

**Ingegnere ANDREA TOMIDEI  
STUDIO TECNICO**

C.so A. Diaz n. 21 - 47121 FORLI' – Cell. 328 8828513 –  
C.F. TMD NDR 81H17 D704Y - Partita I.V.A. - C.F. 03853730400  
Ing.atomidei@gmail.com - [andrea.tomidei@ingpec.eu](mailto:andrea.tomidei@ingpec.eu)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'**

**Esecuzione Immobiliare n° 360/2017**

**promossa da**

**... omissis ...**

**contro**

**... omissis ...**

**\*\*\***

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA BARBARA VACCA**

**sostituita dal GIUDICE DOTT. FABIO SANTORO**

**\*\*\***

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

**con**

**ALLEGATI**

**\*\*\***

**ESPERTO DESIGNATO: Ing. Andrea Tomidei**

## SOMMARIO

01	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO .....	pag. 3
02	IDENT., DATI CATAST., CONFINANTI, DATI PIGN. E NOTA, DESCRIZIONE IMMOBILE .....	pag. 3
02.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI e CONFINI .....	pag. 4
02.2	DATI CATASTALI ATTUALI .....	pag. 7
02.3	DATI CATASTALI NEL PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE .....	pag. 8
02.4	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	pag. 9
02.5	RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	pag. 17
03	PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO .....	pag. 34
03.1	PROPRIETA' .....	pag. 34
03.2	TITOLO PROVENIENZA DEI BENI .....	pag. 34
03.3	TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO .....	pag. 35
04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI .....	pag. 35
05	PLANIMETRIE CATASTALI .....	pag. 36
06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI .....	pag. 36
07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	pag. 36
08	FORMALITA', VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI .....	pag. 37
09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI .....	pag. 38
10	SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE .....	pag. 38
11	DESTINAZIONE URBANISTICA E C.D.U. ....	pag. 39
12	ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA .....	pag. 39
13	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA' .....	pag. 39
14	OPERE ABUSIVE .....	pag. 42
15	GRAVAMI SUI BENI PIGNORATI .....	pag. 43
16	ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	pag. 44
17	ESENZIONE OBBLIGO DOTAZIONE A.P.E. ....	pag. 45
18	NECESSITA' DI ACCATASTAMENTO .....	pag. 45
19	NECESSITA' VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO .....	pag. 45
20	STIMA DEGLI IMMOBILI - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICI COMMERCIALI, DETERMINAZIONE VALORI DI STIMA .....	pag. 46
20.1	CRITERI ADOTTATI .....	pag. 46
20.2	FONTI INFORMAZIONI .....	pag. 47
20.3	DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE .....	pag. 47
20.4	VALORE DI STIMA DEI BENI .....	pag. 50
21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO .....	pag. 52
21.1	ESISTENZA CREDITORI, ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	pag. 53
22	ELEMENTI UTILI ALLA VENDITA .....	pag. 53
23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA .....	pag. 57
24	CODICE FISCALE .....	pag. 57
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE.....	pag. 57
26	CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICA.....	pag. 57
27	CAUSE PENDENTI.....	pag. 58
28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA .....	pag. 58
29	ISTANZA DI PROROGA .....	pag. 58
32	NOTE FINALI DELL'ESPERTO .....	pag. 59
33	ELENCO ALLEGATI .....	pag. 59

Il sottoscritto **Ingegnere ANDREA TOMIDEI**, con **Studio Professionale in Forlì, C.so A.Diaz n° 21**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Forlì-Cesena al n° 68/B ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio per il Tribunale di Forlì al n° 271, ad evasione dell'incarico ricevuto dal G.E. Dott.ssa Barbara Vacca a mezzo Pec in data 17/09/2019 con Verbale di accettazione incarico e giuramento in data 17/09/2019, visionati i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso i vari uffici e fissato l'inizio del sopralluogo in data 07.11.2019 alle ore 15,00, descrive quanto segue:

\*\*\*

### ***SI PROCEDE PER N.4 LOTTI***

#### ***(LOTTO A, LOTTO B, LOTTO C e LOTTO D)***

***01) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta ... il debitore ... della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali ...***

L'esecutata ... omissis ... è stata avvisata con lettera Raccomandata N. 05255339006-5 in data 30/09/2019, con prova di consegna N. 05355339006-6, presso la residenza sita in Comune di Meldola, in via A. Montanari n.14.

La lettera consegnata presso l'appartamento sito in Comune di Meldola, in via A. Montanari n.14 è stata ricevuta e regolarmente ritirata in data 02/10/2019.

Alla presenza del Custode giudiziario incaricato, Avv. Erika Ferrini, il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo, precisamente in data 07 novembre 2019 dalle ore 15,00 nel fabbricato posto in Comune di Meldola, via A. Montanari n.10, in presenza del marito dell'esecutata ... omissis ...

La Raccomandata inviata si *allega*, così come si *allega* il Verbale del Custode giudiziario.

\*\*\*

***02) Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale.***

### ***02.1-a) Identificazione dei beni e confini – LOTTO A***

Il bene oggetto di stima relativo al **Lotto A** è in piena proprietà all'esecutata ... **omissis ...**

Il bene relativo al **Lotto A** consiste in un negozio ubicato in un complesso edilizio sito in Comune di Meldola, via A. Montanari n.6, oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio quali previste per legge o destinazione, più precisamente sul sub. 20 (androne, cortile), nonché l'area coperta e scoperta di pertinenza distinta al Catasto Terreni del Comune di Meldola al Foglio 10 Particella 3106 di Mq. 836,00 (Ente Urbano).

Il bene fa parte di un complesso edilizio con corte, situato nel centro storico di Meldola, in via A. Montanari con ingressi ai civici 6, 10, 12, 14, 16, 18, 20. Il complesso edilizio è composto da due piani, terra e primo. Esclusivamente al piano terra insistono un negozio, un locale di deposito, un ufficio, un laboratorio artigianale, oltre alle parti comuni (androne, cortile e vani scala), al piano terra con sviluppo anche al piano primo insistono due appartamenti, esclusivamente al piano primo insistono tre appartamenti. Il negozio, il locale di deposito, il vano scala per accedere a due appartamenti, l'ufficio e il laboratorio artigianale hanno l'accesso direttamente da via A. Montanari, rispettivamente ai civici 6, 12, 14, 18, 20 mentre gli altri immobili che costituiscono il complesso edilizio sono raggiungibili passando da un portone in legno al civico 10 di via A. Montanari da cui si accede all'androne, al cortile e ad un vano scala comuni.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola il negozio è distinto al Foglio 10 con la particella 3106 subalterno 22. Il negozio in oggetto confina con i subb. 20, 24, 25, 27, 28 della particella 3106 e con la particella 285, salvo altri.

\*\*\*

### ***02.1-b) Identificazione dei beni e confini – LOTTO B***

Il bene oggetto di stima relativo al **Lotto B** è in piena proprietà all'esecutata ... **omissis ...**

Il bene relativo al **Lotto B** consiste in un appartamento che si sviluppa al piano terra e al piano primo di un complesso edilizio ubicato in Comune di Meldola, via A. Montanari n.10 int.3, oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio quali previste per legge o destinazione, più precisamente sul sub. 20 (androne, cortile), nonché l'area coperta e scoperta di pertinenza distinta al Catasto Terreni del

Comune di Meldola al Foglio 10 Particella 3106 di Mq. 836,00 (Ente Urbano).

Il bene fa parte di un complesso edilizio con corte, situato nel centro storico di Meldola, in via A. Montanari con ingressi ai civici 6, 10, 12, 14, 16, 18, 20. Il complesso edilizio è composto da due piani, terra e primo. Esclusivamente al piano terra insistono un negozio, un locale di deposito, un ufficio, un laboratorio artigianale, oltre alle parti comuni (androne, cortile e vani scala), al piano terra con sviluppo anche al piano primo insistono due appartamenti, esclusivamente al piano primo insistono tre appartamenti. Il negozio, il locale di deposito, il vano scala per accedere a due appartamenti, l'ufficio e il laboratorio artigianale hanno l'accesso direttamente da via A. Montanari, rispettivamente ai civici 6, 12, 14, 18, 20 mentre gli altri immobili che costituiscono il complesso edilizio sono raggiungibili passando da un portone in legno al civico 10 di via A. Montanari da cui si accede all'androne, al cortile e ad un vano scala comuni.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola l'appartamento è distinto al Foglio 10 con la particella 3106 subalterno 24. L'appartamento in oggetto confina con i subb. 20, 22, 28, della particella 3106 e con le particelle 283, 285, 294, 532, salvo altri.

\*\*\*

### ***02.1-c) Identificazione dei beni e confini – LOTTO C***

Il bene oggetto di stima relativo al ***Lotto C*** è in piena proprietà all'esecutata ... **omissis ...**

Il bene relativo al ***Lotto C*** consiste in un appartamento che si sviluppa esclusivamente al piano primo di un complesso edilizio ubicato in Comune di Meldola, via A. Montanari n.10 int. 1, oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio quali previste per legge o destinazione, più precisamente sui subb. 20 (androne, cortile) e 27 (vano scala comune), nonché l'area coperta e scoperta di pertinenza distinta al Catasto Terreni del Comune di Meldola al Foglio 10 Particella 3106 di Mq. 836,00 (Ente Urbano).

Il bene fa parte di un complesso edilizio con corte, situato nel centro storico di Meldola, in via A. Montanari con ingressi ai civici 6, 10, 12, 14, 16, 18, 20. Il complesso edilizio è composto da due piani, terra e primo. Esclusivamente al piano terra insistono un negozio, un locale di deposito, un ufficio, un laboratorio artigianale, oltre alle parti comuni (androne, cortile e vani scala), al piano terra con sviluppo anche al piano primo insistono due appartamenti, esclusivamente al piano

primo insistono tre appartamenti. Il negozio, il locale di deposito, il vano scala per accedere a due appartamenti, l'ufficio e il laboratorio artigianale hanno l'accesso direttamente da via A. Montanari, rispettivamente ai civici 6, 12, 14, 18, 20 mentre gli altri immobili che costituiscono il complesso edilizio sono raggiungibili passando da un portone in legno al civico 10 di via A. Montanari da cui si accede all'androne, al cortile e ad un vano scala comuni.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola l'appartamento è distinto al Foglio 10 con la particella 3106 subalterno 25. L'appartamento in oggetto confina con i subb. 18, 22, 27, 28, della particella 3106 e con la particella 285, salvo altri.

\*\*\*

### ***02.1-d) Identificazione dei beni e confini – LOTTO D***

Il bene oggetto di stima relativo al ***Lotto D*** è in piena proprietà all'esecutata ... **omissis ...**

Il bene relativo al ***Lotto D*** consiste in un appartamento che si sviluppa esclusivamente al piano primo di un complesso edilizio ubicato in Comune di Meldola, via A. Montanari n.10 int. 2, oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio quali previste per legge o destinazione, più precisamente sui subb. 20 (androne, cortile) e 27 (vano scala comune), nonché l'area coperta e scoperta di pertinenza distinta al Catasto Terreni del Comune di Meldola al Foglio 10 Particella 3106 di Mq. 836,00 (Ente Urbano).

Il bene fa parte di un complesso edilizio con corte, situato nel centro storico di Meldola, in via A. Montanari con ingressi ai civici 6, 10, 12, 14, 16, 18, 20. Il complesso edilizio è composto da due piani, terra e primo. Esclusivamente al piano terra insistono un negozio, un locale di deposito, un ufficio, un laboratorio artigianale, oltre alle parti comuni (androne, cortile e vani scala), al piano terra con sviluppo anche al piano primo insistono due appartamenti, esclusivamente al piano primo insistono tre appartamenti. Il negozio, il locale di deposito, il vano scala per accedere a due appartamenti, l'ufficio e il laboratorio artigianale hanno l'accesso direttamente da via A. Montanari, rispettivamente ai civici 6, 12, 14, 18, 20 mentre gli altri immobili che costituiscono il complesso edilizio sono raggiungibili passando da un portone in legno al civico 10 di via A. Montanari da cui si accede all'androne, al cortile e ad un vano scala comuni.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola l'appartamento è distinto al Foglio 10

con la particella 3106 subalterno 28. L'appartamento in oggetto confina con i subb. 22, 24, 25, 27, della particella 3106 e con la particella 285, salvo altri.

\*\*\*

#### ***0.2.2-a) Dati Catastali attuali LOTTO A***

Il bene oggetto di stima relativo al **Lotto A** è distinto al **Catasto Fabbricati e Catasto Terreni** del Comune di Meldola con i seguenti dati censuari:

##### **Catasto Fabbricati**

**-Foglio 10 - particella 3106 subalterno 22** - Categoria C/1 Classe 4<sup>a</sup> - Consistenza mq 81 - Superficie Catastale Totale mq. 94 - Rendita € 2836,28 – Via Antonio Montanari n.10 - Piano T.

##### **Catasto Terreni**

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato è distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Meldola al **Foglio 10 Particella 3106 di mq. 836** - Ente Urbano.

*Si allega la documentazione catastale.*

\*\*\*

#### ***0.2.2-b) Dati Catastali attuali LOTTO B***

Il bene oggetto di stima relativo al **Lotto B** è distinto al **Catasto Fabbricati e Catasto Terreni** del Comune di Meldola con i seguenti dati censuari:

##### **Catasto Fabbricati**

**-Foglio 10 - particella 3106 subalterno 24** - Categoria A/3 Classe 3<sup>a</sup> - Consistenza Vani 6 - Superficie Catastale Totale mq. 150 - Superficie Catastale Totale escluso aree scoperte mq. 150 - Rendita € 604,25 – Via Antonio Montanari n.10 - Piano T-1.

##### **Catasto Terreni**

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato è distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Meldola al **Foglio 10 Particella 3106 di mq. 836** - Ente Urbano.

*Si allega la documentazione catastale.*

#### ***0.2.2-c) Dati Catastali attuali LOTTO C***

Il bene oggetto di stima relativo al **Lotto C** è distinto al **Catasto Fabbricati e Catasto Terreni** del Comune di Meldola con i seguenti dati censuari:

##### **Catasto Fabbricati**

**-Foglio 10 - particella 3106 subalterno 25** - Categoria A/3 Classe 3<sup>a</sup> - Consistenza Vani 3 - Superficie Catastale Totale mq. 60 - Superficie Catastale Totale escluso aree scoperte mq. 60 - Rendita € 302,13 – Via Antonio Montanari n.10 - Piano 1.

#### **Catasto Terreni**

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato è distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Meldola al **Foglio 10 Particella 3106 di mq. 836** - Ente Urbano.

*Si allega la documentazione catastale.*

\*\*\*

#### **0.2.2-d) Dati Catastali attuali LOTTO D**

Il bene oggetto di stima relativo al **Lotto D** è distinto al **Catasto Fabbricati e Catasto Terreni** del Comune di Meldola con i seguenti dati censuari:

#### **Catasto Fabbricati**

**-Foglio 10 - particella 3106 subalterno 28** - Categoria A/3 Classe 2<sup>a</sup> - Consistenza Vani 4 - Superficie Catastale Totale mq. 88 - Superficie Catastale Totale escluso aree scoperte mq. 88 - Rendita € 340,86 – Via Antonio Montanari n.10 - Piano 1.

#### **Catasto Terreni**

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato è distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Meldola al **Foglio 10 Particella 3106 di mq. 836** - Ente Urbano.

*Si allega la documentazione catastale.*

\*\*\*

#### **02.3) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione del medesimo e corrispondenza fra gli stessi.**

##### **Atto di Pignoramento immobiliare Repertorio n. 3735 del 26/10/2017**

I dati catastali indicati nel Pignoramento relativi ai beni in oggetto corrispondono ai dati catastali attuali, fatta eccezione per l'indicazione della consistenza del negozio descritto nel **Lotto A** che è mq. 81 e non mq. 98.

##### **Nota di trascrizione art. 11547 del 13/11/2017**

I dati catastali indicati nelle Nota di Trascrizione del Pignoramento, sono corrispondenti a quelli dell'Atto di Pignoramento.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare e la Nota di Trascrizione si *allegano*.

\*\*\*

#### **02.4-a) Descrizione degli immobili LOTTO A**

**Piena proprietà**, all'esecutata del bene ubicato nel Comune di Meldola, via Montanari n.6.

Il bene consiste in un negozio posto al piano terra di un complesso edilizio ubicato nel centro storico del Comune di Meldola composto di complessivi n. 5 appartamenti di cui due insistono al piano terra e al piano primo e tre insistono esclusivamente al piano primo, oltre ad un negozio, un locale di deposito, un ufficio ed un laboratorio artigianale che insistono esclusivamente al piano terra.

Il complesso edilizio affaccia su via A. Montanari e al negozio, al magazzino, all'ufficio e al laboratorio al piano terra si accede direttamente dalla via A. Montanari, rispettivamente dai civici 6, 12, 18, 20, a due appartamenti si accede tramite un vano scala con ingresso dal civico 14, mentre ai restanti appartamenti, si accede tramite un androne, un cortile ed un vano scala comuni con ingresso dal civico 10.

Si ritiene che il complesso edilizio sia stato realizzato nei primi anni del 1900 e modificato durante i primi anni '50; la struttura portante è in muratura in mattoni con solai in parte in legno e in parte in laterocemento, la facciata del complesso edilizio su via A. Montanari si presenta con intonaco civile tinteggiato, gronde e pluviali sono in rame, la copertura è in parte in coppi e in parte in lastre di cemento ondulate, i cornicioni sono con assito e mensole in legno ad eccezione del cornicione della copertura in lastre di cemento ondulate che è intonacato e ha le mensole in c.a. La pavimentazione dell'androne e del cortile interno è in parte in battuto di cemento, in parte in stabilizzato di cava, in parte in cotto. Parte del cortile interno è adibito a verde; il cortile interno è diviso in due parti da una recinzione in rete metallica plastificata di altezza pari a circa ml 1,00 e pali in ferro, con un cancellino di collegamento. L'ampio portone d'ingresso, posto al civico 10, è in legno a due ante con inserita porta pedonale.

Il **negozio** è composto da un ampio vano sul fronte strada, da un disimpegno, da un vano sul retro, da un magazzino, da un anti-wc e da un w.c.; l'altezza dell'ampio vano sul fronte strada è pari a circa ml 3,25 al controsoffitto, l'altezza dei restanti vani è pari a circa ml 3,10 al controsoffitto.

Sul fronte strada sono posizionati due ampi infissi in alluminio verniciato e vetro semplice, uno dei quali ha inserita una porta pedonale che permette l'accesso al negozio. La pavimentazione di tutti i vani è in gres porcellanato con mattonelle cm

33x33 montate in quadro, il battiscopa è in legno, all'ingresso nell'ampio vano sul fronte strada è presente anche una greca con mattonelle di diverse dimensioni; il rivestimento dell'anti-w.c. e del w.c. è sempre in gres porcellanato con mattonelle cm 33x33; anche una piccola porzione del vano negozio sul retro per una lunghezza di circa ml 2,00 è rivestita con mattonelle cm 15x15 per un'altezza pari a circa ml 1,45.

Le pareti interne del negozio sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato; è presente in tutti i vani un controsoffitto con doghe in pvc. La porta di collegamento tra il vano negozio sul retro e il vano ad uso magazzino è a soffietto in pvc, le porte per accedere all'anti-w.c. e al w.c. sono in legno abete verniciate; le finestre sul retro sono in ferro con vetro semplice; le soglie sono in marmo trani o similare così come le banchine e l'alzata e la pedata del gradino interno.

L'impianto elettrico è sottotraccia con salvavita posizionato all'ingresso del negozio, l'impianto di riscaldamento è autonomo con stufa a pellet posizionata all'ingresso del negozio.

I sanitari del w.c., dell'anti-w.c. e il lavandino posto nel vano ad uso magazzino sono in ceramica bianca.

La superficie calpestabile dell'ampio vano negozio sul fronte risulta pari a circa mq. 47,00; la superficie calpestabile del disimpegno risulta pari a circa mq. 8,00; la superficie calpestabile del vano negozio sul retro risulta pari a circa mq. 27,00; la superficie calpestabile del magazzino risulta pari a circa mq. 28,00; la superficie calpestabile dell'anti-w.c. risulta pari a circa mq. 2,50; la superficie calpestabile del w.c. risulta pari a circa mq. 1,50.

Il negozio è stato risanato alla fine degli anni '90 e risulta in buono stato di conservazione.

Il negozio è in locazione alla Società ... omissis ...

#### ***02.4-b) Descrizione degli immobili LOTTO B***

**Piena proprietà**, all'esecutata del bene ubicato nel Comune di Meldola, via A. Montanari n.10, int. 3.

Il bene consiste in un appartamento che insiste al piano terra e al piano primo di un

complesso edilizio ubicato nel centro storico del Comune di Meldola composto di complessivi n. 5 appartamenti di cui due insistono al piano terra e al piano primo e tre insistono esclusivamente al piano primo, oltre ad un negozio, un locale di deposito, un ufficio ed un laboratorio artigianale che insistono esclusivamente al piano terra.

Il complesso edilizio affaccia su via A. Montanari e al negozio, al magazzino, all'ufficio e al laboratorio al piano terra si accede direttamente dalla via A. Montanari, rispettivamente dai civici 6, 12, 18, 20, a due appartamenti si accede tramite un vano scala con ingresso dal civico 14, mentre ai restanti appartamenti, si accede tramite un androne, un cortile ed un vano scala comuni con ingresso dal civico 10.

Si ritiene che il complesso edilizio sia stato realizzato nei primi anni del 1900 e modificato durante i primi anni '50; la struttura portante è in muratura in mattoni con solai in parte in legno e in parte in laterocemento, la facciata del complesso edilizio su via A. Montanari si presenta con intonaco civile tinteggiato, gronde e pluviali sono in rame, la copertura è in parte in coppi e in parte in lastre di cemento ondulate, i cornicioni sono con assito e mensole in legno ad eccezione del cornicione della copertura in lastre di cemento ondulate che è intonacato e ha le mensole in c.a. La pavimentazione dell'androne e del cortile interno è in parte in battuto di cemento, in parte in stabilizzato di cava, in parte in cotto. Parte del cortile interno è adibito a verde; il cortile interno è diviso in due parti da una recinzione in rete metallica plastificata di altezza pari a circa ml 1,00 e pali in ferro, con un cancellino di collegamento. L'ampio portone d'ingresso, posto al civico 10, è in legno a due ante con inserita porta pedonale.

L'**appartamento** è composto da un vano ad uso ingresso, da un vano ad uso soggiorno, da un vano ad uso cucina, da un vano ad uso w.c. ricavato nel sottoscala, da un vano ad uso ripostiglio e da un vano ad uso centrale termica al piano terra; da un vano ad uso ripostiglio al piano ammezzato; da due vani ad uso camera da letto e da un vano ad uso bagno al piano primo. L'altezza del vano ad uso cucina è pari a circa ml 4,05 per una superficie di circa mq. 10,00 e circa ml 1,90 per la superficie di circa mq. 7,60 che insiste sotto al solaio del piano ammezzato; l'altezza del vano ingresso è pari a circa ml 4,05, l'altezza del vano soggiorno è pari a circa ml 3,40 al controsoffitto, l'altezza del vano ad uso ripostiglio e del vano ad uso centrale

termica è pari a circa ml 4,25; l'altezza del vano ad uso ripostiglio nel piano ammezzato è pari a circa ml 2,00; l'altezza dei vani ad uso camera da letto è pari a circa ml 3,10, l'altezza del vano ad uso bagno è pari a circa ml 2,80.

La porta d'ingresso all'appartamento è in legno massello con sopra luce e pensilina in ferro e vetro. Il pavimento dei vani ad uso ingresso, ad uso soggiorno, ad uso cucina e ad uso w.c. ricavato nel sottoscala è in gres porcellanato con mattonelle cm 30x30 montate in squadra, il battiscopa è in ceramica di altezza pari a circa cm 6; il rivestimento del w.c. ricavato nel sottoscala è in ceramica con mattonelle cm 20x20 per un'altezza pari a circa ml 1,60, il rivestimento della cucina è in ceramica con mattonelle cm 15x32 per un'altezza pari a circa ml 1,90; il pavimento del ripostiglio e della centrale termica è in battuto di cemento in parte deteriorato; il pavimento del ripostiglio al piano ammezzato è in linoleum; il pavimento di una camera da letto è in graniglia grossa con mattonelle cm 25x25, il pavimento dell'altra camera da letto è in ceramica con mattonelle esagonali di lato cm 14 color bianco e rosso; il pavimento del vano ad uso bagno è in ceramica con mattonelle cm 20x20, il rivestimento è in ceramica con mattonelle cm 20x25 per un'altezza pari a circa ml 2,00; la pavimentazione della scala e del pianerottolo al piano primo è in graniglia così come i due gradini per entrare nell'appartamento dall'esterno; la ringhiera della scala interna è in ferro verniciato.

Le pareti interne e il soffitto dell'appartamento sono rifiniti ad intonaco civile tinteggiato ad eccezione del soggiorno, dove è presente un controsoffitto con doghe in pvc ed ad eccezione delle pareti e del soffitto della centrale termica che sono al grezzo; sulle pareti e nel soffitto dell'appartamento sono presenti vistose macchie di umidità sia al piano terra che al piano primo.

Le porte di collegamento tra il vano ad uso ingresso e i vani ad uso cucina e soggiorno sono in legno con inserto in vetro colorato, la porta di accesso al w.c. ricavato nel sottoscala è in legno con inserto in vetro smerigliato, la porta di collegamento tra il vano ad uso ingresso ed il vano ad uso ripostiglio è a soffietto in pvc, la porta di collegamento tra il vano ad uso ripostiglio ed il vano ad uso centrale termica è in ferro, così come è in ferro la porta di accesso dall'esterno al vano ad uso ripostiglio; la porta di accesso al vano ripostiglio del piano ammezzato è in legno verniciato; le porte dei vani al piano primo sono il legno verniciate, quella di collegamento tra il bagno ed una camera da letto è particolarmente deteriorata; le

finestre sono in legno verniciato con vetri a camera, ad eccezione della finestra del vano ad uso bagno al piano primo che è in alluminio con vetro a camera, le persiane sono in legno, all'interno del vano ripostiglio al piano ammezzato insiste anche piccola finestra in legno verniciato con vetro semplice che si affaccia sulla cucina; le banchine sono in calcestruzzo lavorato e liscio.

L'impianto elettrico è sottotraccia, ad eccezione dell'impianto nel vano ripostiglio al piano terra, il salvavita è posizionato nell'androne esterno all'appartamento, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas marca ARISTON posizionata nella centrale termica, i radiatori sono in ghisa a colonne.

I sanitari del w.c. e del bagno sono in ceramica bianca.

La superficie calpestabile dell'ingresso risulta pari a circa mq. 9,00; la superficie calpestabile della cucina risulta pari a circa mq. 17,60; la superficie calpestabile del soggiorno risulta pari a circa mq. 20,50; la superficie calpestabile del ripostiglio risulta pari a circa mq. 9,00; la superficie calpestabile della centrale termica risulta pari a circa mq. 4,20; la superficie calpestabile del w.c. ricavato nel sottoscala risulta pari a circa mq. 2,30; la superficie calpestabile del ripostiglio al piano ammezzato risulta pari a circa mq. 5,50; la superficie calpestabile di una camera da letto al piano primo risulta pari a circa mq. 19,50; la superficie calpestabile dell'altra camera da letto risulta pari a circa mq. 21,00; la superficie calpestabile del bagno risulta pari a circa mq. 5,50.

L'appartamento risulta in sufficiente stato di conservazione.

L'appartamento è in locazione al Sig. ... omissi ...

\*\*\*

#### ***02.4-c) Descrizione degli immobili LOTTO C***

**Piena proprietà**, all'esecutata del bene ubicato nel Comune di Meldola, via A. Montanari n.10, int. 1.

Il bene consiste in un appartamento che insiste al piano primo di un complesso edilizio ubicato nel centro storico del Comune di Meldola composto di complessivi n. 5 appartamenti di cui due insistono al piano terra e al piano primo e tre insistono esclusivamente al piano primo, oltre ad un negozio, un locale di deposito, un ufficio ed un laboratorio artigianale che insistono esclusivamente al piano terra.

Il complesso edilizio affaccia su via A. Montanari e al negozio, al magazzino, all'ufficio e al laboratorio al piano terra si accede direttamente dalla via A.

Montanari, rispettivamente dai civici 6, 12, 18, 20, a due appartamenti si accede tramite un vano scala con ingresso dal civico 14, mentre ai restanti appartamenti, si accede tramite un androne, un cortile ed un vano scala comuni con ingresso dal civico 10.

Si ritiene che il complesso edilizio sia stato realizzato nei primi anni del 1900 e modificato durante i primi anni '50; la struttura portante è in muratura in mattoni con solai in parte in legno e in parte in laterocemento, la facciata del complesso edilizio su via A. Montanari si presenta con intonaco civile tinteggiato, gronde e pluviali sono in rame, la copertura è in parte in coppi e in parte in lastre di cemento ondulate, i cornicioni sono con assito e mensole in legno ad eccezione del cornicione della copertura in lastre di cemento ondulate che è intonacato e ha le mensole in c.a. La pavimentazione dell'androne e del cortile interno è in parte in battuto di cemento, in parte in stabilizzato di cava, in parte in cotto. Parte del cortile interno è adibito a verde; il cortile interno è diviso in due parti da una recinzione in rete metallica plastificata di altezza pari a circa ml 1,00 e pali in ferro, con un cancellino di collegamento. L'ampio portone d'ingresso, posto al civico 10, è in legno a due ante con inserita porta pedonale.

L'**appartamento** è composto da un vano ad uso soggiorno-cucina utilizzato come soggiorno, da un vano ad uso camera da letto, da un vano ad uso disimpegno utilizzato come cucinotto e da un vano ad uso bagno. L'altezza dei vani è pari a circa ml 3,30 ad eccezione dell'altezza del vano ad uso bagno che è pari a circa ml 3,75.

La porta d'ingresso all'appartamento è in legno, con sopra luce. Il pavimento dei vani è in ceramica con mattonelle cm 5x10 montate in alternanza ad eccezione del pavimento del bagno che è in ceramica, ma con mattonelle cm 33x33, il rivestimento del bagno per un'altezza di circa ml 2,35 è in mattonelle cm 33x33; il rivestimento del disimpegno utilizzato come cucinotto è in ceramica con mattonelle di diverse dimensioni per un'altezza di circa ml 1,50; il battiscopa del soggiorno è in legno, mentre il battiscopa della camera da letto è in pvc.

Le pareti interne e il soffitto dell'appartamento sono rifiniti ad intonaco civile tinteggiato.

La porta di collegamento tra il vano ad uso soggiorno-cucina utilizzato come soggiorno ed il vano ad uso camera da letto è in alluminio e pvc, la porta di

collegamento tra il vano ad uso disimpegno utilizzato come cucinotto e il vano ad uso bagno è in legno tipo “noce tanganica” o similare; le finestre sono in legno verniciato con vetri a camera, il parapetto delle finestre è con ringhiera in ferro verniciato, le persiane sono in legno, il lucernaio del vano ad uso bagno è in vetro retinato; le banchine sono in marmo “travertino” o similare.

L’impianto elettrico è sottotraccia, l’impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas tipo FERROLI, i radiatori sono in acciaio a piastre ed è installato il termostato di zona. I sanitari del bagno sono in ceramica bianca.

La superficie calpestabile del vano ad uso soggiorno cucina utilizzato come soggiorno risulta pari a circa mq. 23,60; la superficie calpestabile della camera da letto risulta pari a circa mq. 15,30; la superficie calpestabile del vano ad uso disimpegno utilizzato come cucinotto risulta pari a circa mq. 6,50; la superficie calpestabile del bagno risulta pari a circa mq. 8,40.

L’appartamento è stato ricavato da un laboratorio artigianale nell’anno 1996, come si evince dalla Concessione Edilizia n. 23/96 del 09/09/1996 e risulta in sufficiente stato di conservazione.

L’appartamento è in locazione al Sig. ... omissis ...

\*\*\*

#### ***02.4-d) Descrizione degli immobili LOTTO D***

**Piena proprietà**, all’esecutata del bene ubicato nel Comune di Meldola, via A. Montanari n.10, int. 2.

Il bene consiste in un appartamento che insiste al piano primo di un complesso edilizio ubicato nel centro storico del Comune di Meldola composto di complessivi n. 5 appartamenti di cui due insistono al piano terra e al piano primo e tre insistono esclusivamente al piano primo, oltre ad un negozio, un locale di deposito, un ufficio ed un laboratorio artigianale che insistono esclusivamente al piano terra.

Il complesso edilizio affaccia su via A. Montanari e al negozio, al magazzino, all’ufficio e al laboratorio al piano terra si accede direttamente dalla via A. Montanari, rispettivamente dai civici 6, 12, 18, 20, a due appartamenti si accede tramite un vano scala con ingresso dal civico 14, mentre ai restanti appartamenti, si accede tramite un androne, un cortile ed un vano scala comuni con ingresso dal civico 10.

Si ritiene che il complesso edilizio sia stato realizzato nei primi anni del 1900 e modificato durante i primi anni '50; la struttura portante è in muratura in mattoni con solai in parte in legno e in parte in laterocemento, la facciata del complesso edilizio su via A. Montanari si presenta con intonaco civile tinteggiato, gronde e pluviali sono in rame, la copertura è in parte in coppi e in parte in lastre di cemento ondulate, i cornicioni sono con assito e mensole in legno ad eccezione del cornicione della copertura in lastre di cemento ondulate che è intonacato e ha le mensole in c.a. La pavimentazione dell'androne e del cortile interno è in parte in battuto di cemento, in parte in stabilizzato di cava, in parte in cotto. Parte del cortile interno è adibito a verde; il cortile interno è diviso in due parti da una recinzione in rete metallica plastificata di altezza pari a circa ml 1,00 e pali in ferro, con un cancellino di collegamento. L'ampio portone d'ingresso, posto al civico 10, è in legno a due ante con inserita porta pedonale.

L'**appartamento** è composto da un vano ad uso soggiorno-cucina, da due vani ad uso camera da letto, da un vano ad uso anti-w.c. e da un vano ad uso w.c.. L'altezza dei vani è pari a circa ml 3,50 al controsoffitto, fatta eccezione per l'altezza dei vani ad uso anti-w.c. e w.c. che è pari a circa ml 2,95.

La porta d'ingresso all'appartamento è in alluminio e pvc. Il pavimento dei vani è in gres porcellanato con mattonelle cm 33x33 montate in diagonale, il rivestimento del w.c. è in ceramica con mattonelle cm 33x33 per un'altezza di circa ml 2,00, il rivestimento della cucina è in ceramica con mattonelle di cm 20x20 per un'altezza di circa ml 2,00; il battiscopa dei vani è in legno ma in gran parte mancante.

Le pareti interne dell'appartamento sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato, il controsoffitto è in cartongesso a quadrettoni.

La porta di collegamento tra il vano ad uso soggiorno-cucina ed il vano ad uso anti-w.c. è in alluminio e pvc, la porta di collegamento tra il vano ad uso anti-w.c. ed il vano ad uso w.c. è a soffietto in pvc, le porte di collegamento tra il vano ad uso soggiorno-cucina e le camere da letto sono in legno tipo "mogano" o similare, impellicciate; le finestre sono in legno verniciato con vetri a camera, le veneziane sono in alluminio; le banchine sono in calcestruzzo liscio.

Si precisa che la camera da letto posta a nord è priva di infissi, in quanto l'illuminazione e l'areazione erano previsti con un lucernaio nel solaio di copertura

concesso in deroga come da elaborati grafici allegati alla D.I.A. n. 2441 del 24/11/2009, che però ad oggi risulta nascosto dal controsoffitto esistente.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia e in parte esterno con canaline in pvc, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas marca COSMOGAS, i radiatori sono in acciaio a piastre ed è installato il termostato di zona.

I sanitari dell'anti-w.c. e del w.c. sono in ceramica bianca.

La superficie calpestabile del soggiorno-cucina risulta pari a circa mq. 34,00; la superficie calpestabile di una camera da letto risulta pari a circa mq. 20,60; la superficie calpestabile dell'altra camera da letto risulta pari a circa mq. 14,80; la superficie calpestabile dell'anti-w.c. risulta pari a circa mq. 3,50; la superficie calpestabile del w.c. risulta pari a circa mq. 2,10.

L'appartamento è stato ricavato da un laboratorio artigianale nell'anno 2009, come si evince dalla D.I.A. n. 2441 del 24/11/2009 e risulta in discreto stato di conservazione.

L'appartamento è in locazione al Sig. ... omissis ...

\*\*\*

### ***02.5) Rappresentazione fotografica LOTTI A-B-C-D***

E' stato eseguito un **rilievo fotografico** dei beni in oggetto relativi ai **Lotti A-B-C-D** ed **elaborati grafici** dello stato dei luoghi, che si *allegano*. Di seguito, alcune foto significative.

**PANORAMICA GENERALE DEL COMPLESSO EDILIZIO IN CUI INSISTONO I BENI IN OGGETTO**







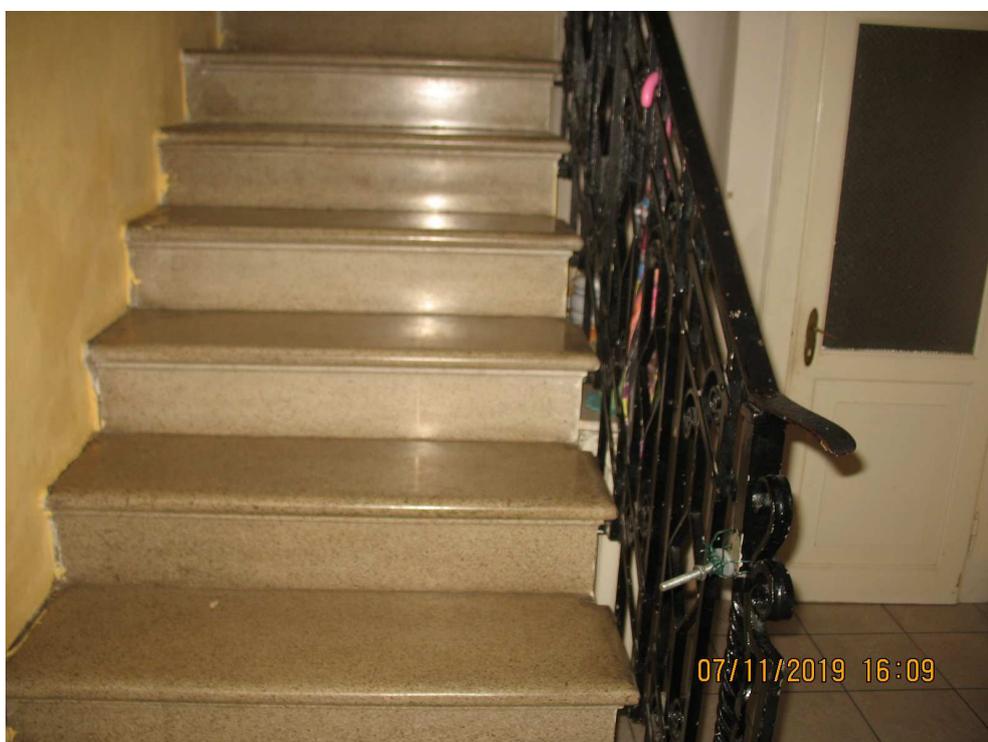
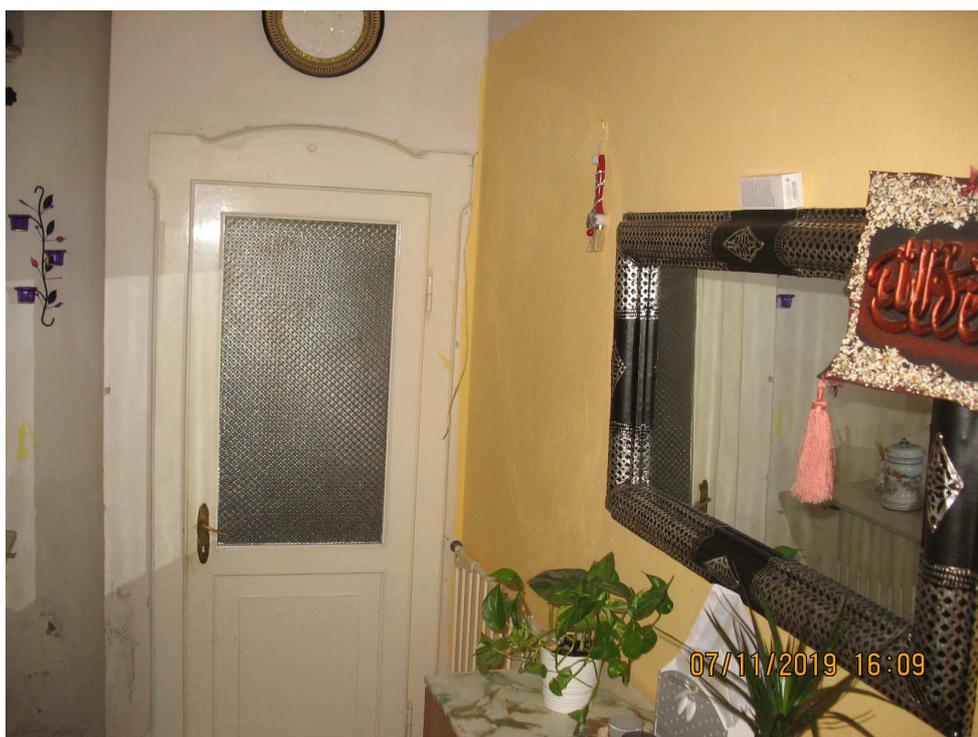
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO A**







**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO B**











\*\*\*

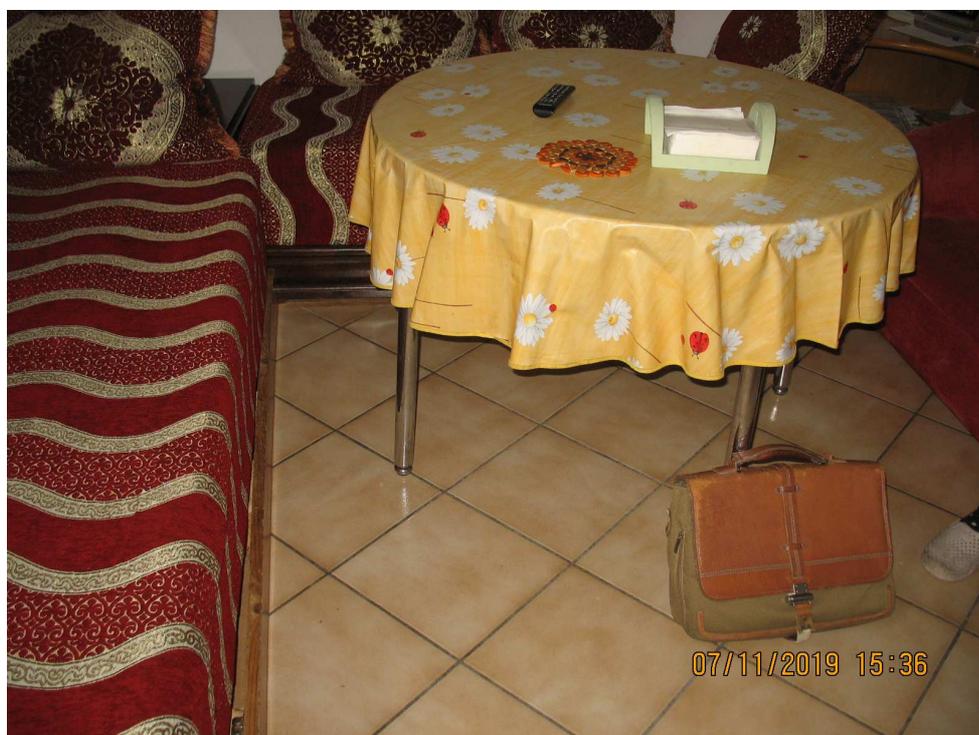
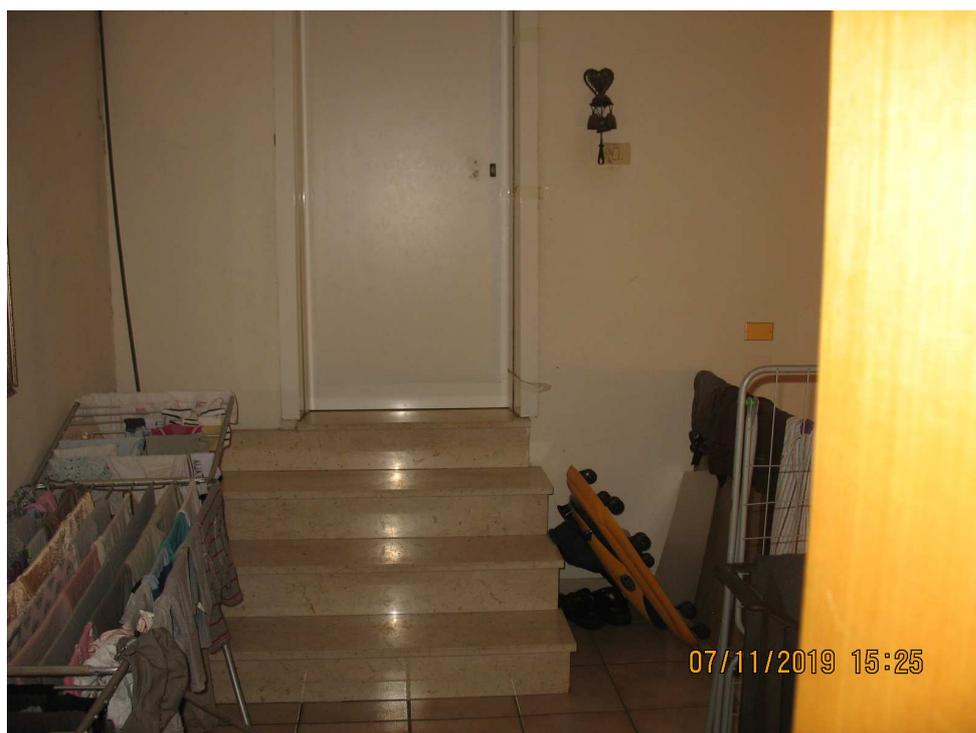
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO C**







**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO D**







**03) Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza, a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa, solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.**

**03.1) Proprietà LOTTI A-B-C-D**

I beni pignorati relativi ai **Lotti A-B-C-D** risultano in proprietà all'esecutata ... omissis ...

\*\*\*

**03.2) Titolo di provenienza dei beni, all'esecutata, relativi ai Lotti A-B-C-D**

All'esecutata ... omissis ..., sopra generalizzata, gli immobili oggetto di pignoramento (all'epoca identificati al Foglio 10 part. 297 subb. 2, 3, 6, 7, 8 e 9) sono pervenuti in virtù dei seguenti atti:

- in ragione di 7/9, in virtù di **Successione** in morte di ... omissis ... deceduto a Meldola il 6 agosto 1962, denuncia n.47 vol. 314, il coniuge ... omissis ... ha rinunciato all'usufrutto con atto Dr. Faticanti reg.to il 20 settembre 1962 n, 567, trascritta in data 2 febbraio 1963 al numero particolare 1555.

- in ragione di 2/9, in virtù di **Successione** in morte di ... omissis ..., deceduta a Meldola il 25 aprile 1972, denuncia n.29/382, trascritta in data 11 novembre 1972 al numero particolare 10882; non è stato possibile reperire accettazione di eredità.

N.B. Non risultano trascritte le accettazioni di eredità, ma solo l'accettazione con beneficio d'inventario della successione di ... omissis ...

Si precisa che alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Forlì è stata eseguita dall'Esperto Stimatore ricerca di eventuali atti di compravendita intestati a ... omissis ..., ma la stessa ha dato esiti negativi.

Si *allegano* Note di Trascrizione delle Successioni e dell'accettazione di eredità con beneficio d'inventario.

\*\*\*

**03.3) Titoli antecedenti fino a coprire il ventennio relativamente ai Lotti A-B-C-D**

- L'esecutata ... omissis ..., è proprietaria dei beni pignorati relativi ai *Lotti A-B-C-D* in virtù degli atti specificati al *Punto 3.2* da oltre il ventennio preso in esame.

Nella documentazione in atti è presente Relazione Notarile redatta in data 05/12/2017 dal Dott. Carlo Pennazzi Catalani, Notaio in Velletri e Roma, a cui si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

\*\*\*

**04) *Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.***

#### **Iscrizioni - Trascrizioni**

Per il bene in oggetto, l'Esperto Stimatore ha provveduto a fare la verifica aggiornata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, al nominativo dell'esecutata, relativamente ai beni oggetto di perizia alla data del 03/02/2020 e del 07/02/2020, con un successivo ulteriore controllo in data 18/02/2020, da cui si evince che in data successiva al Pignoramento immobiliare non risultano gravare sugli immobili ulteriori seguenti Iscrizioni e/o Trascrizioni.

A migliore chiarimento si elencano le formalità esistenti in atti in capo all'esecutata ... omissis ...:

**1. ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/1999 - Registro Particolare 2655 - Registro Generale 10708 – Pubblico Ufficiale PAESANI CARLO ALBERTO – Repertorio 45609 del 30/07/1999 - IPOTECA VOLONTARIA – derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in MELDOLA (FC)  
SOGGETTO DEBITORE**

**1-** *Comunicazione n. 2485 del 04/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/07/2009.*

*Cancellazione totale eseguita in data 31/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)*

2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 14/04/2011 - Registro Particolare 1388 Registro Generale 6652 – Pubblico Ufficiale SCARANO ERALDO – Repertorio 131870/30934 del 08/04/2011 - IPOTECA VOLONTARIA – derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti in MELDOLA (FC)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

3. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/11/2017 - Registro Particolare 11547 - Registro Generale 18352 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 3735/2017 del 26/10/2017 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in MELDOLA (FC)

Si allegano: Elenco sintetico e Note relative.

\*\*\*

**05) Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;**

L'Esperto Stimatore ha provveduto a visionare, e successivamente ad estrarre le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento relativamente ai **Lotti A-B-C-D**, risultanti presso l'Agenzia delle Entrate.

Le planimetrie catastali, l'estratto di mappa, il quadro dimostrativo e l'elenco subalterni vengono *allegati*.

\*\*\*

**06) Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);**

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

\*\*\*

**07) Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle**

*Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.*

Il bene oggetto di stima relativo al **Lotto A**, è occupato con regolare contratto d'affitto registrato a Forlì il 28/02/2019 al n. 1503 serie 3T per il canone annuale di € 5.760,00, dalla Società ... omissis ...

Il bene oggetto di stima relativo al **Lotto B**, è occupato con regolare contratto d'affitto registrato a Forlì il 31/08/2012 al n. 5546 serie 3 per il canone annuale di € 4.680,00, dal Sig. ... omissis ...

Il bene oggetto di stima relativo al **Lotto C**, è occupato con regolare contratto d'affitto registrato a Forlì il 11/01/2013 al n. 209 serie 3, prorogato, per il canone annuale di € 3.000,00, dal ... omissis ... (Si precisa che non è stato possibile reperire il contratto d'affitto né dall'esecutata né all'Agenzia delle Entrate).

Il bene oggetto di stima relativo al **Lotto D**, è occupato con regolare contratto d'affitto registrato a Forlì il 21/12/2012 al n. 8578 serie 3 per il canone annuale di € 4.320,00, dal Sig. ... omissis ...

Si *allegano*: Contratti d'affitto dei *Lotti A-B-D*, Modulo di registrazione contratto d'affitto per il *Lotto C* e Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate.

\*\*\*

**08)** *Verifichi 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. n. 42/04, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex testamento unico "beni culturali", vincoli di p.r.g., diritti di prelazione legale, ecc.) che resteranno a carico dell'acquirente*

Il terreno su cui sorge il complesso edilizio in cui sono ubicati gli immobili relativi ai **Lotti A-B-C-D**- distinto al Catasto Terreni del Comune di Meldola al Foglio 10 Particella 3106, è gravato dai seguenti vincoli e tutele:

Art. 3.6 PSC del Comune di Meldola

Disposizioni relative al centro storico ed alle strutture insediative storiche di Ricò, Teodorano, Valdinoce, Vitignano.

Categoria d'intervento massimo consentito come da Tavola D.1.A di P.S.C.:  
Ripristino Tipologico

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

**09) *Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;***

Non risultano vincoli od oneri gravanti sul bene in oggetto.

\*\*\*

**10) *Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.***

Non risultano spese condominiali, come da verbale di primo accesso del Custode giudiziario.

\*\*\*

**11) *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;***

La destinazione urbanistica del terreno su cui sorge il complesso edilizio dove sono ubicati i beni pignorati relativi ai **Lotti A-B-C-D**, distinto al Catasto Terreni del Comune di Meldola al Foglio n. 10 con la part. 3106 risulta essere:

**- Perimetro del Centro Storico (Art. A7 L.R. 20/2020)**

\*\*\*

**12) *Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità.***

Verrà richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica da allegare al decreto di trasferimento qualora il professionista delegato alle operazioni di vendita li richieda, per l'intervenuta vendita dei beni immobili pignorati, relativamente ai **Lotti A-B-C-D**.

\*\*\*

**13) *Verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni, la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.***

#### ***LOTTI A-B-C-D***

E' stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Meldola, per reperire gli atti abilitativi relativi al fabbricato dove insistono i beni descritti nei **Lotti A-B-C-D** e si riferisce quanto segue.

I beni che compongono i **Lotti A-B-C-D** sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- ***Nulla Osta per esecuzione lavori edili Pratica n. 864 del 05/05/1967 per costruzione fabbricato ad uso laboratorio confezioni portafogli e Autorizzazione di Abitabilità Pratica n. 864 del 06/11/1967;***

- ***Concessione edilizia n. 87/1984 P.G. 8533 del 09/02/1985 per rifacimento solaio e copertura a civile abitazione e Autorizzazione di Abitabilità Prot. 6859/14657 del 12/10/1987.***

- ***Concessione edilizia n. 51A/1992 Prot. 633 del 18/02/1993 per aperture porte d'accesso a laboratorio artigianale.***

- ***Concessione edilizia n. 22/1993 Prot. 5687 del 13/05/1993 per modifica alla scala interna ed adeguamento igienico – sanitario al laboratorio artigianale, Variante a***

*Conc. Edilizia n. 22/93 Prot. 2722 per modifiche interne ed adeguamento igienico sanitario di porzione di fabbricato, Autorizzazione n.7/94 Prot. 2723 per mutamento di destinazione d'uso di una porzione di fabbricato urbano da laboratorio a negozio, Permesso di Agibilità provvisoria Prot. 5120-5428 del 24/03/1994.*

*- Concessione edilizia n. 23/1996 Prot. 8635 del 09/09/1996 per ristrutturazione interna di un fabbricato urbano e Permesso di Agibilità Prot. 18814 del 10/10/1996.*

*- D.I.A. n. 2441 P.G. 15870 del 24/11/2009 per Restauro e risanamento conservativo con cambio d'uso e Richiesta di Certificato di conformità edilizia e Agibilità P.G. 12738 del 23/09/2010.*

*- C.I.L. n. 495 Prot. 9390 del 08/07/2014 per straordinaria manutenzione per rifacimento del manto di copertura e Fine Lavori P.G. 13499 del 10/09/2015.*

\*\*\*

### **LOTTO A**

Rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, sul luogo ci sono alcune parziali difformità nel negozio:

- non è indicata un'apertura tra il negozio e il vano scala;
- non sono presenti le spallette all'inizio e alla fine del vano disimpegno;
- non è indicato un pilastro nel vano magazzino;
- l'apertura nella parete tra il vano negozio e il vano magazzino è in posizione lievemente differente.

Si ritiene che tali difformità possano essere sanate con un costo per l'oblazione pari a circa € 1.000 (euro mille/00) ed un costo per spese tecniche pari a circa € 3.000,00 (euro tremila/00).

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Meldola, per verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria dell'unità in oggetto.

\*\*\*

### **LOTTO B**

Rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, sul luogo ci sono alcune parziali difformità nell'appartamento:

- la piccola finestra nel vano soggiorno che affacciava sul vano ripostiglio non è presente;

- è stata realizzata una parete a divisione del vano ripostiglio per la formazione di un vano C.T.

Si ritiene che tali difformità possano essere sanate con un costo per l'oblazione pari a circa € 1.000 (euro mille/00) ed un costo per spese tecniche pari a circa € 3.000,00 (euro tremila/00).

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Meldola, per verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria dell'unità in oggetto.

\*\*\*

### ***LOTTO C***

Rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, sul luogo ci sono alcune parziali difformità nell'appartamento:

- il vano ad uso cucina-soggiorno è utilizzato come vano soggiorno;
- il vano disimpegno è utilizzato come vano ad uso cucinotto.

Si ritiene che tali opere vadano ripristinate in quanto l'attuale vano ad uso cucinotto non rispetterebbe il rapporto d'illuminazione e areazione e non potrebbe essere sanato.

Il costo per il ripristino della cucina nel vano soggiorno-cucina e della rimozione del cucinotto nel vano disimpegno si stima in circa € 3.000,00 (euro tremila/00).

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Meldola, per verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria dell'unità in oggetto.

\*\*\*

### ***LOTTO D***

Rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, sul luogo ci sono alcune parziali difformità nell'appartamento:

- nel vano soggiorno cucina è presente una parete di altezza circa ml 2,00 che divide l'ambiente;
- lievi differenze nelle quote dell'anti-w.c. e del w.c.;
- lievi differenze nelle dimensioni delle finestre;
- presenza di una canna fumaria nella camera da letto posta a sud.

- nella camera da letto posta a nord è stato realizzato un controsoffitto che nasconde il lucernaio in copertura e che non permette l'illuminazione e l'aerazione del locale.

Si ritiene che la parete presente nel vano soggiorno-cucina sia da rimuovere così come il controsoffitto nella camera da letto posta a nord per un costo pari a circa € 1.500,00 (euro millecinquecento/00), mentre le altre difformità possano essere sanate con un costo per l'oblazione pari a circa € 1.000 (euro mille/00) ed un costo per spese tecniche pari a circa € 3.000,00 (euro tremila/00) per costo totale complessivo di € 5.500,00 (euro cinquemilacinquecento/00).

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Meldola, per verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria dell'unità in oggetto.

\*\*\*

**14) Proceda, in caso di opere abusive, al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/01, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale 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 del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6°, della l.n. 47/85 ovvero dall'art. 46, co. 5° del d.P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

**-LOTTO A-**

Come già illustrato al Punto 13, si ritiene che le riscontrate differenze rispetto agli atti abilitativi possano essere sanate con un costo per l'oblazione pari a € 1.000 (euro mille/00) ed un costo per spese tecniche pari a circa € 3.000,00 (euro tremila/00).

L'immobile oggetto di perizia relativo al **Lotto A** si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6°, della l.n. 47/85 ovvero dall'art. 46, co. 5° del d.P.R. n. 380/01.

\*\*\*

**-LOTTO B-**

Come già illustrato al Punto 13, si ritiene che le riscontrate differenze rispetto agli

atti abilitativi possano essere sanate con un costo per l'oblazione pari a € 1.000 (euro mille/00) ed un costo per spese tecniche pari a circa € 3.000,00 (euro tremila/00).

L'immobile oggetto di perizia relativo al **Lotto B** si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6°, della l.n. 47/85 ovvero dall'art. 46, co. 5° del d.P.R. n. 380/01.

\*\*\*

#### **-LOTTO C-**

Come già illustrato al Punto 13, si ritiene che per l'immobile oggetto di perizia relativo al **Lotto C** sia da ripristinare lo stato dei luoghi come da atti abilitativi. Il costo per il ripristino si quantifica in circa € 3.000,00 (euro tremila/00).

#### **-LOTTO D-**

Come già illustrato al Punto 13, il controsoffitto nella camera da letto posta a nord e la parete di altezza pari a circa ml 2,00, di divisione, nel vano soggiorno cucina sono da rimuovere per un costo previsto pari ad € 1.500,00 (euro millecinquecento/00). Fatto ciò si ritiene che l'immobile oggetto di perizia relativo al **Lotto D** si trovi nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6°, della l.n. 47/85 ovvero dall'art. 46, co. 5° del d.P.R. n. 380/01 e che le riscontrate differenze rispetto agli atti abilitativi possano essere sanate con un costo per l'oblazione pari a € 1.000 (euro mille/00) ed un costo per spese tecniche pari a circa € 3.000,00 (euro tremila/00).

\*\*\*

**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 proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

I beni pignorati oggetto di perizia relativamente ai **Lotti A-B-C-D-** non sono gravati da censo, livello o uso civico.

\*\*\*

**16) Verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve**

*eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;*

Dalle verifiche effettuate il negozio descritto nel **Lotto A** oggetto di perizia distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola al Foglio 10 particella 3106 subalterno 22, risultava già in possesso di Attestato di Prestazione Energetica n. 07009-001969-2019 rilasciato in data 11/01/2019, mentre gli appartamenti descritti nei **Lotti B-C-D** oggetto di perizia distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola al Foglio 10 particella 3106 subalterni 24-25-28 ne risultavano sprovvisti, pertanto il sottoscritto ha provveduto all'ottenimento degli APE dell'appartamento descritto nel **Lotto B** rilasciato in data 08/02/2020 con il n. 05234-009277-2020, dell'appartamento descritto nel **Lotto C** rilasciato in data 08/02/2020 con il n. 05234-009278-2020, dell'appartamento descritto nel **Lotto D** rilasciato in data 08/02/2020 con il n. 05234-009283-2020.

Si *allegano* gli APE in copia alla presente perizia e si depositano due esemplari originali di ognuno in Cancelleria.

**17) Ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta , e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un**

*comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati “al grezzo” (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell’esperto che si limiterà a darne atto in perizia;*

Non vi sono ulteriori beni pignorati oltre al negozio e agli appartamenti descritti nei *Lotti A-B-C-D* che sono già in possesso di Attestato di Prestazione Energetica.

\*\*\*

**18) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all’accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);**

I beni in oggetto relativamente ai *Lotti A-B-C-D* risultano accatastati.

\*\*\*

**19) Verifichi, qualora accerti variazioni colturali o cambi d’uso, se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento, quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all’adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del d.m. 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all’esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00).**

Relativamente alle planimetrie catastali dei beni descritti nei *Lotti A-B-C-D*, si ritiene di eseguire le modifiche planimetriche necessarie solo dopo le sanatorie e/o il ripristino delle opere a scelta dell’assegnatario.

\*\*\*

**20) Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e 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, nonché 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 seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto “più probabile valore di mercato” eseguito per comparazione diretta.

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili aventi destinazione d'uso a negozio e abitazione delle medesime caratteristiche di quelli in oggetto. Occorre tenere conto sia della data di costruzione, sia dello stato attuale di conservazione degli immobili oggetto di stima, già precedentemente descritti, la posizione degli immobili nel Comune di Meldola, in via A. Montanari n.6 (*Lotto A*), n.10 (*Lotti B-C-D*).

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e dell'attuale situazione del mercato immobiliare, rapportata ad immobili aventi medesime caratteristiche e tenuto conto di quant'altro possa influire ai fini di una corretta valutazione degli immobili. Il valore di stima, nel caso in oggetto, verrà determinato in riferimento alle superfici commercialmente vendibili, che di seguito verranno calcolate.

\*\*\*

### ***20.2) Fonti delle informazioni utilizzate***

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dei beni relativi al *Lotto A*, ai *Lotti B-C* e al *Lotto D* in oggetto, ha attinto a fonti informative già note allo stesso, per immobili ad uso negozio e ad uso abitativo in zona ed in zone limitrofe, direttamente o per analogia, e ha tenuto conto delle caratteristiche degli immobili stessi, dello stato di manutenzione, della situazione di mercato attuale, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto medesimo presso operatori del settore. L'Esperto ha tenuto inoltre conto dei valori OMI del primo semestre 2019 relativamente alla zona in oggetto. Ciò premesso, l'Esperto può determinare e

stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato, considerando la superficie ragguagliata con gli opportuni coefficienti, commercialmente vendibile, per il bene relativo al **Lotto A** in oggetto ubicato in Comune di Meldola, via A. Montanari n. 6, sia da ritenersi congruamente pari a € **1.100,00 (euro millecento/00) al metro quadrato.**

Per i beni relativi ai **Lotti B e C** in oggetto ubicati in Comune di Meldola, via A. Montanari n. 10, sia da ritenersi congruamente pari a € **900,00 (euro novecento/00) al metro quadrato.**

Per il bene relativo al **Lotto D** in oggetto ubicato in Comune di Meldola, via A. Montanari n. 10, sia da ritenersi congruamente pari a € **1.000,00 (euro mille/00) al metro quadrato.**

\*\*\*

### **20.3) Determinazione superficie commerciale**

Trattandosi di immobili ad uso negozio con relativi servizi e ad uso appartamenti, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato sarà la superficie, computata al lordo delle murature, “superficie commerciale”, superficie ragguagliata da apposito coefficiente in riferimento alla destinazione dei vani.

#### **LOTTO A**

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>ML.</b>	<b>ML.</b>	<b>SUP. IN MQ.</b>	<b>COEFF.</b>	<b>TOT.MQ.</b>
<b>Negozio P.T.</b>					
Negozio sul fronte	7,93	6,45	51,14	1,00	<b>51,14</b>
Disimpegno	2,53	3,67	9,28	1,00	<b>9,28</b>
Negozio sul retro	7,70	3,94	30,33	1,00	<b>30,33</b>
Magazzino	3,60 4,20	3,12 4,85	31,60	0,8	<b>25,28</b>
Anti -w.c.	2,18	1,73	3,77	1,00	<b>3,77</b>
W.c.	1,50	1,73	2,59	1,00	<b>2,59</b>
Quota parte androne e corte comuni.			3,00	1,00	<b>3,00</b>

Totale parziale					<b>125,39</b>
arrotondamento					<b>-0,39</b>
<b>Totale Superficie Commerciale:</b>					<b>MQ. 125,00</b>

\*\*\*

### LOTTO B

DESCRIZIONE	ML.	ML.	SUP. IN MQ.	COEFF.	TOT.MQ.
<b>Appartamento P.T. e P.I.</b>					
Ingresso vano scala P.T.	5,50	2,20	12,10	1,00	<b>12,10</b>
Cucina P.T.	5,50	4,15	22,82	1,00	<b>22,82</b>
Soggiorno P.T.	5,50	4,56	25,08	1,00	<b>25,08</b>
W.c. P.T.	1,51 1,13	1,00 1,35	3,03	1,00	<b>3,03</b>
Ripostiglio P.T.	5,45	2,14	11,66	0,60	<b>6,99</b>
C.T. P.T.	2,51	2,15	5,39	0,60	<b>3,23</b>
Ripostiglio al piano ammezzato	4,00	1,86	7,44	0,20	<b>1,48</b>
Camera da letto P.1	5,50	4,15	22,82	1,00	<b>22,82</b>
Camera da letto P.1	5,50	4,56	25,08	1,00	<b>25,08</b>
Bagno P.1	3,12	2,49	7,76	1,00	<b>7,76</b>
Quota parti comuni			3,00	1,00	<b>3,00</b>
<b>Totale parziale</b>					<b>133,39</b>
arrotondamento					<b>-0,39</b>
<b>Totale Superficie Commerciale:</b>					<b>MQ. 133,00</b>

\*\*\*

### LOTTO C

DESCRIZIONE	ML.	ML.	SUP. IN MQ.	COEFF.	TOT.MQ.
<b>Appartamento P.1</b>					
Soggiorno-cucina	3,56 1,05	6,99 2,58	27,58	1,00	<b>27,58</b>
Camera da letto	4,05	4,40	17,82	1,00	<b>17,82</b>
Disimpegno	3,05	2,56	7,80	1,00	<b>7,80</b>
Bagno	2,61	3,60	9,39	1,00	<b>9,39</b>
Quota parti comuni			6,00	1,00	<b>6,00</b>
<b>Totale parziale</b>					<b>68,59</b>
<b>arrotondamento</b>					<b>-0,59</b>
<b>Totale Superficie Commerciale:</b>					<b>MQ. 68,00</b>

### LOTTO D

DESCRIZIONE	ML.	ML.	SUP. IN MQ.	COEFF.	TOT.MQ.
<b>Appartamento P.1</b>					
Soggiorno - Cucina	4,40 3,53	5,63 3,50	37,12	1,00	<b>37,12</b>
Anti-w.c.	2,03	2,13	4,32	1,00	<b>4,32</b>
W.c.	1,39	2,13	2,96	1,00	<b>2,96</b>
Camera da letto posta a nord priva di infissi	3,40	5,28	17,95	0,80	<b>14,36</b>
Camera da letto	4,61	5,28	24,34	1,00	<b>24,34</b>
Quota parti comuni			6,00	1,00	<b>6,00</b>
<b>Totale parziale</b>					<b>89,10</b>
<b>arrotondamento</b>					<b>-0,10</b>
<b>Totale Superficie Commerciale:</b>					<b>MQ. 89,00</b>

**20.4) Valore di stima dell'immobile**

***LOTTO A – NEGOZIO P.T.***

**Il valore di stima di mercato che si ricava per il *Lotto A* sarà il seguente:**

**Superficie commerciale Negozio e quota parti comuni (*Lotto A*) = mq. 125,00 x €/mq. 1.100,00 = € 137.500,00 (euro centotrentasettemilacinquecento/00).**

Da tale cifra viene detratto il costo della pratica di sanatoria pari a circa € 4.000 (euro quattromila/00), **per un VALORE FINALE del bene di € 133.500,00 (euro centotrentatremilacinquecento/00).**

Al suddetto valore finale viene operata una riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, pari ad € 13.350,00 (euro tredicimilatrecentocinquanta/00).

Pertanto, stante quanto sopra,

***IL VALORE DI STIMA DEL BENE PIGNORATO LOTTO A***

***risulta pari a € 120.00,00 (centoventimila/00 euro) arrotondato per difetto.***

\*\*\*

***LOTTO B – APPARTAMENTO P.T e P.1***

**Il valore di stima di mercato che si ricava per il *Lotto B* sarà il seguente:**

**Superficie commerciale appartamento e quota parti comuni (*Lotto B*) = mq. 133,00 x €/mq. 900,00 = € 119.700,00 (euro centodiciannovemilasettecento/00).**

Da tale cifra viene detratto il costo della pratica di sanatoria pari a circa € 4.000 (euro quattromila/00), **per un VALORE FINALE del bene di € 115.700,00 (euro centoquindicimilasettecento/00).**

Al suddetto valore finale viene operata una riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, pari ad € 11.570,00 (euro undicimilacinquecentosettanta/00).

Pertanto, stante quanto sopra,

***IL VALORE DI STIMA DEL BENE PIGNORATO LOTTO B***

***risulta pari a € 104.000,00 (centoquattromila/00 euro) arrotondato per difetto.***

\*\*\*

### ***LOTTO C – APPARTAMENTO P.1***

**Il valore di stima di mercato che si ricava per il *Lotto C* sarà il seguente:**

**Superficie commerciale appartamento e quota parti comuni (*Lotto C*) = mq. 68,00 x €/mq. 900,00 = € 61.200,00 (euro sessantunomiladuecento/00).**

Da tale cifra viene detratto il costo delle opere di ripristino pari a circa € 3.000 (euro tremila/00), **per un VALORE FINALE del bene di € 58.200,00 (euro cinquattottomiladuecento/00).**

Al suddetto valore finale viene operata una riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, pari ad € 5.820,00 (euro cinquemilaottocentoventi/00).

Pertanto, stante quanto sopra,

### ***IL VALORE DI STIMA DEL BENE PIGNORATO LOTTO C***

***risulta pari a € 52.000,00 (cinquantaduemila/00 euro) arrotondato per difetto.***

\*\*\*

### ***LOTTO D – APPARTAMENTO P.1***

**Il valore di stima di mercato che si ricava per il *Lotto D* sarà il seguente:**

**Superficie commerciale appartamento e quota parti comuni (*Lotto D*) = mq. 89,00 x €/mq. 1.000,00 = € 89.000,00 (euro ottantanovemila/00).**

Da tale cifra viene detratto il costo complessivo della pratica di sanatoria e delle opere di ripristino pari a circa € 5.500,00 (euro cinquemilacinquecento/00), **per un VALORE FINALE del bene di € 83.500,00 (euro ottantatremilacinquecento/00).**

Al suddetto valore finale viene operata una riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, pari ad € 8.350,00 (euro ottomilatrecentocinquanta/00).

Pertanto, stante quanto sopra,

### ***IL VALORE DI STIMA DEL BENE PIGNORATO LOTTO D***

***risulta pari a € 75.000,00 (settantacinquemila/00 euro) arrotondato per difetto.***

\*\*\*

**21)** *Accerti, nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate.*

Nel caso di specie risultano pignorate tutte le quote di proprietà in capo all'esecutata.

**21.1) Esistenza di creditori, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;**

Si è verificato che in atti non sono presenti creditori intervenuti nei confronti dell'esecutata ... omissis ...

Non risultano altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e le domande trascritte e iscritte sono quelle evidenziate al Punto 4.

\*\*\*

**22)** *Evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani), indicando anche il valore locativo dell'immobile.*

**LOTTO A**

**Piena proprietà**, all'esecutata del bene ubicato nel Comune di Meldola, via A. Montanari n.6.

Il bene consiste in un negozio posto al piano terra di un complesso edilizio ubicato

nel centro storico del Comune di Meldola composto di complessivi n. 5 appartamenti di cui due insistono al piano terra e al piano primo e tre insistono esclusivamente al piano primo, oltre ad un negozio, un locale di deposito, un ufficio ed un laboratorio artigianale che insistono esclusivamente al piano terra.

Il complesso edilizio affaccia su via A. Montanari e al negozio, al magazzino, all'ufficio e al laboratorio al piano terra si accede direttamente dalla via A. Montanari, rispettivamente dai civici 6, 12, 18, 20, a due appartamenti si accede tramite un vano scala con ingresso dal civico 14, mentre ai restanti appartamenti, si accede tramite un androne, un cortile ed un vano scala comuni con ingresso dal civico 10.

Il **negozio** è composto da un ampio vano sul fronte strada, da un disimpegno, da un vano sul retro, da un magazzino, da un anti-wc e da un w.c.; l'altezza dell'ampio vano sul fronte strada è pari a circa ml 3,25 al controsoffitto, l'altezza dei restanti vani è pari a circa ml 3,10 al controsoffitto.

L'impianto elettrico è sottotraccia con salvavita posizionato all'ingresso del negozio, l'impianto di riscaldamento è autonomo con stufa a pellet posizionata all'ingresso del negozio.

Il negozio è stato risanato alla fine degli anni '90 e risulta in buono stato di conservazione.

La **superficie commerciale complessiva del bene** in oggetto è pari a circa **mq. 125,00** comprensiva della quota delle parti comuni.

Il canone di locazione in essere è pari ad € **480,00** (euro quattrocentottanta/00).

\*\*\*

### **LOTTO B**

**Piena proprietà**, all'esecutata del bene ubicato nel Comune di Meldola, via A. Montanari n.10, int. 3.

Il bene consiste in un appartamento che insiste al piano terra e al piano primo di un complesso edilizio ubicato nel centro storico del Comune di Meldola composto di complessivi n. 5 appartamenti di cui due insistono al piano terra e al piano primo e tre insistono esclusivamente al piano primo, oltre ad un negozio, un locale di deposito, un ufficio ed un laboratorio artigianale che insistono esclusivamente al piano terra.

Il complesso edilizio affaccia su via A. Montanari e al negozio, al magazzino, all'ufficio e al laboratorio al piano terra si accede direttamente dalla via A. Montanari, rispettivamente dai civici 6, 12, 18, 20, a due appartamenti si accede tramite un vano scala con ingresso dal civico 14, mentre ai restanti appartamenti, si accede tramite un androne, un cortile ed un vano scala comuni con ingresso dal civico 10.

L'**appartamento** è composto da un vano ad uso ingresso, da un vano ad uso soggiorno, da un vano ad uso cucina, da un vano ad uso w.c. ricavato nel sottoscala, da un vano ad uso ripostiglio e da un vano ad uso centrale termica al piano terra; da un vano ad uso ripostiglio al piano ammezzato; da due vani ad uso camera da letto e da un vano ad uso bagno al piano primo. L'altezza del vano ad uso cucina è pari a circa ml 4,05 per una superficie di circa mq. 10,00 e circa ml 1,90 per la superficie di circa mq. 7,60 che insiste sotto al solaio del piano ammezzato; l'altezza del vano ingresso è pari a circa ml 4,05, l'altezza del vano soggiorno è pari a circa ml 3,40 al controsoffitto, l'altezza del vano ad uso ripostiglio e del vano ad uso centrale termica è pari a circa ml 4,25; l'altezza del vano ad uso ripostiglio nel piano ammezzato è pari a circa ml 2,00; l'altezza dei vani ad uso camera da letto è pari a circa ml 3,10, l'altezza del vano ad uso bagno è pari a circa ml 2,80.

L'impianto elettrico è sottotraccia, ad eccezione dell'impianto nel vano ripostiglio al piano terra, il salvavita è posizionato nell'androne esterno all'appartamento, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas marca ARISTON posizionata nella centrale termica, i radiatori sono in ghisa a colonne.

L'appartamento risulta in sufficiente stato di conservazione.

La **superficie commerciale complessiva del bene** in oggetto è pari a circa **mq. 133,00** comprensiva della quota delle parti comuni.

Il canone di locazione in essere è pari ad € **390,00** (euro trecentonovanta/00).

\*\*\*

### **LOTTO C**

**Piena proprietà**, all'esecutata del bene ubicato nel Comune di Meldola, via A. Montanari n.10, int. 1.

Il bene consiste in un appartamento che insiste al piano primo di un complesso edilizio ubicato nel centro storico del Comune di Meldola composto di complessivi n. 5 appartamenti di cui due insistono al piano terra e al piano primo e tre insistono

esclusivamente al piano primo, oltre ad un negozio, un locale di deposito, un ufficio ed un laboratorio artigianale che insistono esclusivamente al piano terra.

Il complesso edilizio affaccia su via A. Montanari e al negozio, al magazzino, all'ufficio e al laboratorio al piano terra si accede direttamente dalla via A. Montanari, rispettivamente dai civici 6, 12, 18, 20, a due appartamenti si accede tramite un vano scala con ingresso dal civico 14, mentre ai restanti appartamenti, si accede tramite un androne, un cortile ed un vano scala comuni con ingresso dal civico 10.

L'**appartamento** è composto da un vano ad uso soggiorno-cucina utilizzato come soggiorno, da un vano ad uso camera da letto, da un vano ad uso disimpegno utilizzato come cucinotto e da un vano ad uso bagno. L'altezza dei vani è pari a circa ml 3,30 ad eccezione dell'altezza del vano ad uso bagno che è pari a circa ml 3,75.

L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas tipo FERROLI, i radiatori sono in acciaio a piastre ed è installato il termostato di zona. I sanitari del bagno sono in ceramica bianca.

L'appartamento è stato ricavato da un laboratorio artigianale nell'anno 1996, come si evince dalla Concessione Edilizia n. 23/96 del 09/09/1996 e risulta in sufficiente stato di conservazione.

La **superficie commerciale complessiva del bene** in oggetto è pari a circa **mq. 68,00** comprensiva della quota delle parti comuni.

Il canone di locazione in essere è pari ad € **250,00** (euro duecentocinquanta/00).

\*\*\*

## **LOTTO D**

**Piena proprietà**, all'esecutata del bene ubicato nel Comune di Meldola, via A. Montanari n.10, int. 2.

Il bene consiste in un appartamento che insiste al piano primo di un complesso edilizio ubicato nel centro storico del Comune di Meldola composto di complessivi n. 5 appartamenti di cui due insistono al piano terra e al piano primo e tre insistono esclusivamente al piano primo, oltre ad un negozio, un locale di deposito, un ufficio ed un laboratorio artigianale che insistono esclusivamente al piano terra.

Il complesso edilizio affaccia su via A. Montanari e al negozio, al magazzino, all'ufficio e al laboratorio al piano terra si accede direttamente dalla via A.

Montanari, rispettivamente dai civici 6, 12, 18, 20, a due appartamenti si accede tramite un vano scala con ingresso dal civico 14, mentre ai restanti appartamenti, si accede tramite un androne, un cortile ed un vano scala comuni con ingresso dal civico 10.

L'**appartamento** è composto da un vano ad uso soggiorno-cucina, da due vani ad uso camera da letto, da un vano ad uso anti-w.c. e da un vano ad uso w.c.. L'altezza dei vani è pari a circa ml 3,50 al controsoffitto, fatta eccezione per l'altezza dei vani ad uso anti-w.c. e w.c. che è pari a circa ml 2,95.

Si precisa che la camera da letto posta a nord è priva di infissi, in quanto l'illuminazione e l'areazione erano previsti con un lucernaio nel solaio di copertura concesso in deroga come da elaborati grafici allegati alla D.I.A. n. 2441 del 24/11/2009, che però ad oggi risulta nascosto dal controsoffitto esistente.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia e in parte esterno con canaline in pvc, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas marca COSMOGAS, i radiatori sono in acciaio a piastre ed è installato il termostato di zona.

L'appartamento è stato ricavato da un laboratorio artigianale nell'anno 2009, come si evince dalla D.I.A. n. 2441 del 24/11/2009 e risulta in discreto stato di conservazione.

La **superficie commerciale complessiva del bene** in oggetto è pari a circa **mq. 89,00** comprensiva della quota delle parti comuni.

Il canone di locazione in essere è pari ad € **360,00** (euro trecentosessanta/00).

\*\*\*

**23) *Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.***

I beni oggetto di stima costituiscono n.4 Lotti distinti, in quanto a giudizio dell'Esperto Stimatore in tal modo gli immobili risultano meglio vendibili.

\*\*\*

**24) *Acquisisca il numero di codice fiscale degli esecutati.***

Il Codice fiscale dell'esecutata è:

- ... omissis ...

\*\*\*

**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, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;***

Sono stati acquisiti certificato anagrafico e Certificato di Matrimonio.

Si *allegano* Certificati.

\*\*\*

**26) *Acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;***

Il bene identificato con il **Lotto A** è in locazione alla Società ... omissis ...

Il bene identificato con il **Lotto B** è in locazione al Sig. ... omissis ...

Il bene identificato con il **Lotto C** è in locazione al Sig. ... omissis ...

Il bene identificato con il **Lotto D** è in locazione al Sig. ... omissis ...

\*\*\*

**27) *Verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché 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 si segnalano cause pendenti.

\*\*\*

**28) *Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.) ...***

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

\*\*\*

**29) *Formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito***

*della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso.*

Non è stata richiesta proroga dei termini.

\*\*\*

**30)** *Provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569, c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.*

Il presente elaborato peritale sarà inviato, entro il termine richiesto per via telematica, comprensivo di ogni allegato e dell'Allegato "A" per i Lotti A-B-C-D in versione completa ed in versione depurata per il rispetto della privacy.

\*\*\*

**31)** *Provveda ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati, nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo Giudice ed eventuali originali di a.p.e. e c.d.u.*

Il sottoscritto E.S. provvederà infine ad inviare la presente perizia alle parti e ad allegarne le relative attestazioni. Invierà inoltre Nota Professionale e depositerà in Cancelleria gli Attestati di Prestazione Energetica.

\*\*\*

### **32) Note**

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso i beni in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;

- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

\*\*\*

### **33) Allegati**

- *ALLEGATO "A" per i Lotti A-B-C-D*
- *COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATA*
- *VERBALE CUSTODE GIUDIZIARIO*
- *DOCUMENTAZIONE CATASTALE Lotti A-B-C-D*
- *NOTE DI TRASCRIZIONE DELLE SUCCESSIONI*
- *ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE*
- *ELABORATI GRAFICI DEI BENI REDATTI DALL'ESPERTO per i Lotti A-B-C-D*
- *RILIEVI FOTOGRAFICI*
- *ATTI ABILITATIVI*
- *VISURE CONSERVATORIA E NOTE DELLE TRASCIZIONI E ISCRIZIONI*
- *STRALCIO DI P.S.C.*
- *CERTIFICATI DI MATRIMONIO E ANAGRAFICO DELL'ESECUTATA*
- *ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA*
- *CONTRATTI D'AFFITTO*
- *CERTIFICATI STORICI DI RESIDENZA DEGLI AFFITTUARI*
- *VISURA CAMERALE SOCIETA' IN AFFITTO*

Firmato: *l'Esperto Stimatore (Ing. Andrea Tomidei)*

*Forlì, 18/02/2020*