo stato di fatto, essendo l'intero complesso servito da un'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;

L'immobile non risulta in Condominio.

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

L'immobile non risulta in Condominio.

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 concessione edilizia n° 92/2000 del 12-06-2000, e successiva Variante con DIA prot. N° 18679 del 19-11-2002.

Abitabilità in data n° 38/2002 del 26-08-2004 prot. 13542 .

Inoltre autorizzazione edilizia n° 49/2002 in data 13-04-2002, per installazione di 3 pergolati in legno .

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 con DIA prot. N° 18679 del 19-11-2002, e verificati i luoghi HA RISCONTRATO LE SEGUENTI DIFFORMITA' :

PIANO TERRA

sulla corte esclusiva retro edificio, il pergolato in legno è stato ricoperto con un telo in pvc impermeabile.

Il vano wc è di fatto una lavanderia.

Il vano ripostiglio è attualmente utilizzato a camera da letto, per la presenza di una persona allettata con difficoltà motorie (da quanto visionato si tratta certamente di una situazione provvisoria e contingente, che comunque viste le caratteristiche del vano, non sia da considerare abusiva).

PIANO PRIMO:

è stata eseguita una porzione di parete divisoria in cartongesso al vano soggiorno a creare un vano studio-camera.

PIANO SOTTOTETTO:

sono state eseguite pareti divisorie nel vano sottotetto (più ampio) a creare tre ambienti separati, ed utilizzati a studio-salottino ed una 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 interne riscontrate sono in parte (pareti interne) sanabili con la presentazione di una CILA in sanatoria per modifiche interne: i costi della pratica comprensivi di oblazione, spese tecniche per la CILA e , ed infine spese per il rifacimento della planimetria catastale, sono stimati pari ad € 2.500,00.

Le destinazioni d'uso a camera da letto e studio-salottino, riscontrate nel sottotetto, non possono essere sanate e devono quindi essere ripristinate le destinazioni iniziali a ripostiglio-sottotetto.

Il telo in pvc montato sul pergolato, deve essere rimosso poiché impermeabile.

Per detti ripristini si prevede un costo di € 1.000,00, trattandosi si sola rimozione dell'arredo specifico (letto, salotto) al sottotetto, e smontaggio del telo in pvc al pergolato in legno.

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°02706-049761-2019, dal quale risulta che lo stesso rientra nella categoria C - EP 80,92 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....NESSUN ULTERIORE 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'abitazione differisce dallo stato dei luoghi per le difformità citate.

Non si ritiene di eseguire variazione in questa fase (poiché l'immobile è comunque compiutamente identificato nelle dimensioni e consistenza) ma solo al buon esito della sanatoria.

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

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

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



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

20.1) CRITERI ADOTTATI

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

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

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

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

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ESCUSIVA E GARAGE

| DESTINAZIONE | SUP. ESTERNA LORDA MQ | RAPPORTO MERCANTILE | SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ |
|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| ABITAZIONE PT - P1° | 256,38 | 1,00 | 256,38 |
| SERVIZI P. INTERRATO | 46,12 | 0,50 | 23,06 |
| SERVIZI P. SOTTOTETTO | 124,23 | 0,60 | 74,54 |
| PORTICATI | 52,75 | 0,33 | 17,40 |



| | | | |
|--------------------------------------|-------|------|---------------|
| BALCONI TERRAZZI | 58,81 | 0,30 | 17,64 |
| GARAGE | 21 | 0,50 | 10,50 |
| CORTE ESCLUSIVA | 275 | 0,05 | 13,75 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 413,27 |
| 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 1.650,00 euro.

20.5) AGGIUSTAMENTI AL PREZZO BASE AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato 0,80 ----- per cui $1650 \times 0,80 = 1.320 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE normale

coeff. Utilizzato 1 per cui $1.320 \times 1 = 1320 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.300,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA 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 | 414 | 1.300 | 538.200 |



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

“ville e villini “ NELLA ZONA IN OGGETTO del COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI

VALORE COMMERCIALE PREZZO : MIN 1550 MAX 1800 €/MQ

VALORE LOCATIVO : MIN 5,2 MAX 6 €/MQ x MESE

PER IMMOBILI CON STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE.

20.7) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ULTERIORI AL VALORE DI MERCATO

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| VALORE DI STIMA DI BASE ----- | € 538.200,00 |
| SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- | € // |
| SPESE PER SANATORIA ----- | € 2.500,00 |
| OPERE DI RIPRISTINO ----- | € 1.000,00 |
| STATO DI POSSESSO ----- | //// |

VALORE DI STIMA CORRETTO € 534.700,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 53.470,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(534.700-53.470,00) = ----- € 481.230,00

Valore arrotondato euro 481.000,00 (quattrocentottantunomila/00).

Valore locativo euro 1.500,00 / mensili (millecinquecento/00).

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

Gli immobili di cui al presente lotto sono intestati interamente 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**

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA E GARAGE .

Trattasi di FABBRICATO di civile abitazione, abbinato su due lati, con corte esclusiva e garage , elevantesi su tre piani fuori terra oltre ad una porzione di scantinato, situato in San Mauro Pascoli via A. Da Barignano civ 9 (abitazione) e civ 13 (garage).

Il fabbricato fa parte di un complesso residenziale di pregio costruttivo, composto da 4 unità abitative ed altrettanti garage.

L'immobile in oggetto si compone:

PIANO INTERRATO

2 vani ad uso cantina, accessibili da scala interna.

PIANO TERRA

ampio porticato fronte strada accessibile dal corsello pedonale, con ingresso sul vano scala interno, pranzo, cucina, disimpegno doppio, lavanderia, ripostiglio (attualmente utilizzato a camera da letto per una persona con disabilità motorie), bagno, garage, ulteriore porticato sul retro.

Corte esclusiva, con pergolato in legno.

PIANO PRIMO

accessibile dal vano scale principale , composto da disimpegno , soggiorno con ampio terrazzo , studio-camera , bagno e 2 camere da letto con balcone accessibile da entrambe , guardaroba.

PIANO SOTTOTETTO

accessibile da scala dal piano primo, composto da vano principale, 2 vani utilizzati uno a camera ed uno a salottino, ripostiglio -centrale termica e wc.

Le finiture e le condizioni di manutenzione dell'edificio sono buone vista la recente epoca di realizzo.

La superficie commerciale delle unità è pari a circa 414 mq.

Valore arrotondato euro 481.000,00 (quattrocentottantunomila/00).

Valore locativo euro 1.500,00 / mensili (millecinquecento/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 Q

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

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

c.f. ██████████

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

E' stato acquisito certificato di stato civile del soggetto esecutato, da cui risulta che lo stesso è attualmente vedovo di ██████████ (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

L'immobile è abitato da ██████████ (fratello del soggetto esecutato) , ██████████ , ██████████ , ██████████ e ██████████ , ██████████ , risultanti tutte nello stesso stato di famiglia richiesto al Comune di San Mauro Pascoli . Come meglio specificato in risposta al punto specifico sullo stato di possesso.

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 11-07-2019

Il C.T.U.

Fabbri Geometra Davide

