

Arch. SEVERINO BAZZANI
Via Uberti 14/C – 47521 Cesena (FC)
Tel. 0547.1929243

TRIBUNALE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare n° 44/2017

promossa da

CASSA DI *** ** ***** *.:*.:***

Con sede in *** ** * .***** * ****

Contro

******* *******

via *** * ** *******

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. SSA 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. 4
02.2.) COMMENTI.....	pag. 5
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	
E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO.....	pag. 6
02.4) DESCRIZIONE GIURIDICA DEL BENE.....	pag. 6
03) PROPRIETA'	pag. 15
03.1) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO.....	pag. 16
03.2) DURATA DEL VINCOLO	pag.17
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 17
04.1) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 17
05) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag. 18
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 18
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 18
08) VINCOLI PAESISTICI, DI PRG, CONDOMINIALI ECC.....	pag. 18
08.1)VINCOLI DI PROVENIENZA DEL BENE.....	pag. 18
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 19
10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE	pag. 19
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU	pag. 19
13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA	pag. 21
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag. 21
14) OPERE ABUSIVE	pag. 21
15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO	pag. 23
16) ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....	pag. 27
17) NUOVO CATASTO URBANO.....	pag.27
18) VARIAZIONI COLTURALI	pag.27
19) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI.....	pag.27
19.1) CRITERI ADOTTATI.....	pag.27
19.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag. 28
19.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 30
19.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE.....	pag. 30
20) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.30
21)ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.....	pag. 31
22)DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA.....	pag.32

23) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO.....	pag.32
24) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO.....	pag. 33
25) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO.....	pag. 33
26) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE.....	pag. 33
27) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 34
28) ISTANZE DI PROROGA.....	pag. 34
29) INVIO PERIZIA – DEPOSITO	pag. 34
30) NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag. 34
31) ELENCO ALLEGATI.....	pag. 35

Io sottoscritto Arch. Severino Bazzani, con Studio Professionale in Cesena
Via Uberti n.14/C, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al
n° 43, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 18 marzo 2019 dal G.E. Dott.ssa 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 in data venerdì 10 Maggio 2019
alle ore 15,00 descrivo quanto segue:

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

La persona eseguita è stata avvisata tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno,
inviata presso il suo domicilio, alla data ed ora indicati nella comunicazione.

Alle ore 15 , del giorno 10 Maggio 2019 , come da raccomandata, del 19/04/2019 .

All'ora indicata per eseguire il sopralluogo all'interno dell'immobile alla presenza del Custo
Alessandro D'Aurora ,che ha redatto il relativo verbale, era presente la *****
***** in qualità di assegnataria dell'abitazione.

(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...,**

02.IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO

IDENTIFICAZIONE

INTERA PROPRIETA' immobile ubicato in Comune di S.Mauro Pascoli via Vespucci angolo
via Caboto Distinto al Catasto fabbricati di Forlì :

1) Appartamento: foglio 1, part.lla 386 sub.23 Cat. A/3 classe 3, consistenza 2 vani,

2) Foglio 1 part.lla 386 Sub.1 Cat. C/6 Classe 2 Consistenza 19 mq. Totale 19mq.

3) Foglio 1 part.lla 386 sub.22 cat. C/6 Classe 1 Consistenza 12 mq.

Il fabbricato in cui vi sono: l'appartamento il garage e posto Auto oggetto di pignoramento, sono ubicati nel comune di S. Mauro Pascoli località San Mauro Mare, in via Amerigo Vespucci, angolo via Caboto n.c.**; si compone di n.7 appartamenti, n.7 autorimesse al piano interrato e n.7 posti auto nella corte dell'edificio.

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Dalla visura catastale eseguita in data 12.03.2019 gli immobili del sono distinti al Catasto Fabbricati di Forlì, comune di San Mauro Pascoli via A. Vespucci angolo via Caboto .

- 1) Appartamento:foglio 1 part.lla 386 sub.23** Cat. A/3 classe 3, vani 2, Superficie catastale Totale 47 mq. Totale escluse aree scoperte 42 mq. rendita Catastale Euro 139, via A. Vespucci piano 2-3.
- 2) Autorimessa :Foglio 1 part.lla 386 Sub.1** Cat. C/6 Classe 2 Consistenza 19 mq. Superficie Catastale Totale 19 mq. Rendita Euro 47,10 via A. Vespucci piano S1.
- 3) Posto Auto:Foglio 1 part.lla 386 sub.22 cat. C/6 Classe 1 Consistenza 12 mq.** Rendita Euro 25,41, via Vespucci piano Terra.

Il tutto intestato a: ***** nato a ***** il **.**.***** (*****)
prpprietà per 1/1 bene personale.

La corte circostante compreso il sedime del fabbricato condominale, ove sono inseriti l'appartamento, il garage e il posto auto è distinta :al Catasto Terreni di Forlì al foglio, n°1 part.lla 386, Qualità Classe Ente Urbano, superficie mq 745, Partita 1.

(v. all.n.2)

Confini :

La corte dello stabile confina con la strada via A. Vespucci e via Caboto, con corti di edifici pat.lla n.650, part.lla 356, part.lla n.335, e frustolo di terreno distinto con la part.lla n. 884.

L'appartamento (**Sub.23**),oggetto di pignoramento posto al piano 2° e sottotetto confina: con appartamento sub.24 e con scale comuni sub. 16 ; al P.1° con appartamenti distinti con sub.12 e 13, e al piano 3° con il sub. 24.

L'autorimessa (sub.1) posta al piano seminterrato confina con con autorimessa sub. 2 e con corsello di manovra sub.11.

Il posto auto Sub.22 confina con rampa di accesso sub.16, con posto auto sub.21 con area cortilizia dell'appartamento sub.12 e con via Caboto.

Parti comuni: l'edificio ha parti comuni censite al Catasto Urbano di Forlì:

Foglio 1 pat.lla 386 **sub.11** via A. Vespucci, angolo via Caboto, piano S1-T.(B.C.N.C).

Area di manovra –Locale inaccessibile, Rampa scoperta -comuni ai Sub.1-2-3-4-8-9-10-26

Foglio 1 par.lla 386 **sub.16** via A. Vespucci angolo via Caboto, piano T-1-2. (B.C.N.C) .
area Scoperta al piano Terra, vano scala comuni ai Sub. 12-15-23-24-25.

02.2.1) COMMENTI :

I dati catastali corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;

DESCRIZIONE DEL' IMMOBILE OVE SONO PRESENTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Descrizione dello stabile ove sono inseriti gli immobili.

L'appartamento, garage e posto auto oggetto di esecuzione immobiliare, sono inseriti in uno stabile condominiale costruito nell'anno 2000 con Concessione Edilizia n.147/2000 e successive varianti e sanatoria. Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n.14/2007.

Risulta composto da n.7 appartamenti ai piani T-1°-2° e sottotetto.

Le autorimesse sono poste al piano interrato e vani adibiti a servizi. Al piano Terra, nella corte sono presenti n.7 posti auto scoperti, uno per ogni appartamento; gli appartamenti posti al piano terra hanno ingresso autonomo e corte privata.

.L'area su cui sorge lo stabile è distinta al Foglio 1 part.lla 386, Qualità Classe, Ente Urbano Superficie mq. 745 mq. Partita 1.

La struttura portante è in C.A. con muratura di tamponamento in laterizio, esternamente intonacata a civile e tinteggiata a tempera. La copertura del tetto risulta a falde composite, con ampio cornicione e modanature sottostanti; il manto di copertura risulta tegole portoghesi. Le gronde e pluviali sono in rame. L'edificio ha recinzione su tutti i lati, formata da ringhiera in metallo con doghe verticali e sottostante muretto in c.a.. Il vialetto pedonale per accedere alla all'ingresso e alla scala è pavimentato con mattonelle di ceramica colore chiaro, aventi dimensioni cm.15x15. La scala interna che conduce all'appartamento ha gradini con pedate in marmo, la ringhiera in legno con montanti in ferro e corrimano in legno.

Nel fabbricato condominiale non è presente l'ascensore.

I parapetti delle terrazze sono in muratura intonacata e tinteggiati, con sovrastante banchina.

Sul fronte delle strade, vi sono cancelli in metallo per passi pedonali ove sono posti i

campanelli con citofono e cassette per lettere.

. I contatori di acqua e gas, relativi a tutto il condominio sono in nicchie poste all'inizio dello scivolo.

Lo scivolo per accedere alle autorimesse ha pavimentazione in cemento, il corsello di manovra ha pavimentazione tipo "industriale". Il solaio del piano seminterrato risulta in pannelli prefabbricati tipo "Bausta."

Il condominio dispone di Amministratore Condominiale: Studio *****+

di ***** e ***** via ***** n. **Bellaria Tel 0541 *****

(v.all.15)

DESCRIZIONE: DELLE UNITA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Descrizione dell'appartamento.

All'appartamento posto al 2° piano, si accede da una piccola corte comune e tramite una scala interna che collega anche il vano autorimesse. l'appartamento in via Amerigo Vespucci angolo via S.Caboto n.c. 9 interno 3; consta di un monocale avente altezza m.2,70 composto da un ampio vano di mq.47,23 commerciali, di un bagno con antibagno e due balconi. All'interno una scala collega il sottotetto che risulta diviso in vani, attualmente adibiti a camere da letto e bagno.

Il sottotetto di altezze variabili, a seconda dei vani, max di m.2,45 minima di m.1,25, risulta essere stato suddiviso con pareti in laterizio, intonacate a civile e tinteggiate a tempera.

Ogni vano è dotato di un lucernaio.

Rifiniture

I pavimenti di tutti i vani, sia quelli al piano 2°quelli al piano 3° sottotetto, sono in mattonelle di ceramica marmorizzato di colore chiaro a forma quadrata cm.33x33, montate in diagonale.

Le banchine alle finestre, risultano in granito dello spessore di cm.3.

La scala di collegamento al piano 3°, sottotetto, è composta da elementi modulari con pedate e ringhiera in legno colore chiaro.

Il bagno risulta composto dai seguenti elementi sanitari in vetrochina colore bianco: W.C.

Bidet, lavabo con mobile e box doccia; ha rivestimento alle pareti con mattonelle di ceramica colore chiaro.

L'angolo cottura ha rivestimento in mattonelle di ceramica su di una parete.

Infissi: le finestre hanno telaio e controtelaio in legno mordenzato con vetri a camera; esternamente sono munite di persiane in legno colore marrone.

. Le porte interne, in legno tamburate con pannellatura laccata colore bianco, alcune sono a

“scrigno”; la ferramenta e le maniglie risultano di serie. Il portoncino d’ingresso è del tipo blindato.

Impianti: L’appartamento è dotato dei seguenti impianti tecnologici con linee sottotraccia: Impianto elettrico con prese e copriprese colore nero, impianto di alimentazione gas allacciata alla rete pubblica, TV, telefono, citofono, acqua allacciata alla rete pubblica.

Il riscaldamento e la produzione dell’acqua calda avviene tramite una caldaia alimentata a gas, marca BAXI, posizionata nel sottotetto.

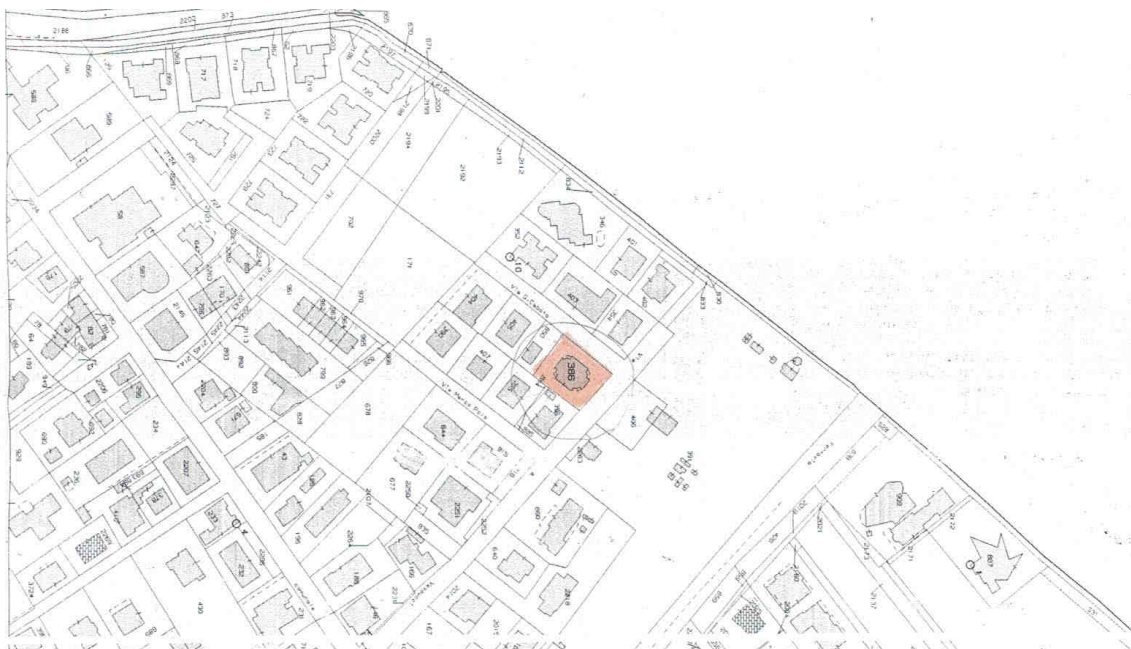
Lo stato di manutenzione e conservazione risulta sufficiente.

Autorimessa, avente dimensioni commerciali di 19,00 mq., è posta al piano interrato ove vi sono altri sei box ; si accede tramite uno scivolo laterale allo stabile ; la porta basculante è in lamiera zincata , apribile anche ad anta. Il pavimento del corsello di manovra è in cemento tipo industriale. Il solaio è composto da elementi prefabbricati “Bausta”.

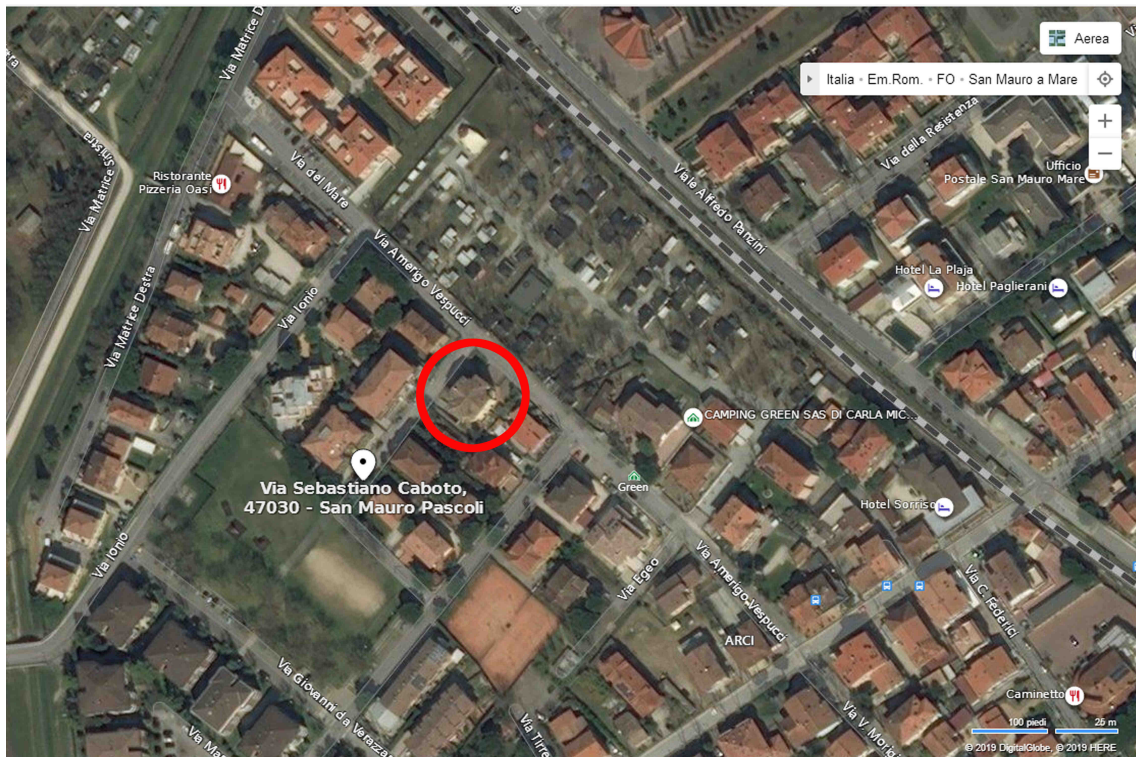
vi è l’impianto elettrico con canaletta esternamente.

Il posto auto di mq.12 è inserito nella corte al piano terra, con accesso da via Caboto a fianco dello scivolo,.ha pavimentazione in betonelle colore grigio.

(v. all. 4)



Estratto di mappa

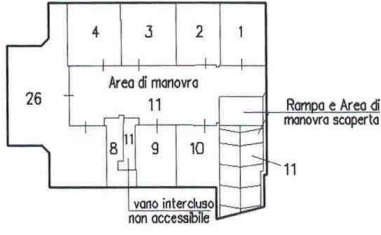


Vista aerea dell'area ove è ubicato l'immobile

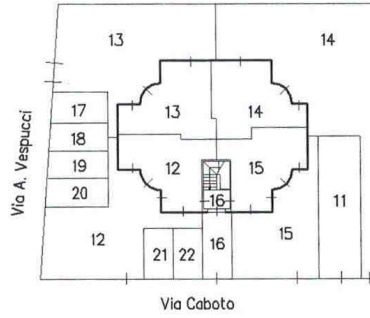
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Valentini Armando	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Rimini	N. 459

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Forlì

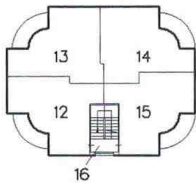
Comune di San Mauro Pascoli	Protocollo n. FO0055028 del 26/05/2014
Sezione: Foglio: 1 Particella: 386	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



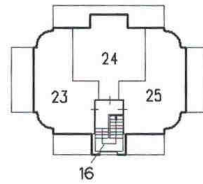
PIANO SOTTOSTRADA



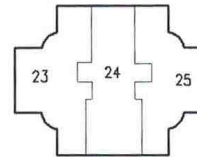
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO
- Sottotetto -



Sub: Elaborato planimetrico > < Foglio: 1 Particella: 386 - Comune di SAN MAURO PASCOLI (IO27) - Situazione al 12/03/2019 -

Direzione Provinciale di Forlì
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Comune di: SAN MAURO PASCOLI

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio 1	Particella 386	Tipo mappale	del:	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	VIA VESPUCCI ANG. VIA CABOTO		S1			AUTORIMESSA
2	VIA VESPUCCI ANG. VIA CABOTO		S1			AUTORIMESSA
3	VIA VESPUCCI ANG. VIA CABOTO		S1			AUTORIMESSA
4	VIA VESPUCCI ANG. VIA CABOTO		S1			AUTORIMESSA
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8	VIA VESPUCCI ANG. VIA CABOTO		S1			LOCALE DI DEPOSITO
9	VIA VESPUCCI ANG. VIA CABOTO		S1			AUTORIMESSA
10	VIA VESPUCCI ANG. VIA CABOTO		S1			AUTORIMESSA
11	VIA VESPUCCI ANG. VIA CABOTO		S1-T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - AREA DI MANOVRA , LOCALE INACCESSIBILE , RAMP SCOPERTA - COMUNI AI SUB 1,2,3,4,8,9,10,26.
12	VIA VESPUCCI ANG. VIA CABOTO		T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
13	VIA VESPUCCI ANG. VIA CABOTO		T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
14	VIA VESPUCCI ANG. VIA CABOTO		T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
15	VIA VESPUCCI ANG. VIA CABOTO		T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
16	VIA VESPUCCI ANG. VIA CABOTO		T-1 2			BENE COMUNE NON CENSIBILE - AREA SCOPERTA AL PIANO TERRA , VANO SCALA , COMUNI AI SUB 12,15,23,24,25
17	VIA VESPUCCI ANG. VIA CABOTO		T			POSTO AUTO SCOPERTO
18	VIA VESPUCCI ANG. VIA CABOTO		T			POSTO AUTO SCOPERTO
19	VIA VESPUCCI ANG. VIA CABOTO		T			POSTO AUTO SCOPERTO
20	VIA VESPUCCI ANG. VIA CABOTO		T			POSTO AUTO SCOPERTO
21	VIA VESPUCCI ANG. VIA CABOTO		T			POSTO AUTO SCOPERTO
22	VIA VESPUCCI ANG. VIA CABOTO		T			POSTO AUTO SCOPERTO
23	VIA VESPUCCI ANG. VIA CABOTO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
24	VIA VESPUCCI ANG. VIA CABOTO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
25	VIA VESPUCCI ANG. VIA CABOTO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
26	via a. vespucci	SNC	S1			AUTORIMESSA

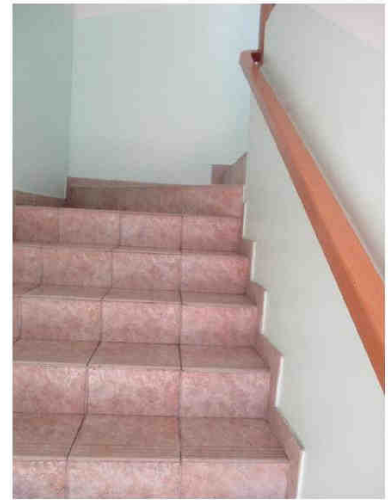
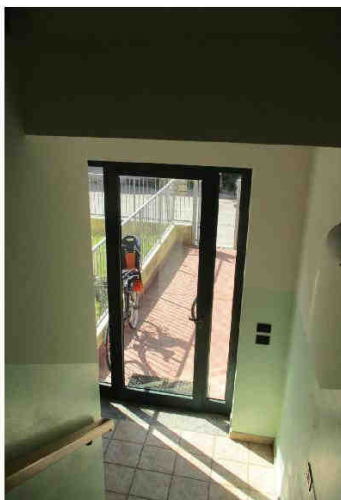
Visura ordinaria

Richiedente: **BAZZANI**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista esterna dell'edificio



Vista degli spazi comuni interni



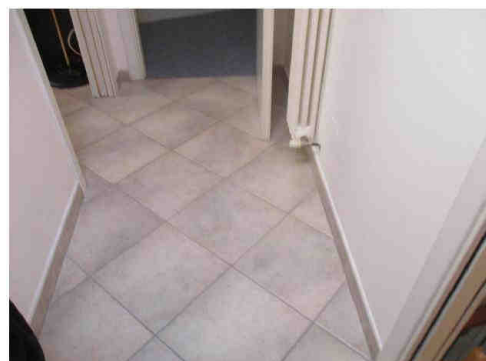
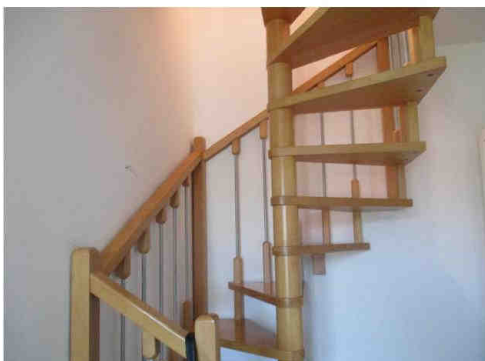
Vista della zona giorno al piano secondo



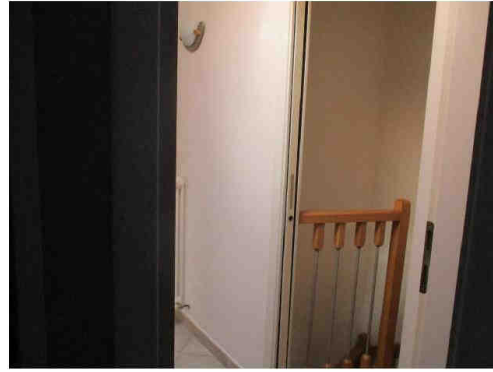
Bagno al piano secondo



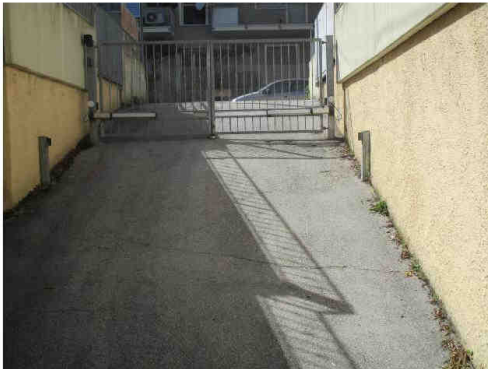
Vista del terrazzo al piano secondo



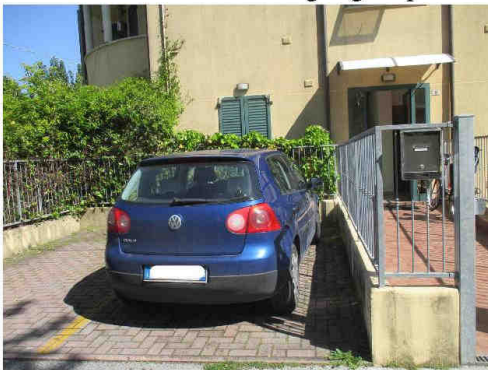
Vista della scala di accesso al piano sottotetto e degli spazi distributivi



Vista interna dell'appartamento al piano sottotetto



Vista del garage al piano interrato e della rampa di accesso



Posto auto

ingresso Garage con contatori.

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

Il Sig.***** è proprietario 1/1 dell'appartamento, del garage e posto auto oggetto di pignoramento, distinti al Catasto Fabbricati di Forlì:

1) Appartamento: foglio 1 part.lla 386 sub.23 Cat. A/3 classe 3, vani 2, Superficie catastale Totale 47 mq. Totale escluse aree scoperte 42 mq. rendita Catastale Euro 139, via A. Vespucci piano 2°-3°.

2) Autorimessa : Foglio 1 part.lla 386 Sub.1 Cat. C/6 Classe 2 Consistenza 19 mq. Superficie Catastale Totale 19mq. Rendita Euro 47,1044 via A. Vespucci piano S1

3) Posto Auto: Foglio 1 part.lla 386 sub.22 cat. C/6 Classe 1 Consistenza 12 mq. Rendita Euro 25,41, piano T.

per averli acquistati come bene personale, con atto di comprovendita redatto dal Notaio Del Gaudio Antonio in data 05.04.2002 repertorio n. 66849 Racc. n.16187 dalla società *. ***** Soc. a responsabilità limitata P.IVA (*****) con sede in Bellaria –Igea Marina. . (v.all.n. 4)

3/1) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO..

Anteriormente al ventennio, il diritto di piena proprietà ed esclusiva proprietà degli immobili allora censiti con i mappali 385 del foglio 1 del Catasto Fabbricati e 386 di Ha.0.04.95 del Foglio 1 del Catasto Terreni, era proprietario il Sig. *****

nato a ***** (RN) il ** ***** in base agli atti redatti il 21 /10/1952 dal Notaio Giuseppe Ferri di Rimini repertorio n. 12.764/7/717.

Atto redatto in data 14 aprile 1962 repertorio n.22313/13773

Con comprovendita per scrittura privata e autenticata dal Notaio Antonio Del Gaudio in data 15 settembre 2000 repertorio n.64.199, il Sig. ***** vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili alla Società *.** ***** Soc.a responsabilità limitata .

Con tale atto la Società * ** ***** Soc. a responsabilità limitata, diventava proprietaria del terreno e dell'immobile sul quale edificherà un nuovo edificio, previa demolizione dell'esistente. (Concessione n. 147/2000 del 05.10.2000) per avere acquistato il diritto di piena ed esclusiva proprietà dal sig.***** con atto di acquisto redatto dal Notaio Giuseppe Ferri in data 14 aprile 1962 repertorio n.22.313

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI,

FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI..

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili 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 dell'esecutato, aggiornato fino alla data del 07./05./2019 e riportate nella relazione notarile:

A nome del Sig. ***** nato a ***** il **.**.****, risultano le seguenti iscrizioni:

Trascrizione a Favore del 10.04.2002 Reg.Generale 6154, Reg.Particolare 4044

Pubblico Ufficiale Del Gaudio Antonio, Repertorio 66849 del 05/04/6154

Comprovendita immobile siti in San Mauro Pascoli.

1)Ipoteca Volontaria del 10.04.2002 Reg.Generale 6155, Reg.Part. 1237

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, immobili siti in San Mauro Pascoli

Pubblico Ufficiale Notaio Del Gaudio Antonio Repertorio n.66850 del 05.04.2002.

2)Ipoteca Giudiziale del 20.10.2015 Reg.Generale 14974, Reg. Part. 2539

Derivante da Decreto Ingiuntivo.

Pubblico Ufficiale Giudice di Pace Repertorio n.429/2012 del 07.05.2012.

immobili siti in San.Mauro Pascoli (FC)

3)Verbale di Pignoramento immobili del 01.03.2017 Registro Generale 3492

Registro particolare 2111.

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziale, Repertorio 170 /2017del 20/01/2017

Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento immobili siti in San Mauro (FC)

(V.All.n. 5)

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:

planimetrie catastali degli immobili, visure catastali attuali e storiche, fabbricati e terreni, mappa catastale, quadro dimostrativo, elenco subalterni. (V.all.n.2)

Mutazioni catastali

La part.lla n. 386 del foglio 1, distinta al Catasto Terreni, Ente Urbanodi 745 mq.

Patrita 1, su cui insiste il fabbricato deriva:

°All'impianto meccanografico del 15.03.1972, risultava Foglio 1 part.lla 386

Qualità ,Seminativo Arborato classe 4 Superf- are 7 ca 21 DeDuz. A1-A12 Reddito

Domenicale lire 6.532 Agrario lire 6.129

Intestati a ***** n.a ***** il *.**.*,****, Diritti Oneri Reali
fino al 15.09.2000.

° Variazione del 10.07.1976 n.377 , venivano variate le part.ile del Foglio n.1 part.ile n.44-
164-354-381-391 -678 derivava:

Foglio1 Part.lla 386 Qualità Classe Semin. Arbor.4 Superficie are 4 Ca 95 Deduz.A1; A12
Reddito Domenicale L.4.485 Agrario L.4.208

° Con Tipo Mappale del 16.10.2001 prot.n. 211565 in atti dal 16.10.2001 (n. 4046.1/2001)

l'area era identificata al Foglio 1 part.lla 386 Qualità Classe Ente Urbano Superficie are 07 ca
45 , Partita 1.

Al 16.10.2001 in seguito a comprovendita con rogito del Notaio Del Gaudio Antonio
in data 10.09.2000 repertorio ***** la proprietà 1/1 passava in carico alla *****
*.**.*,***** Società a Responsabilità Limitata con sede in Bellaria Igea Marina.

(V.all. n° 4)

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

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

(v.all.n° 7.)

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

Come constatato nel sopralluogo e come dalle risultanze anagrafiche : certificato di residenza
rilasciato dal comune di San. Mauro Pascoli in data 23.05.2019, l'appartamento in via A.
Vespucci angolo via Caboto n.* int.* risulta occupato dalla Sig.ra ***** nata a
***** il *.**.*,****

; la quale occupa l'appartamento sin dal 12.04.2012 proveniente da Bellaria Igea Marina e
dalla sua famiglia così composta:

○ ***** nato a Cesena il *.**.*,****

○ *****nata a Cesena il ** ** ****

○ ***** nata a Cesena il ** ** ****

(v.all.n. 11-11/1

)

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 STORICO-ARTISTICO (ES., VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

1) Sull'immobile grava una **servitù di Metanodotto** a favore della **SNAM SPA**

trascritto presso L'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì in data 12 Aprile 1974 art.2758 così come riportato nell'atto di acquisto e come dalla nota di trascrizione, che si allega.

2) Nella pavimentazione del posto auto è presente una botola con coperchio in metallo con all'interno dei contatori, questo si configura come una servitù su detta porzione a favore del fabbricato condominiale. (v.all. n.4 e n.5

)

9) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE...

Il fabbricato dispone di Amministratore Condominiale: Studio ***** ***** , *****
***** in Bellaria-Igea Marina Tel 0541 ***** Email:studio***** @ gmail.com,. il quale ha comunicato che le spese di gestione sono in media Euro 250,00
Non esistono spese deliberate e non scadute.

- ° L'appartamento sub.23 ha un'incidenza di millesimi.112,52
- ° Il garage sub.1, ha un'incidenza di millesimi 15,38.

(v. all.n.15/1)

11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.

Dal regolamento del P.R.G. del Comune di San Mauro Pascoli, l'immobile ricade in:
Art. 16 - Zona Urbanistica B1
Zona residenziale urbanizzata



ZONA OMOGENEA B

Corrisponde alle zone con destinazione prevalente residenziale già edificate e i lotti eventualmente interclusi.

2. parametri

$$U_f = m^2/m^2 \ 0,50$$

Nel rispetto della sopra indicata potenzialità edificatoria è ammessa la realizzazione massima di tre alloggi, fatta eccezione per i seguenti casi:

a) lotti inedificati alla data di adozione della Variante Generale (9 ottobre 2000)

indicati con apposito tratteggio nelle tavole di P.R.G. (SMM : n°4 via XXV Aprile / SMP : n°1 via G. di Vittorio - n°2 via Giovanni XXIII - n°1 via La Picozza – n°1 via Myricae – n.1 via Pastore);

b) interventi su edifici esistenti che non comportano aumento di volume.

Nei predetti casi, qualora l'intervento comporti la realizzazione di un numero di alloggi superiore a n.3, dovrà essere ceduta e realizzata una quota di standards per parcheggio pubblico in ragione di 10 mq/30 mq di SU, salva la facoltà di richiedere la monetizzazione. In ogni caso il numero di alloggi esistente potrà essere mantenuto.

Hmax = mt 10,50

Q = mq/mq 0,50

VI = 0,5

d1 = mt 5 o inferiore se esistente e comunque non inferiore a m 3,00

d2 = mt 5 o inferiore se esistente e comunque non inferiore a m 3,00

d3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate. Nel caso di interventi conservativi, adeguativi e trasformativi, su lati prospicienti lotti già edificati a distanza inferiore al limite suddetto, dovrà essere rispettata la distanza minima tra le pareti finestrate pari a ml. 10,00 nel caso in cui i fabbricati si fronteggino per più di ml. 12,00, mentre sarà consentito il solo raggiungimento della distanza minima dal confine di ml. 5,00 nel caso opposto.”

d4 = vedi successivo art.160 “Distanze minime a protezione del nastro stradale”

delle presenti Norme e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal D.M.

16 gennaio 1996 – Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.

Sp = non inferiore al 50% della superficie scoperta di pertinenza.

In caso di ristrutturazione urbanistica o ampliamento di edificio esistente di altezza non superiore a m. 10,50, è prescritta la distanza di almeno m. 5 fra pareti cieche di tale edificio e pareti di edifici antistanti, fermo restando un distacco minimo di m. 3,00 dai confini dell'area d'intervento.

.

(V.All, n.8)

13 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA. PER I TERRENI LA DESTINAZIONE URBANISTICA E PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITÀ.

Lo stabile è stato edificato in base ai seguenti atti autorizzativi:

in seguito alla domanda presentata da ***** n. a ***** il **.**.**

è stata rilasciata dal Comune di San Mauro Pascoli,

➤ **Concessione Edilizia n.147/2000 Prot. n.16035 del 05-10-2000**

intestata a ***** nato a ***** (AP) il **.*.****, Legale Rappresentante della Soc. IMMOBILIARE *.*.***** s.r.l. con sede in Bellaria -Igea Marina in via ** * ***** n.** , P.IVA *****

➤ Denuncia Di Inizio Lavori il 29 Gennaio 2001 Prot.N.1820

➤ Variante in Corso D'Opera alla Conc. Edilizia n. 147/2000 del 04.02.2002

prot.N. 1770 (Pratica N. VA-274-2001)

intestata a ***** nato a ***** il **.*.****, Legale Rappresentante della Soc. IMMOBILIARE *.*.***** s.r.l. con sede in Bellaria -Igea Marina in via *** ***** n.** , P.IVA *****.

➤ D.I.A. del 19. Febbraio 2002 prot. n. 2517

intestata a ***** nato a ***** il **.*.****, Legale Rappresentante della Soc. IMMOBILIARE *.*.***** s.r.l. con sede in Bellaria -Igea Marina in via *** ***** n.** , P.IVA *****

>Dichiarazione di Asseveramento , per Inizio Attività relativa a variazione di prospetti

. 10 Maggio 2002 Prot. N.7124 sottoscritta dall'Ing. *****

> Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 17 L.R.23/2004

N. 116/2006 del 31 Maggio 2006 prot. N.9.759 per modifiche prospettiche.

> Dichiarazione di Conformità dell'impianto a regola D'arte dell'impianto Sanitario.

> Dichiarazione di Conformità dell'impianto a regola d'arte dell'impianto Elettrico.

> Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 14/2007 del 10.12.2007

rilasciato dal Comune di S. Mauro P., prot.n.17675.(Pratica Edilizia n.Dia 116/2006)

(v.all.n.9)

14) OPERE ABUSIVE....

l' immobili pignotato non risulta conforme con le norme edilizie , urbanistiche e alla

Concessione rilasciata e precisamente :

° nel piano 2°, è stata installata una scala in legno con elementi autoportanti di collegamento al

piano 3°(sottotetto) non praticabile, come indicato nell'elaborato progettuale e nelle

planimetrie catastali. Nel sottotetto sono state costruite delle pareti in muratura per ricavare

due vani adibiti a camere da letto, un corridoio e un bagno, nonché un altro vano in cui è

installata la caldaia per alimentare il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda.

Ogni vano è dotato di un lucernaio; questi corrispondono al numero indicato nel progetto.

I vani hanno altezze variabili con altezza max di m.2,38 e il bagno avente un'altezza Max di

m.182 e minima di m.112.

I vani del sottotetto hanno altezze inferiori ai requisiti minimi stabiliti dal P.R.G. e dalle norme igienico-sanitarie. possono essere considerati vani adibiti a servizi.

Il bagno deve essere demolito, tramite l'asportazione degli elementi sanitari trasformando detto spazio in vano lavanderia. E' possibile sanare gli abusi, tramite una domanda SCIA in sanatoria con opere (Art.17 comma 3 L.R.23/2004) per aver reso accessibile il sottotetto non praticabile, come illustrato negli elaborati progettuali.

Tale domanda è subordinata al pagamento, di una somma da 500 Euro a 5.000 Euro a titolo di oblazione stabilita dallo Sportello Unico per l'Edilizia in relazione all'aumento del valore dell'immobile, valutato dall'art.21 comma 2.

- Spesa diritti di segreteria per presentazione SCIA in sanatoria (Delibera di Giunta PG.45095/116 del 12/04/2012) Euro 170,00

-Per l'installazione della scala questa essendo una struttura autoportante non è soggetta a verifiche simiche, mentre per l'apertura nel solaio del vano sottotetto, per il posizionamento della scala, mentre si dovrà procedere ad una verifica strutturale del solaio, tramite un tecnico abilitato, presentando una domanda sismica.

>Diritti di segreteria per presentazione pratica sismica , per nulla -osta sismico importo Euro 480,00.

Inoltre va considerato il costo di costruzione e opere di urbanizzazione.

Ottenuto il nulla-osta sismico e il parere favorevole del comune relativamente alla Concessione in sanatoria occorre presentare un aggiornamento catastale presentando al Catasto fabbricati di Forlì una pratica DOCFA con nuove planimetrie (stato di fatto).

Considerato che il posizionamento della scala e l'apertura dei vani nel sottotetto ha aumentato discretamente il valore commerciale dell'apartamento si considera oggettivo stallire l'importo massimo dell'oblazione in Euro 5.000,00

Totale importo :

> Euro 5.000,00 per oblazione.

> Diritti di Segreteria Euro 170,00.

> Importo per presentazione domanda sismica Euro 480,00

> Variazione Catastale domanda Docfa e planimetrie Euro 1.700,00

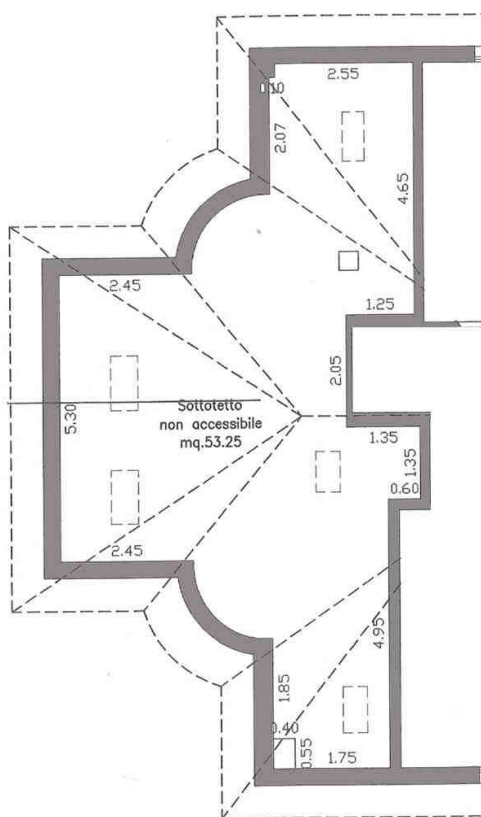
> spese Tecniche, Euro 2.500,00

Totale Euro 9.850,00 + bolli ecc. Totale importo Euro 10.000,00

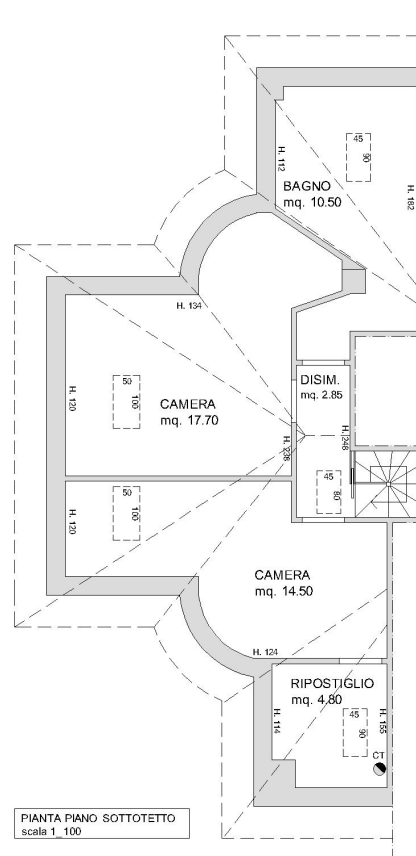
Detta cifra sarà dedotta dal valore di stima dell'immobile.

Pianta piano sottotetto

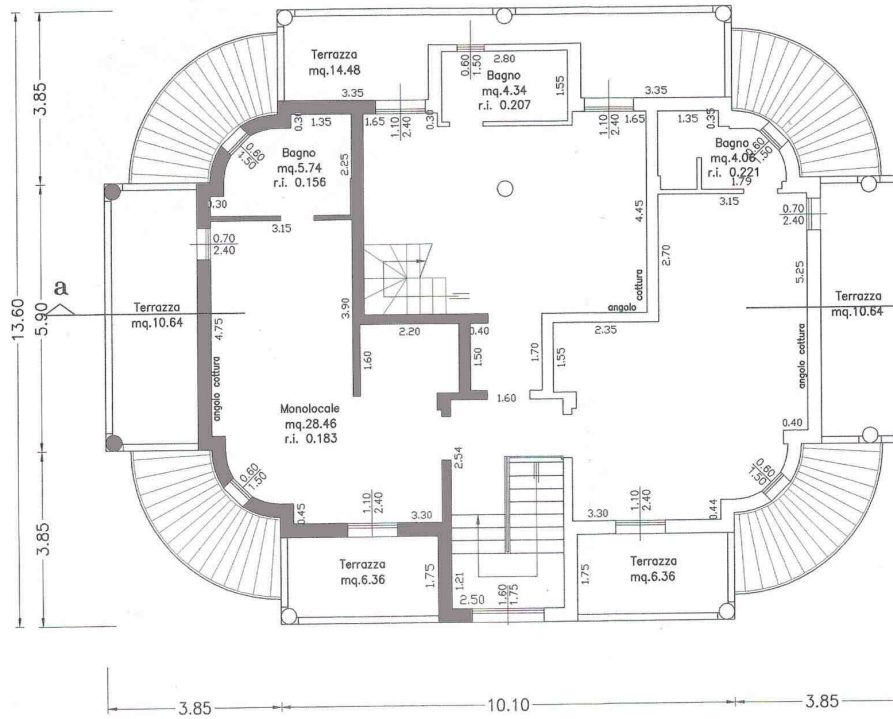
Stato autorizzato



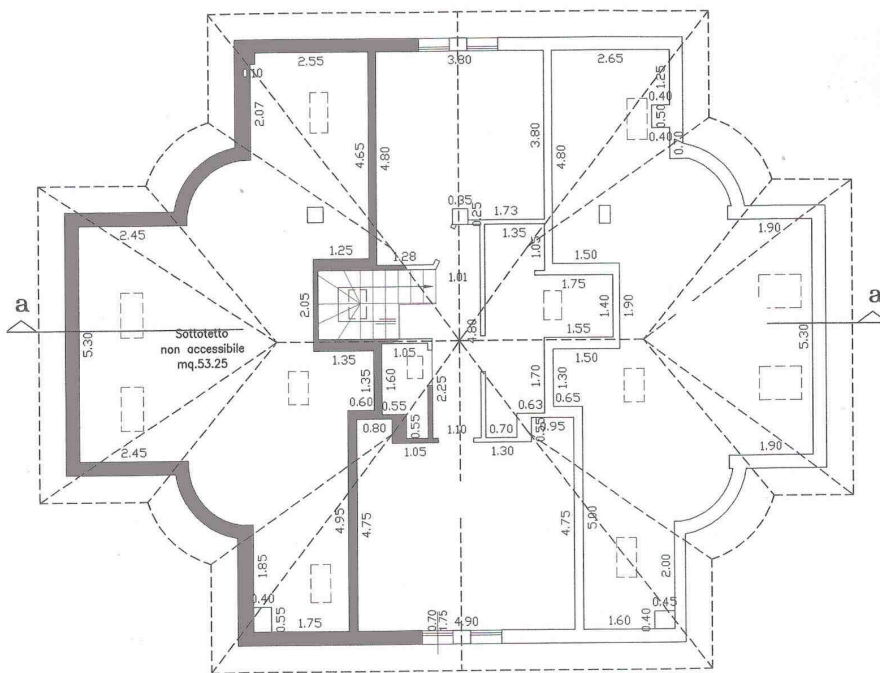
Stato attuale – di rilievo



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Pianta catastale appartamento

Data: 12/03/2019 - n. FO0062685 - Richiedente TRIBUNALE FORLI - Ultima Planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. 48116 del 14/03/2002

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Forlì'**

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Mauro Pascoli

Via Vespucci Ang. Via Caboto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 1
Particella: 386
Subalterno: 23

Compilata da:
Valentini Armando
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Rimini

N. 459

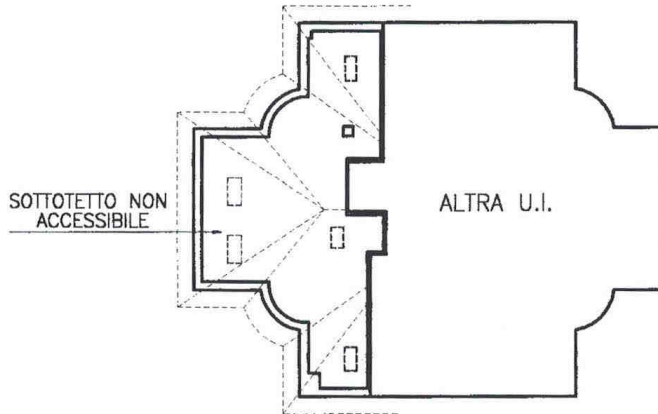
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO SECONDO

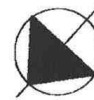
h=2.70 mt.



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2019 - Comune di SAN MAURO PASCOLI(0027) - < Foglio: 1 Particella: 386 - Subalterno 23 >
VIA A. VESPUCCI piano: 2-3;



Nord

Data: 12/03/2019 - n. FO0062685 - Richiedente TRIBUNALE FORLI - Ultima Planimetria in atti
Fot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

ta: 12/03/2019 - n. FO0062681 - Richiedente TRIBUNALE FORLI - Ultima Planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. 48116 del 14/03/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Mauro Pascoli

Via Vespucci Ang. Via Caboto

civ.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Forlì**

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 1
Particella: 386
Subalterno: 1

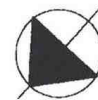
Compilata da:
Valentini Armando
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Rimini N. 459

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO

h=2.25 mt.



Nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2019 - Comune di SAN MAURO PASCOLI(1027) - < Foglio: 1 Particella: 386 - Subalterno 1 >
VIA A. VESPUCCI piano: S1;

Data: 12/03/2019 - n. FO0062681 - Richiedente TRIBUNALE FORLI - Ultima Planimetria in atti
Fot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO...

16) ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Per l'immobile pignorato , appartamento, vi è l'obbligo di allegazione del Certificato di Attestazione della Prestazione Energetica; (A.P.E.) ed essendo sprovvisto , si è provveduto alla redazione del Certificato di Attestazione Prestazione Energetica :(A.P.E.).

L'appartamento risulta classificato in **Classe Energetica E** (EPgl, nren 195,54) KWh/mq2 anno).

(v.All.

n.10)

17) Il fabbricato risulta regolarmente censito al N.C.E.U e C.Terreni di Forlì'

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

19) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI :

19.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto confronto rilevato da più fonti: dati OMI rilevati dai parametri Agenzia delle Entrate, e notizie acquisite dalle Agenzie Immobiliari. Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione in condominio, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto, e nonchè dell'ubicazione.

Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'appartamento , anno di costruzione, delle eventuali migliorie eseguite. Il fabbricato è stato costruito negli anni 2006, risulta in uno stato di conservazione sufficiente. Per i vani abitabili al piano 2° h.2.70 la superficie commerciale sarà valutata al 100%. i due terrazzi al 25%. I vani del sottotetto con altezza media inferiori a metri 2 vengono valutati al 35% Per l'autorimessa si userà un coefficiente pari al 50%, il posto auto viene valutato a corpo.

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 ubicati in piccolo condominio e con impianto di riscaldamento autonomo.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà determinato in riferimento alla superficie commerciale lorda, che di seguito viene calcolata.

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 marine e tipologia abitazioni simili. (v. all. n. 13)

Fonti informative, per trattazione di immobili ad uso abitativo in zona , delle caratteristiche del presente 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, considerato lo stato attuale dell'immobile, congruamente pari a:

-per l'abitazione in uno stato di conservazione sufficiente, si determina pari a Euro 1.600,00 al mq.

19.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

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".

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 sottotetto è stato applicato il coefficiente di riduzione al 35% ; per le terrazze si è applicato un coefficiente pari al 25%. Relativamente alle murature, quelle esterne sono state conteggiate al 100/100 mentre quelle a confine con altre proprietà sono state calcolate al 50% .Le misure risultano ricavate dalla planimetria del progetto con verifiche sul reale, pertanto per l'appartamento posto al piano 2° con sottotetto e terrazze , il tutto per una **superficie lorda per l'appartamento mq. 47,23, il sottotetto Sup. commerc. mq.22,07 (totale mq. 59,30)**

garage superficie commerciale mq.8.50

Totale: per una superficie complessiva mq. 77.80.

	Superficie calpestabile	Superficie commerciale				
		Appartamento piano secondo con sottotetto				
		Lunghezza	Larghezza	Superficie	Coeff. di	Totale mq.

	(mq)	(m)	(m)	commerciale (mq)	valutazione	commerciali
Piano secondo						
Monolocale	28,46			34,5	100%	34,5
Bagno	5,74			8,1	100%	8,1
Terrazza	10,64			11,8	25%	2,95
Terrazza	6,36			6,7	25%	1,68
Superficie monolocale	mq.51,20					mq. 47,23
Garage	mq.19				50%	
	mq.8,50					
Piano sottotetto Altezza media inferiore a m. 2,00						
Vano	17,70			20,8	35%	7,28
Vano	14,50			18,2	35%	6,37
Bagno	10,50			13,6	35%	4,76
Ripostiglio	4,80			6,9	35%	2,42
Disimpegno	2,85			3,55	35%	1,24
Superficie sottotetto	mq. 50,35					mq. 22,07
Superficie commerciale complessiva						mq. 77,80
(monolocale+sottotetto e garage)						

Superficie commerciale appartamento, sottotetto e garage, totale mq. 77,80

Valore Commerciale: Euro /mq. 1.600,00 x 77,80 = Euro 124.480,00

(Centoventiquattromilaquattrocentoottanta/00)

Contatato che all'interno dell'immobile sono stati svolti lavori difformi da quelli concessionati, e precisamente il sottotetto è stato reso praticabile tramite una scala fissa e ricavati dei vani e un bagno, è possibile sanare l'abuso presentando una domanda SCIA in sanatoria al Comune, con pagamento di un'oblazione che varia da Euro 500 a Euro 5.000,00. Considerato il valore aggiunto acquistato dall'appartamento con l'uso del sottotetto, si ritiene molto probabile che sarà applicata l'oblazione massima.

Costo per spese tecniche, spese di accatastamento, spese tecniche e diritti di segreteria e oneri per sanare l'abuso si preventiva pari a Euro 10.000,00 tale cifra sarà posta in diminuzione dal valore di stima :

inoltre oltre l'onere per l'oblazione in sanatoria, da parte dell'Amministrazione comunale verranno applicati gli oneri di urbanizzazione relativi all'aumento di superficie (SNR) attualmente non quantificabili in quanto verranno determinati al momento della presentazione della pratica.

Valore Stimato Euro 124.480,00 - spese per sanatoria e tecniche Euro 10.000,00

VALORE 114.480,00 (valore commerciale Abitazione)

Da tale cifra si opera una riduzione del 10% del valore dovuto all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: Euro 114.480,00-10% = **Euro 10.3032 arrotondato a Euro 99.500,00**
(Novantanovemilacinquecento/00)

°**Per il posto auto si quantifica un valore commerciale a corpo pari a Euro 5.000,00**

B) Il posto auto, non essendo messo nel novero degli immobili posti in assegnazione alla Sig.ra ***** , il suo valore commerciale non è soggetto al conteggio del diritto di abitazione. Valore commerciale, stimato a corpo in Euro 5.000,00, si opera una riduzione del 10% del valore dovuto all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: rimanenza

Euro 4.500,00 valore commerciale posto auto (Quattromilacinquecento/00)

Diritto di Abitazione

Preso atto che alla Sig.ra *** , nella causa di Separazione giudiziaria n. 111002R.G.3664/2009 Cron.12419, con Decreto di Omologazione (cron. 1022/2012) gli è stata assegnata l'abitazione in via A. Vespucci n. 9 int.3 ,**

e che nel suo stato di famiglia sono compresi tre figli di cui due minori:

○ ***** nato a Cesena il **:**.*****

○ ***** nata a Cesena il **:**.2003

° ***** ***** nata a Cesena il **.**.2004

Pertanto detta abitazione è sottoposta al diritto di abitazione sino a quando la figlia minore nata nell'anno 2004 non raggiunga i 26 anni, quindi nell'anno 2030, ossia dalla data attuale 2019 fra 11 anni. Pertanto sarà valutato il diritto di abitazione relativo a 11 anni.

Valore di stima Diritto di Abitazione

➤ Diritto di Abitazione realtiva ad **11 anni incidenza 96,76 %**

➤ **valore stimato Euro 103,032 x 96,76% = Euro 99693,76.**

diritto di abitazione

su appartamento al piano 2°, sottotetto al piano 3° e garage)

Euro 103.032-99693,76 = Euro 3.338,24

➤ **valore diritto di abitazione Euro 3.348,24**

1) Intera Proprietà su Abitazione e Garage Euro 103.032,00+ 4.500,00= Euro 107.532,00 arrotondato a Euro 107.500,00 (Centosettemilacinquecento/00)

2) Proprietà gravata dal diritto di abitazione

Euro 99.693,76 + Euro 4.500,00 = Euro 104.193,73

arrotondato a Euro 104.000,00 (Centoquattromila/00)

20) NELL' IPOTESI SIANO STATE PIGNOTATE UNA O PIÙ QUOTE.....

Il bene pignorato:

1) **Appartamento** , garage e posto auto risultano in piena proprietà 1/1 all'esecutato.

21) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA:

° Intera Proprietà su appartamento garage e posto auto

° Proprietà gravata dal diritto di abitazione : abitazione e garage,

posti in un condominio di n° 7 unità abitative, 7 autorimesse e 7 un posti auto; ubicati in comune di San Mauro Pascoli, località San Mauro Mauro in via Amerigo Vespucci n.9 int.3 angolo via Caboto n.11 in zona urbana , nelle vicinanze di un campeggio e non molto distante dal litorale marino. Il fabbricato risulta costruito nell'anno 2007 .

Si compone di tre piani fuori terra , con corti private ,e autorimesse al piano interrato, accessibili esternamente dalla strada via Caboto.

1) L'appartamento si sviluppa al Piano 2°e ripostigli al P.3° con ingresso comune ad altri

appartamenti . Risulta composto da: vano monocale ingresso-soggiorno-pranzo, bagno con antibagno, e n.2 terrazze. Al piano 3° sottotetto, lo spazio è stato diviso in due vani, un vano piccolo vano ove è alloggiata la caldaia e un bagno, tutti i vani sono muniti di lucernai .

Il tutto avente una superficie commerciale di mq. 69,30.

2)Il Garage posto al piano.interrato,avente una superficie di mq.19,00 e commerciale di mq.8,50

. Totale Superficie commerciale comprensiva di garage mq.77,80.

3) Posto auto in via Caboto risulta di mq.12.

Gi immobile sono distinti al Catasto Fabbricati di Forlì :

1) Appartamento:foglio 1 del Comune di San. Mauro , part.lle 385 **sub.23 cat.A/3** Classe 3 Cons.2 vani Superficie Catastale 47 mq. totale escluso aree scoperte 42 mq. **Rendita 139,44 via Vespucci piano 2-3.**

2)Garage: foglio 1 part.lla 386 Sub.1 Cat. C/6 Classe 2 Consistenza 19 mq Superficie Catastale Totale 23 mq. Rendita Euro 47,10.

3) Posto auto: Foglio 1 Part.386 Sub.22 Cat.C/6 Classe1Consistenza 12mq rendita € 25,41 proprietà 1/1

La corte circostante compreso il sedime del fabbricato condominiale di mq. 944 ed è distinta al Catasto di Forlì al foglio, n°4 pat. 129 Ente Urbano. Partita 1

l'immobile risultate in condizioni di manutenzione e conservazione sufficienti.

Valore locativo

Locazione Premesso che relativamente alla locazione dell'abitazione, essendo diversi anni che non sono stati eseguiti controlli della caldaia si dovrà procedere preventivamente al suo controllo, nonché una verifica dell'impianto elettrico.

Per gli immobili posti in zona e con le medesime caratteristiche, sono determinati valori OMI, che variano da Euro/mq da 6 a Euro 7,9 Per l'appartamento avente una superficie commerciale di mq.69,30 (appartamento al P.2° e sottotetto) si quantifica un canone annuo in Euro 4.680,00 (Euro Quattromilaseicentoottanta/00), pari ad un canone mensile di Euro 390,00. Affitto garage , valori da Euro 4,9 a 6,2 (mq.19 x.Euro 5,5 /mq) = Euro 1.040,00 cannone annuo.

.22) VENDITA IN UNICO LOTTO O PIÙ LOTTI

Per la vendita dell'immobile pignorato, sarà formato un lotto unico:

Lotto Unico

1) proprietà gravata dal diritto di abitazione, su appartamento al P.2° con sottotetto al

P. 3° autorimessa al piano S1 e posto auto.

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

Il codice fiscale della persona esecutata, come validato in Anagrafe Tributaria

prot. n°23568 del 30 aprile 2019 e desunto dalla visura catastale, è il seguente:

***** (cod. fisc.*****)

(v.all.n. 7)

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

dall'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Bellaria Igea Marina , in data ** maggio 2019 il sig.***** nato il **.**.**** a ***** risulta aver contratto matrimonio in giorno 21 del mese di Novembre dell'anno 1996 con ***** nata il **.**.**** a Rimini

Annotazioni: Con Provvedimento del Tribunale di Rimini in data 26.01.2012 n. R.G.

3664/2009 è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio conscritto.

(v.all.n.11/2)

**25) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI
SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE....**

Alla data del sopralluogo l'appartamento in via Amerigo Vespucci angolo via Caboto n.9 int.3 risulta occupato dalla Sig.ra ***** nata a Rimini il **.**.****, in qualità di assegnataria in base al decreto di omologazione del Tribunale di Rimini del 27.02.2012.

e dai figli:

1 ***** nato a Cesena il **.**.****

2 ***** nata a Cesena il **.**.****

3 ***** nata a Cesena il **.**.****

L'appartamento risulta occupato dalla famiglia sin dall'anno 2012

(v.all.n.11 n.11/1)

**26) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, L'ATTUALE
PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCRITTE RISULTANTI**

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

Presso il Tribunale di Rimini è stato richiesto l'atto di scioglimento di matrimonio e il decreto di omologazione relativo all' assegnazione alla ex moglie Sig.ra ***** dell'appartamento oggetto di pignoramento R.G.3664/2009 Cron.12419 (Cron.1022/2012)
La causa risulta chiusa il 26.01.2012.

(v.all.n.16)

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

Lotto A: Appartamento garage e posto macchina

gli immobili sono soggetti all'imposta di registro.

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

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, non si è proceduto a richiedere proroga del termine inizialmente concesso.

29) PROVVEDA, ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER il 14.11 2019) L'UDIENZA DI DETERMINAZIONE DELLE MODALITÀ DELLA VENDITA (E DUNQUE ENTRO il(14.10.2019), 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,(14.10.2019) 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, 06. Luglio 2019

Il Tecnico Estimatore

Arch. Severino Bazzani

-
- DOC. 01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO**
 - DOC. 02) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: VISURE, PLAN. ,TERRENI CONFINANTI ECC.**
 - DOC. 03) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO**
 - DOC. 04) ATTO PROVENIENZA IMMOBILE e SERVITU',**
 - DOC. 05) VISURA CONSERVATORIA DEI REGISTRI E NOTA**
 - DOC. 06) RELAZIONE NOTARILE**
 - DOC. 07) CERTIFICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE**
 - DOC. 08) STRALCIO DEL PIANO REGOLATORE**
 - DOC. 09) CONCESSIONI EDILIZIE**
 - DOC. 10) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**
 - DOC. 11) CERTIFICATO DI RESIDENZA**
 - DOC. 11/1 CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA**
 - DOC.12) PARAMETRI DI VALUTAZIONE OMI**
 - DOC. 13) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
 - DOC.14 DOCUMENTAZIONE INSOLUTI**
 - DOC 14/1 VERBALE ASSEMBLEA CONDOMINIALE**
 - DOC.14/2 INFORMAZIONI DA AMMINISTRATORE**
 - DOC 15 SEPARAZIONE : ATTO DI OMOLOGAZIONE TRIBUNALE**
-