

PRIVACY

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione immobiliare R.G. n.115/2023

promossa da

XXXXX

XXXXX

XXXXX

contro

XXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. DANILO MAFFA**

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

C.T.U. Esperta designata: Geom. ALIDA TARONI

CUSTODE NOMINATA: IVG Forlì S.r.l.

SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO LOTTO UNICO	pag. 4
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag. 5
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag. 38
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - RELAZIONE NOTARILE e/o DOCUMENTI IPOCATASTALI	pag. 39
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 42
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 42
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO	pag. 42
08) <u>VINCOLI</u> , ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI R.U.E.	pag. 43
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag. 44
10) SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag. 44
11-12) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 45-46
13) PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag. 46
14) SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag. 49
15) ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici, ecc.)	pag. 50
16-17) ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag. 50-51
18) AGGIORNAMENTI CATASTALI	pag. 52
19) VARIAZIONI COLTURALI	pag. 52
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag. 53
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 59
22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag. 59
23) DEFINIZIONE LOTTI IN VENDITA	pag. 62
24) CODICE FISCALE	pag. 63
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag. 64
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO	pag. 64
27) CAUSE PENDENTI - ASSEGNAZIONE CASA	pag. 65

28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA ETC.....	pag. 65
29-30-31) PROROGA, DEPOSITO, COMUNICAZIONE DEPOSITO	pag. 65
NOTE FINALI ESPERTO	pag. 66
ELENCO ALLEGATI	pag. 68



La sottoscritta Taroni geometra Alida, residente in Cesena (FC), via V. Belli n.201, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n.2180, nominata in data 14/09/2023, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 19/09/2023 dal G.E. Dott. DANILLO MAFFA, depositato Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 22/09/2023 visti i quesiti a cui l'Esperta dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici e debito sopralluogo, è in grado di relazionare quanto segue:

1) provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, i debitori all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando i debitori a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

In data 30/10/2023, ho provveduto ad inviare raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutato all'indirizzo rilevato agli atti, in cui lo avvisavo della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.115/2023 e fissavo per il giorno 15/11/2023 alle ore 10:00 il sopralluogo per prendere visione delle unità immobiliari oggetto di procedura ed effettuare i rilievi metrici e fotografici delle stesse. **(vedasi allegato 01)**

Nella raccomandata, che risultava consegnata in data 07/11/2024, lo invitavo a consentire la visita alla proprietà oggetto di valutazione.

Alla data prefissata le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano accessibili: era presente l'esecutato ed la coniuge.

Al sopralluogo erano presenti: il custode nella persona del Sig. Alessandro

D'Aurora per l'LV.G. di Forlì, la sottoscritta C.T.U. unitamente ai colleghi e Geom. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXX, quali collaboratori in ausilio per il rilievo delle unità oggetto di procedura. (vedasi allegato 02)

LOTTO UNICO: appartamento residenziale con servizio e vano autorimessa sito nel Comune di Santa Sofia (FC), in via Unità D'Italia n.41, il tutto censito al C.F. del medesimo Comune al Foglio 33 particella 1 subalterno 31 (abitazione), subalterno 6 (autorimessa), subalterno 36 (deposito) oltre a quota proporzionale sulle parti comuni rispettivamente identificate coi subalterni 1 (ripostiglio, cortile e giardino [b.c.n.c.] ai subalterni 6-31-36 oltre ad altre u.i. insistenti nel fabbricato condominiale ed estranee alla presente procedura) e subalterno 3 (accesso, androne e scale [b.c.n.c.] ai subalterni 31 e 36 oltre ad altre u.i. insistenti nel fabbricato condominiale ed estranee alla presente procedura)

LOTTO UNICO

2) 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;

***** **Alloggio residenziale** sito nel Comune di Santa Sofia (FC), in via Unità D'Italia n.41:

IDENTIFICAZIONE

·PROPRIETA', in capo XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1

di:

primo sottostrada, terra, primo e secondo, identificati con il subalterno 3 della particella 1 Foglio 33;

2.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Le unità pignorate risultano censite nel Comune di Santa Sofia, nel seguente modo, come da visure eseguite dalla scrivente (vedasi allegati 06-09-10):

Catasto Fabbricati

-ABITAZIONE: Foglio 33, Particella 1, subalterno 31 categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale mq.96 (totale), e mq.89 (totale escluso le aree scoperte intese "superfici di balconi, terrazzi ed aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti" ai sensi del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 29/03/2013), Rendita Catastale € 340,86, piano 2-3, via Unità D'Italia n.41;

L'attuale intestazione catastale e la quota di possesso risultano:

:-XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000.

-AUTORIMESSA: Foglio 33, Particella 1, subalterno 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale mq.239 (totale), Rendita Catastale € 81,96, piano T, via Unità D'Italia n.23;

L'attuale intestazione catastale e la quota di possesso risultano:

:-XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000.

-DEPOSITO (cantina): Foglio 33, Particella 1, subalterno 36, categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, superficie catastale mq.6 (totale), Rendita Catastale € 19,88, piano S1, via Unità D'Italia n.41;

L'attuale intestazione catastale e la quota di possesso risultano:

- XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX,
proprietà per 1000/1000.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Sofia, Sez. Santa Sofia,

- quota di comproprietà indivisa in ragione di 110,59/1000 su Foglio 33,
Particella 1, subalterno 1 b.c.n.c. (ripostiglio, cortile e giardino) ai sub.4-5-6-
7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-
36.

- quota di comproprietà indivisa in ragione di 306,87/1000 su Foglio 33,
Particella 1, subalterno 3 b.c.n.c. (accesso, androne e scale) ai sub.27-28-29-
30-31-33-34-35-36.

- quota di comproprietà indivisa in ragione di 102,83/1000 su area coperta (di
mq.41,4) censita al Catasto Terreni del Comune di Santa Sofia, Sez. Santa
Sofia, Foglio 33, Particella 1, Ente urbano di mq.2.059 (senza reddito);

Confini:

L'unità abitativa di cui al sub.31 confina: al P.2 e 3 [sottotetto] con il sub.24
(abitazione di proprietà dei Sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX) ed il sub.3
(b.c.n.c.); l'u.i. abitativa sotto all'appartamento risulta il sub.29 (di proprietà del
Sig. XXXXXXXXXX).

L'autorimessa di cui al sub.6 confina con il sub.7 (autorimessa di proprietà
della Sig.ra XXXXXXXXXX) e con il sub.1 (b.c.n.c.).

Il deposito di cui al sub.36 confina con il sub.35 (deposito di proprietà del Sig.
XXXXXXXXXX), con il sub.9 (autorimessa di proprietà del Sig. XXXXXXXXXX) e
con il sub.3 (b.c.n.c.).

L'intera particella su cui sorge il complesso condominiale, di cui al mappale 1 del Foglio 33 del Comune di Santa Sofia-Sezione B, confina a Nord con la particella 280 (semin. arbor. di proprietà del Comune di Santa Sofia, di fatto porzione della pubblica via Unità D'Italia); ad Est con le particelle 203 del Foglio 20 (ente urbano) e particella 115 (semin. arbor. di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXX); a Sud con la particella 578 (ente urbano) e ad Ovest con la particella 555 (semin. arbor. di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [di fatto stradello di accesso alle unità abitative di cui ai civici 35-37-39-41-43, come da documentazione fotografica]).

Salvo se e forse altri.

Si allegano: estratto di mappa C.T. (all.03), visura storica C.T. (all.04), elaborato planimetrico ed elenco subalterni (all.05) visura storica C.F. sub.31 (all.06), planimetria catastale sub.31 (all.07), visura storica C.F. sub.6 (all.08), planimetria catastale sub.6 (all.09), visura storica C.F. sub.36 (all.10), planimetria catastale sub.36 (all.11) e dati confinanti (all.12).

2.3) CORRISPONDENZA DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.

Dati contenuti nell'atto di pignoramento procedura RG. 115/2023 Rep.2081 del 20/07/2023 (vedasi allegato B):

"porzione del fabbricato urbano denominato Fabbricato Italia, sito in Comune di Santa Sofia, via Unità D'Italia n.41, costituita da appartamento al secondo piano, da garage al seminterrato e da deposito al seminterrato, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Sofia, nel foglio 33 con le particelle: 1 sub.31 (piano 2-3), categoria A/3 classe 2, vani 6, Rendita euro 340,86) – 1 sub.36 (piano S1, categoria C/2, classe 1, mq.5, Rendita euro 19,88) – 1 sub.6 (piano T, categoria C/6, classe 2, mq.23, Rendita euro 81,96); confinante con:

XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, parti comuni, salvi altri; con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, come per legge, uso e destinazione. Il terreno su cui insiste il fabbricato è distinto al Catasto Terreni del Comune di Santa Sofia, sezione Santa Sofia, a partita n.1, nel foglio 33, con la particella 1, di metri quadrati 2.059 (duemilacinquantanove), senza redditi, quale Ente Urbano”.

Dati anagrafici dell'esecutato indicato nel pignoramento:

-XXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX e residente in XXXXXXXXX (xx), Via XXXXXXXXX n.XX.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO R.G. n.14102 R.P. n.9975 del 03/08/2023

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare **sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.**

OSSERVAZIONI

Dall'esame di tutta la documentazione catastale risulta quanto segue:

- 1)-Nelle planimetrie dei subalterni 6 (autorimessa) e 36 (deposito) viene indicato il piano seminterrato;
- 2)-Nell'elaborato planimetrico i subalterni 6 (autorimessa) e 36 (deposito) sono rappresentanti entrambi in quello che è indicato come "piano seminterrato";
- 3)-Nelle visure catastali e nell'elenco subalterni il sub.6 (autorimessa) viene indicato al piano terra mentre il sub.36 (deposito) viene indicato al piano primo sottostada.

L'intero complesso condominiale è costituito in totale da n.5 piani, di cui 4

fuori terra ed uno seminterrato.

Prendendo a riferimento il piano stradale come piano terra, sia la cantina che l'autorimessa si trovano al piano seminterrato.

Queste discrepanze nelle indicazioni dei piani tra elaborato planimetrico, visure e planimetrie non ostacolano la corretta individuazione delle unità ai fini catastali e della compravendita, pertanto la scrivente non ha ritenuto necessario presentare alcuna documentazione all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di fabbricato condominiale con destinazione unicamente residenziale costituito da n.13 appartamenti (dal piano terra al piano terzo [sottotetti]), n. 14 autorimesse (piano seminterrato) e n.5 depositi (piano seminterrato). Oltre alle parti comuni che costituiscono camminamenti, aree di manovra, giardino, androni e scale per i collegamenti interni e l'area di sedime del fabbricato stesso.

L'oggetto del pignoramento sono un appartamento con sviluppo verticale dal piano secondo al piano terzo (sottotetto), avente affaccio sia a Nord che a Sud del fabbricato ed accesso dalla scala comune di cui al sub.3 con civico n.41, interno 4.

Annessi sono un'autorimessa e un deposito posti al piano seminterrato oltre quota proporzionale sulle parti comuni identificate con subalterni 1 e 3.

L'intero fabbricato si sviluppa su cinque piani di cui quattro livelli fuori terra (il quarto piano è il sottotetto) ed uno seminterrato dove sono ubicati solo ed esclusivamente i vani di servizio (autorimesse e depositi).

L'intero lotto risulta recintato su tutti i lati. La tipologia prevalente del materiale

utilizzato per le recinzioni è il cls in parte tinteggiato (lato in affaccio alla pubblica via) ed in parte a vista (restanti lati), con soprastante coprimuretto.

Gli accessi alle unità abitative posti in affaccio sulla pubblica via sono dotati di cancello, mentre quelli con accesso sulla particella 555 non ne sono tutti provvisti.

Stando al certificato di collaudo delle opere in cemento armato del 03/09/1985, l'intero fabbricato risulta costruito come segue: *"...fabbricato diviso in due parti da un giunto. La costruzione si trova in zona sismica di grado 9 ed è costituita da telai piani in c.a. con pilastri e travi in spessore. I balconi e sporti di gronda sono in soletta piena in c.a., i solai sono in laterocemento, le scale sono in soletta piena in c.a. con gradini riportati.*

Le fondazioni sono su travi rovesce e su di esse gravitano parte dei muri in c.a. del piano interrato nonché i pilastri dei telai con relativi solai."

Fatta eccezione per quanto riguarda la parte relativa alle fondazioni (non verificabile), sulla base del sopralluogo effettuato ed in riferimento a quanto descritto nel certificato di collaudo, la scrivente può affermare che il fabbricato risulta effettivamente costruito con i materiali sopra descritti, salvo se, in caso di futuro intervento di ristrutturazione, alcune partizioni possano risultare in altro materiale.

Sulla base della documentazione pervenuta alla scrivente e dal sopralluogo, risulta privo di termo-cappotto.

Si aggiunge alla descrizione di cui sopra che le pareti esterne sono in blocchi di laterizio e/o simile con complementi in vetrocemento; le grondaie ed i pluviali, ove visibili, risultano in metallo tinteggiato e/o simile.

I serramenti esterni alle parti comuni sono in metallo verniciato in giallo,

Publicazione
ripubblicazione o ripro

completi di vetrocamera e maniglie in pvc di colore nero.

Il rivestimento delle scale è in granito, mentre il parapetto è in metallo ed il corrimano è in legno.

L'intero fabbricato è dotato di sistema fognario e dei vani contatori.

Il tetto è del tipo a falde.

In linea d'aria il fabbricato si trova a circa 600 mt dal centro di Santa Sofia (inteso come riferimento la sede del Municipio).

E' una zona prevalentemente residenziale, raggiungibile sia con mezzi pubblici che con quelli privati. Sono presenti sia attività commerciali che di servizio alla persona in genere.

L'intero complesso condominiale risulta costruito ex novo con Concessione Edilizia n.442 Pratica Edilizia n.768 Prot.2451/84 del 08/giugno/1984 e successiva variante per opere in corso Pratica Edilizia n.1027 Prot.6438/86 del 16/settembre/1986.

Risulta inoltre rilasciata Autorizzazione di Abitabilità Definitiva n.8400/1986 del 05/novembre/1986, relativa alle Pratiche Edilizie 768-1027 anno 1984-1986.

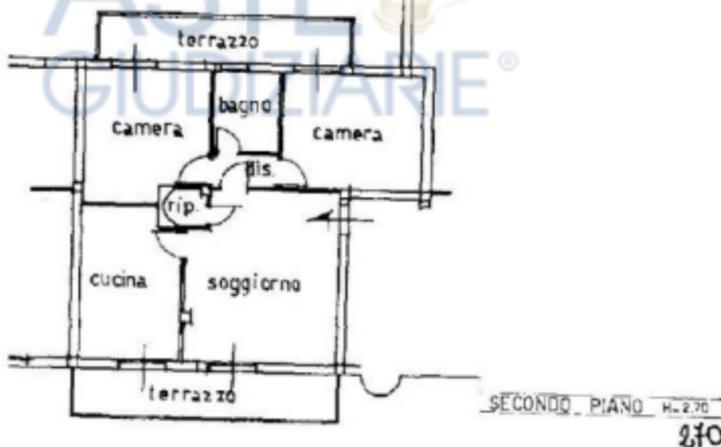
Non risultano successivi interventi edili e sanatorie per le singole unità immobiliari oggetto della presente procedura.

L'unità immobiliare identificata con il **sub.31**, ha destinazione **abitazione** e risulta composta da:

PIANO SECONDO:

-soggiorno, con accesso dal pianerottolo della scala comune di cui al sub.3, cucina, ripostiglio (ove è ubicata la scala a chiocciola di collegamento al piano terzo [sottotetto], disimpegno, n.2 camere da letto, n.1 bagno e n.2 terrazzi.

L'altezza utile interna rilevata è di ml.2,70, conforme a quanto indicato sia nella planimetria catastale che nella sezione dell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo autorizzativo.



PIANTA PIANO SECONDO h.=2,70

(stralcio della planimetria catastale - sviluppo non in scala)

PIANO TERZO (sottotetto)

Catastralmente è costituito da due vani "sottotetto" ed un vano avente destinazione "locale autoclave"; di fatto il vano a cui si accede direttamente dalla scala a chiocciola è stato arredato e adibito a camera da letto, inoltre utilizzando il mobilio come divisorio è stato "creato" un piccolo studio.

Il vano autoclave invece risulta trasformato in bagno, completo di tutti i sanitari e corpo scaldante.

Il più ampio vano sottotetto, viene utilizzato come deposito, mantenendo quindi la destinazione indicata in planimetria.

Per la presenza del mobilio e la realizzazione di un controsoffitto con pannelli in legno e/o in polistirolo le altezze interne rilevate non sono confrontabili con quelle indicate in planimetria e pertanto non se ne può constatare la conformità.



PIANTA PIANO TERZO (sottotetto)

(stralcio della planimetria catastale - sviluppo non in scala)

FINITURE

Al piano secondo:

La porta di ingresso è in legno, gli infissi esterni sono in metallo di colore giallo, completi di vetrocamera e maniglia in pvc color nero.

Il sistema oscurante, ove presente, è costituito da tapparelle in pvc di colore grigio chiaro; esternamente si presentano in condizioni mediocri.

Le porte interne sono in legno tamburato con pannellatura di colore noce e maniglie in metallo di colore oro. La porta del bagno è dotata di sopraluce.

I pavimenti della zona giorno e del bagno sono in ceramica, mentre nelle due camere da letto e nel disimpegno sono in legno. Nei due terrazzi i pavimenti sono in klinker e/o simile di colore chiaro, presumibilmente del tipo antigelivo.

Il rivestimento della cucina e del bagno è in ceramica.

I battiscopa, ove presenti, sono in legno di colore noce.

Le pareti divisorie interne sono in laterizio, intonacate e tinteggiate.

Nel bagno tutti i sanitari sono del tipo a terra con rubinetteria monocomando di colore argento; è presente la vasca.

Il parapetto dei terrazzi è in blocchi di vetrocemento con soprastante coprimuretto in metallo. Inoltre i terrazzi sono dotati di piletta per la raccolta delle acque piovane. In sede di sopralluogo è stato riscontrato che alcuni blocchi di vetrocemento sono danneggiati e/o rotti e necessita la loro sostituzione.

L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia, con placche in diverse tipologie di materiale: quelli in metallo sono di colore oro, quelli in pvc sono di colore chiaro; gli interruttori sono in pvc di colore bianco.

metallo di colore chiaro.

Il soffitto del vano sottotetto arredato ed utilizzato a camera da letto e piccolo studio è rivestito in perlinato color noce, mentre quello del sottotetto utilizzato come ripostiglio/deposito con pannelli di polistirolo.

Impianti:

I contatori di luce, gas ed acqua sono ubicati nelle rispettive nicchie come si evince nella documentazione fotografica allegata alla presente.

-impianti televisivo ed elettrico: sono del tipo sottotraccia, presumibilmente con tubazioni e scatole in pvc, i frutti sono sia in metallo che in pvc, mentre gli interruttori sono in pvc.

-impianto di riscaldamento: risulta del tipo tradizionale con elementi in metallo di colore chiaro. Le tubazioni sono presumibilmente in rame.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono dotati di propria caldaia alimentata a gas metano ed ubicata nel vano cucina.

La scrivente non ha preso visione del libretto della caldaia, ma ha reperito il libretto elettronico della caldaia dalla ditta che effettua la manutenzione e l'analisi dei fumi.

-impianto di refrigerazione, non risulta riscontrato l'impianto di raffrescamento.

L'unità immobiliare identificata con il **sub.6**, avente destinazione **autorimessa** risulta composta da: vano unico con accesso dalla corte (rampa ed area di manovra) comune di cui al sub.1

L'altezza utile interna rilevata risulta di ml.2,40, conforme a quanto indicato sia nella planimetria catastale che nella sezione dell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo autorizzativo.



FINITURE

La porta di ingresso all'autorimessa è in metallo di colore azzurro.

Il pavimento è in ceramica simil cotto e risulta dotato di piletta.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'infisso della finestra è in metallo, come tutto il resto del complesso condominiale.

L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia, con i frutti in pvc.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate tracce di umidità risalente lungo le pareti.

L'unità immobiliare identificata con il **sub.36**, avente destinazione **deposito**

risulta composta da: vano unico con accesso da spazi comuni di cui al sub.3 (scala, corridoi).

L'altezza utile interna rilevata risulta di ml.2,40, conforme a quanto indicato sia nella planimetria catastale che nella sezione dell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo autorizzativo.



PIANO SEMINTERRATO H. 2,40

FINITURE

La porta di ingresso al deposito/cantina è in metallo di colore azzurro, con maniglia in pvc di colore nero.

Il pavimento è in ceramica simil cotto e risulta dotato di piletta.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'infisso della finestra è in metallo, come tutto il resto del complesso condominiale.

L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia, con i frutti in metallo ed interruttori in pvc.

E' inoltre presente un lavatoio.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate tracce di umidità risalente lungo le pareti.

Alla data del sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti.

Da ricerca e verifica presso il Comune, non sono stati riscontranti i certificati di conformità degli impianti, e non è dato sapere se questi fossero stati depositati o meno.

Pertanto, visto la data di realizzo del complesso condominiale e degli impianti, e tenuto conto che non è stato possibile predere visione delle certificazioni per tutte le u.i. oggetto della presente procedura, l'Esperta NON è in grado di attestarne la conformità e consiglia al futuro acquirente di far verificare a sua cura e spese la loro conformità ed il corretto funzionamento da personale specializzato, e qualora risultasse necessario, di provvedere al loro adeguamento ottenendo nuove e complete dichiarazioni di conformità.

Nel complesso si può affermare che le unità immobiliari oggetto di pignoramento, presentano un normale grado di finitura esterno ed interno, allo stesso tempo sarebbe opportuno realizzare interventi di manutenzione ordinaria laddove sono state riscontrate tracce di umidità, elementi rotti o danneggiati ed al sistema oscurante esterno.

La superficie commerciale del locale autorimessa (sub. 6) è di mq 13,17, quella dell'intero alloggio (sub. 31) è di mq. 122,38 mentre quella del deposito (sub.36) è di mq.1,73.

Le superfici di cui sopra, risultano da misurazioni effettuate dall'Esperta sulla tavola di progetto allegata alla variante alla Concessione Edilizia n.442/1984 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Sofia e confrontate sia col rilievo metrico eseguito in loco dalla scrivente che con le planimetrie catastali rilasciate dall'Ufficio competente (orientativamente in scala 1:200).

Sarà comunque cura dell'acquirente verificare ulteriormente le superfici sopra indicate con quanto rappresentato nelle tavole allegati ai titoli autorizzativi e/o con verifiche in loco, incaricando un proprio tecnico di fiducia al fine di effettuare un più dettagliato rilievo.

Le unità immobiliari risultano catastalmente identificate e rappresentate, e, alla data del sopralluogo si presentavano ben identificate ed identificabili.

Dal confronto delle planimetrie catastali depositate agli atti e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1)-al piano secondo, all'interno del ripostiglio, non risulta rappresentata la scala a chiocciola di collegamento al sottotetto;
- 2)-nella camera da letto confinante con la scala comune, non risulta rappresentato un sette murario, lato parete esterna;
- 3)-il terrazzo della zona notte risulta rappresentato più corto rispetto a quello della zona giorno ed allo stato dei luoghi;
- 4)-al piano terzo (sottotetto), il foro nel solaio per la scala è a sezione circolare anziché rettangolare;
- 5)-il locale autoclave, posto al piano sottotetto è stato trasformato in bagno.

(vedasi allegato 13)

Al riguardo la scrivente Stimatrice non ha ritenuto necessario redigere nuova

Publicazione
o riproduzione

planimetria catastale in quanto le difformità sopra elencate non comportano la modifica della rendita catastale, e per non gravare di spese la procedura. Qualora comunque lo si rendesse necessario la scrivente si rende, si da ora, disponibile alla redazione e presentazione della pratica di aggiornamento catastale.

Rispetto alla **tavola di progetto** allegata alla variante alla C.E.442/1984, sono state riscontrate le seguenti **difformità**:

- 1)-alcune quote interne risultano difformi da quelle autorizzate, nella misura maggiore della tolleranza ammessa per legge;
- 2)-non risulta rappresentata la scala di collegamento al piano sottotetto ubicata nel ripostiglio;
- 3)-nella camera da letto confinante con la scala comune, non risulta rappresentato un sette murario, lato parete esterna;

Osservazioni:

Il piano sottotetto non risulta rappresentato nelle tavole "piante" progettuali, se ne trova riscontro nelle tavole delle sezioni, nelle tavole sismiche e nella planimetria catastale depositata in Comune, unitamente alla richiesta di rilascio di abitabilità.

Il foro circolare e la sua dimensione, in riferimento alla documentazione di cui è venuta in possesso e ne ha preso visione la scrivente E.S., è rappresentato solo nella tavola allegata alla pratica sismica "soffitte".

Questa discrepanza tra le tavole architettoniche, sismiche e catastali, porta a consigliare al futuro acquirente di incaricare un proprio tecnico di fiducia al fine di verificare presso gli uffici competenti quale documentazione presentare al fine di regolarizzare la situazione attuale dell'appartamento.

Alla data della presentazione della presente valutazione di stima, sulla base della consulenza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Sofia, per quanto concerne la sola **scala a chiocciola**, risulta quanto segue:

1)-la sostituzione della scala, da retrattile a chiocciola, per l'accesso al sottotetto, senza l'aumento del foro del solaio non necessita alcun titolo edilizio.

Si rammenta inoltre, come già relazionato facendo il confronto con la planimetria catastale:

4)-il vano autoclave ubicato nel sottotetto è stato adibito a bagno, completo di sanitari e corpo scaldante, il tutto senza titolo autorizzativo.

Visto che tale vano non raggiunge l'altezza minima prevista dalla attuale normativa vigente, il cambio d'uso da vano autoclave a bagno non risulta sanabile, pertanto dovrà essere ripristinata la destinazione iniziale rimuovendo sia i sanitari che il termosifone. Il costo di tale intervento, che dovrà essere realizzato da ditta specializzata, viene quantificato per un importo di €. 2.000,00, che verrà detratto dal valore definitivo del lotto oggetto di procedura.

2.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una rappresentazione dell'intero fabbricato e delle unità immobiliari oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione delle planimetrie e mappa catastale, e delle tavole presentate presso l'Ufficio Tecnico di Santa Sofia.

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, con relativa didascalia che si allega. (vedasi allegato 14)

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



veduta generale del fabbricato in cui sono ubicate le u.i. oggetto di procedura



stralcio mappa C.T. particella 1



vedute del fabbricato, ove sono ubicate le u.i. oggetto di procedura, da via Unità D'Italia

vedute del fabbricato, ove sono ubicate le u.i. oggetto di procedura, dello stradello di accesso e della porta di ingresso ed androne di uso comune alla u.i. abitativa ed alla cantina



Unità immobiliare ad uso abitativo, di cui al rub.31, oggetto di procedura



vedute della scala di uso comune e dell'accesso all'unità abitativa



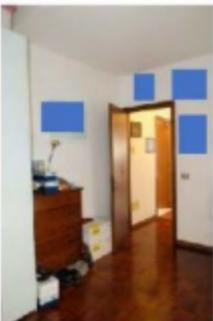
vedute del balcone da cui si accede dalle
camere da letto



veduta del corridoio della zona notte



vedute del bagno



vedute della camera limitrofa al soggiorno



vedute del balcone a cui si accede dalla
cucina e dal soggiorno



vedute della scala di accesso al sottotetto



veduta del sottotetto, arredato ed utilizzato, impropriamente come camera, piccolo studio e bagno (al posto del vano autoclave come da planimetria catastale)



veduta del sottotetto, arredato ed utilizzato, impropriamente come camera, piccolo studio e bagno (al posto del vano autoclave come da planimetria catastale)





vedute vano ascioclave (come da planimetria catastale) ubicato nel sottotetto, arredato ed utilizzato impropriamente come bagno



vedute della porta di accesso alla porzione di sottotetto con h. <1,50 utilizzato come deposito



veduta della percorso di uso comune, identificato con il subalterno 3 (b.c.n.c.) di accesso al deposito posto al piano primo sottostrada (seminterrato), di cui al sub 36



vedute del deposito posto al piano primo
sottostrada (seminterrato), di cui al sub.36

vedute dell'autonmessa di cui al sub.6





PARTICOLARI TIPOLOGIE MATERIALI

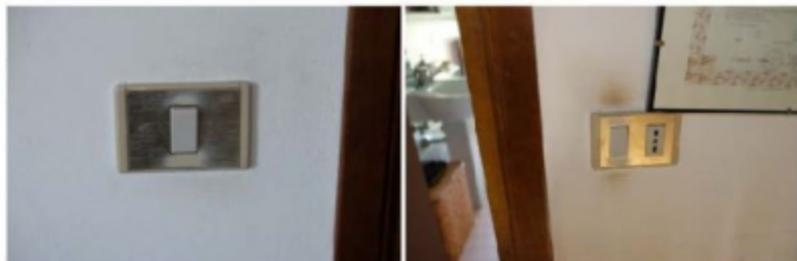


veduta della caldaia ubicata in cucina



particolare della tipologia e stato di conservazione del sistema oscurante esterno





Particolari della tipologia e stato di conservazione dei componenti dell'impianto elettrico



ASTE
GIUDIZIARIE®



particolare dei serramenti interni





particolari della tipologia e stato di conservazione dei componenti di parte del parapetto dei balconi



particolare delle tracce di umidità risalente presente nelle pareti dell'autorimessa



particolare degli elementi dell'impianto elettrico dell'autorimessa

UTENZE

veduta delle nicchie e dei contatori per l'energia elettrica



vedute del vano ove sono ubicati i contatori dell'acqua e delle tubature e contatori



veduta dei contatori per la fornitura del gas metano

Geometra CALDA TASSONI
Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - Tel. 0547/497401 - Email: calda@geometriatassoni.it - www.geometriatassoni.it

3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte eseguita e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risulterà nella verifica dei titoli di acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo di 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;

3.1) PROPRIETA'

Le unità pignorate, identificata con i subalterni 6,31 e 36, risultano in capo all'esecutato nello stato di diritto della piena proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

I titoli di provenienza sono i seguenti:

-la proprietà pignorata in capo all'esecutato è stata acquistata dallo stesso già nel ventennio antecedente al pignoramento, con atto di compravendita del Dott. Adalberto Mercatali di Modigliana del 27/11/1986 Rep. n.40647 trascritto a Forlì il 17/12/1986 Art.7.802 dalla Società XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXX con sede in XXXXXX; con questo atto sono state acquistate le porzioni immobiliari identificate al CEU del Comune di Santa Sofia al Foglio 33 Particella 1 sub.ni 31, 36 e 6, oltre alla quota di comproprietà indivisa in ragione di 102,83/1000 sulle parti ed opere comuni a tutte le unità immobiliari del complesso condominiale, come previsto dall'art.1117 e segg. del Codice Civile e dal quadro dimostrativo, fra le quali l'area coperta del fabbricato della superficie di mq.414; quota di comproprietà indivisa in ragione di 110,59/1000 su quelle parti comuni del fabbricato costituite da ripostiglio, cortile e giardino di cui al Foglio 33, particella 1 sub.1; quota di comproprietà indivisa in ragione di 306,87/1000 su quelle parti comuni del fabbricato costituite da accesso comune, androne e scale, di cui al Foglio 33, particella 1 sub.3.

03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nell'atto di cui sopra, e nella sua di trascrizione non viene indicato alcun vincolo e/o patti, salvo quelli di tipo condominiale sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Per le unità immobiliari pignorate **non è stato** prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

La scrivente ha provveduto a richiedere copia degli atti acquisto del Notaio Mercatali sia presso l'archivio notarile di Forlì, prima, che presso l'Agenzia delle Entrate, poi, dell'atto di acquisto dell'esecutato delle unità immobiliari oggetto di procedura e dell'atto di acquisto della ditta venditrice (ditta che ha costruito poi il complesso consominiale) del lotto di terreno, in quanto non risultavano a raccolta presso l'archivio notarile.

(vedasi all.15)

NB; sul terreno acquistato dalla società venditrice, è stato costruito il complesso condominiale ricomprendente le porzioni immobiliari successivamente vendute dalla stessa società agli attuali esecutati (sub.ni 6,31 e 36 oltre alle parti comuni).

4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, 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 di cui all'art.567, co. 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

XX, Iscritta a Forlì il 24/02/2003 Art.683.

L'ipoteca è stata oggetto di rinnovazione con ipoteca volontaria del 12/02/2003 Rep. n.176521 iscritta a Forlì il 09/01/2023 Art.67.

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 23/10/2009 Rep. n.30198/6462 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-XX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Iscritta a Forlì il 29/10/2009 Art.4.994.

L'ipoteca è stata oggetto di n.7 annotazioni per restrizioni di beni riguardanti immobili non oggetto della presente relazione.

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 23/10/2009 Rep. n.30199/6463 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-XX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Iscritta a Forlì il 29/10/2009 Art.4.995.

L'ipoteca è stata oggetto di n.7 annotazioni per restrizioni di beni riguardanti immobili non oggetto della presente relazione.

-Ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione del 23/02/2016 Rep. n.877/4516 a favore di XXXXXXXXXXXXXXX Iscritta a Forlì il 02/03/2016 Art.512.

Alla data del 03/09/2024 non risultavano ulteriori variazioni in merito.

Non risultano ulteriori Iscrizioni e/o Trascrizioni pregiudizievoli (salvo il verbale di pignoramento rep. 2081/2023 (vedasi allegato B), fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita.

I dati catastali indicati nell'atto di Pignoramento sono corretti e corrispondono a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto.

5) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

La sottoscritta ha estratto copia delle planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico e dell'estratto di mappa catastale, tramite la piattaforma telematica "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, di cui si allega copia. (vedasi allegati 03-05-07-09-11).

6) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali onesse denunce di successione, ecc.);

In base alle risultanze accertate dalle verifiche eseguite, non risultano omissioni del tipo indicato, fatto salvo quanto fin qui relazionato.

7) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo agli esecutati, 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, scioglimento e 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) ed il corrispettivo previsto nonché 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;

La scrivente ha provveduto ad effettuare, presso l'Agenzia delle Entrate, la verifica di eventuali contratti di locazione e/o similari in essere relativi alle u.i. pignorate, con esito negativo. (vedasi allegato 16)

Alla data del sopralluogo è stato accertato che le porzioni immobiliari oggetto

8.2) VINCOLI DI ALTRA NATURA

Sulle porzioni immobiliari vigono i vincoli di Piano del Comune (R.U.E.) di Santa Sofia, di destinazione e d'uso, oltre ai vincoli di natura condominiale sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

In aggiunta a tutto quanto sopra, sono comunque sempre validi i vincoli e le prescrizioni di qualsiasi natura posti da Leggi dello Stato, da Leggi Regionali e da Enti Pubblici che, se e come esistenti, gravano le u.i. qui oggetto di stima.

La tipologia di eventuali e futuri interventi edilizi sarà soggetta al rispetto delle normative vigenti alla data di intervento.

9) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

La proprietà immobiliare pignorata di fatto è costituita da un appartamento posto al piano secondo e terzo (sottotetto), una cantina ed una autorimessa poste al piano seminterrato, facenti parte di un più ampio complesso condominiale ad uso esclusivamente residenziale.

Quanto premesso per le porzioni immobiliari vigono i vincoli di natura condominiale ai sensi dell'art. 1117 (terreno, parti comuni, etc...).

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 insorbite nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

Per la gestione delle parti comuni, il Condominio si avvale di un amministratore.

L'E.S. ha provveduto a richiedere all'Amministratore se vi fossero spese condominiali arretrate e nel caso positivo quale fosse l'entità delle medesime relativamente agli anni 2022, 2023 e 2024, e documentazione atta a desumere le spese ordinarie annue fisse di gestione e manutenzione.

Come da comunicazione dell'amministratore, l'esecutato non ha posizioni aperte per gli anni 2022 e 2023, mentre per l'anno 2024 il bilancio preventivo è di circa € 350,00, ma non è ancora stato approvato in assemblea in quanto sono in attesa della relazione e del computo metrico per lavori straordinari riguardanti il rifacimento del tetto, lavori sulle facciate e sui terrazzi, che dovrebbero essere svolti ma che non sono ancora stati deliberati.

Il bilancio ordinario si chiude al 31 dicembre di ogni anno.

Per il condominio non è stato redatto un proprio regolamento condominiale e si avvale del Codice Civile.

(vedasi allegato 21)

Non risultano procedimenti giudiziari in corso, relativi alle u.i. pignorate.

II) 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;

Dall'analisi dei documenti amministrativi visionati e rilasciati dal Comune di Santa Sofia e dalle risultanze catastali risulta che:

- l'unità immobiliare identificata con il sub. 31 ha destinazione residenziale;
- l'unità immobiliare identificata con il sub. 6 ha destinazione ad autorimessa;
- l'unità immobiliare identificata con il sub. 36 ha destinazione deposito.

12) provvederò inoltre ad **acquisire 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 nelle more perso di validità**

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica della particella 1, su cui sorge l'intero complesso condominiale, in quanto risulta accatastata come **ente urbano**, e comunque di **superficie inferiore a mq.5.000**.
(vedasi allegato 04)

13) per i fabbricati, verificati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verificati 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 donabile 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;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Sofia è emerso che l'intero complesso condominiale, che comprende le unità immobiliari oggetto di procedura, è stato oggetto dei seguenti titoli: (vedasi allegato 18):

- Concessione Edilizia n.442/1984 Prot. n.2451/84 del 08/giugno/1984 Pratica Edilizia n.768/19984 e Successiva Variante per Opere in Corso Prat. Edil. n.1027/1986 Prot. n.6438/1986 del 16/settembre/1986.
- Autorizzazione di Abitabilità Definitiva Pratica Edilizia n.768-1027 anno 1984-1986, Prot.8400/86 del 05/novembre/1986;
- Certificato di Collaudo Sismico depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Forlì, in data 06/settembre/1986 registrato al n.963/84.

13.2) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito prendendo a riferimento tutta la documentazione relativa alla pratica edilizia e variante e alla pratica sismica, depositati presso il Comune di Santa Sofia, e le planimetrie catastali (allegate alla richiesta di abitabilità), sono state accertate alcune difformità interne e l'uso improprio del sottotetto tra cui le modifiche apportate al vano catastale "locale autoclave" che è stato trasformato, senza titolo autorizzativo, in bagno.

Il sottotetto viene rappresentato nella tavola delle sezioni, se ne trova traccia anche nelle tavole sismiche relative al "soffitto piano secondo e soffitte", nella tavola "soffitto soffitte" e nella planimetria catastale (depositata sia in Catasto che in Comune).

Sono state riscontrate alcune differenze tra le quote interne e le altezze delle aperture esterne rilevate e quelle indicate di progetto.

Nella camera da letto, adiacente al vano scala di uso comune è stato riscontrato un setto murario.

La scala a chiocciola di accesso al piano sottotetto, è rappresentata solo nella tavola dell'isolamento e dell'impianto termico, che porta il timbro del Comune, mentre nella tavola sismica "soffitto soffitte" è indicato il foro a sezione circolare nel solaio del piano terzo.

Per quanto riguarda le difformità accertate e sopra specificate, alcune delle stesse sono da ritenersi ricadenti nell'art.19 bis della L.R. n.23/2004, per le altre è necessario la presentazione di pratica edilizia in sanatoria con un onere complessivo di spesa di € 4.0000,00 (euro quattromila/00) (comprensivo di diritti, spese tecniche, ecc.) che verranno detratte dal valore dell'ui. nel capitolo specifico.

Per quanto riguarda le difformità accertate relative al vano "locale autoclave" (trasformato in bagno) non essendo regolarizzabili, si dovrà ripristinare il locale all'uso e disposizione iniziale (locale autoclave). Si stima pertanto una spesa di ripristino quantificata in €. 2.000,00 (rimozione dei sanitari, del corpo scaldante e sigillatura di tutte le tubature idriche, di scarico e dell'impianto di riscaldamento) che verrà detratta dal valore dell'unità nel paragrafo specifico.

Fatto salvo se altro possa meglio ed ulteriormente risultare da una ulteriore analisi documentale, e dalla possibilità di eseguire maggiori e più approfondite verifiche in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

La scrivente in merito alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica della proprietà ha effettuato l'accesso all'Ufficio Edilizia Privata e Archivio del Comune di Sanata sofia.

Dalle risultanze della ricerca e quanto accertato in sede di sopralluogo la scrivente Esperta Stimatrice ha accertato le difformità sopra descritte. Quanto accertato si dovrà in parte ripristinare allo stato autorizzato poiché non regolarizzabile, per le altre parti presentare pratica in sanatoria, mentre le difformità ricadenti nelle opere di cui all'art.19 bis della L.R. n.23/2004 potranno essere "regolarizzate" con tavola alla presentazione di qualsiasi intervento edilizio che si intende realizzare all'interno dell'unità abitativa e non. Alla data della presente relazione pertanto non si può attestare la conformità delle porzioni immobiliari oggetto di procedura per quanto sopra descritto.

La scrivente non ha verificato in toto le parti comuni e l'esistenza di eventuali difformità, in quanto, anche se venissero constatate, la pratica di sanatoria delle stesse è a carico dell'intero condominio.

Ogni onere successivo all'acquisto, anche se qui non espressamente previsto o indicato o quantificato nei costi elencati nei punti a seguire, deve intendersi esclusivamente a totale carico dell'acquirente.

14) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 d.P.R. 6 giugno 2001 n.° 330, 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. 28 febbraio 1985 n.° 47 ovvero dall'art. 46, co. 5° d.P.R. n. 330/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dal raffronto degli elaborati grafici di progetto, sismici e planimetrie catastali depositati in Comune di Santa Sofia e quanto visionato in loco, sono state accertate opere abusive e difformità nell'unità abitativa oggetto di procedura.

Per quanto riguarda le difformità per le quali è necessario la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, viene valutato un onere complessivo di spesa di € 4.0000,00 (euro quattromila/00) (comprensivo di diritti, spese tecniche, ecc.) che verranno detratte dal valore dell'u.i. nel paragrafo specifico.

Per quanto riguarda le difformità accertate relative al vano "locale autoclave" (trasformato in bagno) non essendo regolarizzabili, si dovrà ripristinare il

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;

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia della sottoscritta E.S., l'u.i. ad uso abitazione non risultava dotata di Attestato di Certificazione Energetica, pertanto si è provveduto a fare redigere il Certificato APE, ed in dettaglio:

Certificato APE n.03897-602689-2024 del 05/09/2024 classe energetica F-EP gl, nren 185,30 kWh/mq anno.

L'attestato è stato rilasciato in data 05/09/2024 ed è valido fino al 05/09/2034, fatto salvo eventuali futuri interventi al fabbricato che ne modifichino le caratteristiche in relazione alla prestazione energetica. (vedasi allegato 19)

La sottoscritta Esperta Stimatrice, provvederà al deposito della stessa presso l'Ufficio Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

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, co. 3° d.lgs. n.° 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 confort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26 giugno 2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto, che si limiterà a darne atto in perizia;

L'unità ad uso abitativo (sub.31) è in possesso di Certificato di Prestazione Energetica redatta da tecnico certificatore di fiducia della scrivente.

Relativamente alle unità immobiliari ad uso autorimessa (sub.6) e deposito (sub.36) anch'esse pignorate, trattandosi di unità immobiliari che non devono garantire un comfort abitativo, non rientrano nelle categorie con l'obbligo della redazione A.P.E.

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 risultino ingenti (o comunque superiori ad € 1.000,00);

Le unità immobiliari pignorate risultano accatastate al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Sofia.

Non si è resa necessaria pertanto alcuna pratica di accatastamento.

19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti 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. n.°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 € 1.000,00);

Non sono aggiornate le planimetrie catastali in quanto le difformità riscontrate non comportano una variazione della rendita catastale e le u.i. sono ben individuate e individuabili.

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 forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale, salvo diverso e motivato avviso del perito);

20.1) CRITERI ADOTTATI

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

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, operatori del settore costruttori, colleghi aventi studio nella zona in cui sono ubicate le u.i. oggetto di pignoramento, inoltre da precedenti stime eseguite dalla sottoscritta, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine

verificando i parametri OMI e della zona in oggetto. (parametri questi ultimi i cui valori non sono sempre allineati con la zona e le caratteristiche dei fabbricati)

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie computata al lordo delle murature, ossia la "superficie commerciale".

Le superfici lorde dell'alloggio ed accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione da apposito coefficiente.

AUTORIMESSA (SUB. 6)			
DESCRIZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMM.
autorimessa P.51. (seminterrato)	26,34	0,50	13,17
TOTALE			13,17
ABITAZIONE (SUB.31)			
appartamento P.2.	86,69	1,00	86,69
terrazzi zona giorno e zona notte	24,16	0,30	7,25
sottotetto con h.>1,50ml. P.3.	36,27	0,50	18,14
Sottotetto con h.<1,50 P.3.	41,20	0,25	10,30
TOTALE			122,38
DEPOSITO (SUB.36)			
Deposito [cantina] P.51. (seminterrato)	5,76	0,30	1,73
TOTALE			1,73

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, delle dimensioni, della localizzazione, delle finiture, delle condizioni di manutenzione attuali, SI STIMA IL PREZZO AL mq PARI A €.1.200,00/mq l'unità abitativa ed i servizi. (Valori di fabbricati di recente

Publicazione
ripubblicazione o ripro

costruzione e/o ristrutturazione in zona Santa Sofia)

Per cui:

V. autorimessa (sub. 6) = mq. 13,17 x €/mq. 1.200,00 = € 15.804,00

V. appartamento (sub.31) = mq. 122,38 €/mq. 1.200,00= €146.856,00

V. deposito (sub.36) = mq. 1,73 x €/mq. 1.200,00= € 2.076,00

Complessivamente €. 164.736,00

20.5) AGGIUSTAMENTI DEL VALORE IN BASE ALLE CONDIZIONI SPECIFICHE DELLA PROPRIETA'

Per autorimessa (sub.6)

Considerato la vetustà della porzione immobiliare (28 anni di vita, già detratti dei primi 10 anni), del grado di rifinitura della stessa e dello stato manutentivo (presenza di umidità allo spiccato della pavimentazione) si ritiene di decurtare il valore della porzione immobiliare sopra determinata (in condizioni di normalità e di recente costruzione e/o ristrutturazione) di una percentuale media del 20%, pari a (15.804,00x20%)= -€ 3.160,80

Valore al netto di detrazione

(€15.804,00-3.160,80)= €12.643,20

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ULTERIORI AL VALORE DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE	€ 12.643,20
SPESE CONDOMINIALI	€ 0,00
SPESE CATASTALI	€ 0,00
OPERE DI RIPRISTINO	€ 0,00
PRATICHE EDILIZIE 0.....	////

Publicazione
ripubblicazione o ripro

STATO DI POSSESSO ////

VALORE DI STIMA CORRETTO

€ 12.643,20

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)

- euro 1.264,32

VALORE DI STIMA DEFINITIVO (12.643,20-1.264,32)=

€ 11.378,88.

Per alloggio (sub.31)

Considerato la vetustà della porzione immobiliare (28 anni di vita, già detratti dei primi 10 anni), del grado di rifinitura della stessa e dello stato manutentivo (normale) si ritiene di decurtare il valore della porzione immobiliare sopra determinata (in condizioni di normalità e di recente costruzione e/o ristrutturazione) di una percentuale media del 17%,

pari a $(146.856,00 \times 17\%) = -€. 24.965,52$

Valore al netto di detrazione

(€146.856,00 - 24.965,52) = €. 121.890,48

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ULTERIORI AL VALORE DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE € 121.890,48

SPESE CONDOMINIALI € 0,00

SPESE CATASTALI € 0,00

OPERE DI RIPRISTINO € 2.000,00

Publicazione

Geometra CALDA TOSCANI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - Tel. 0546/491911 - Fax 0546/491912 - info@caldatoscani.it - www.caldatoscani.it

PRATICHE EDILIZIE (sanatoria edilizia)----- € 4.000,00
STATO DI POSSESSO ----- // // // //

VALORE DI STIMA CORRETTO

(121.890,48-6.000,00) = € 115.890,48

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)

- euro 11.589,05

VALORE DI STIMA DEFINITIVO (115.890,42-11.589,05)=

€ 104.301,37.



Per deposito (sub.36)

Considerato la vetustà della porzione immobiliare (28 anni di vita, già detratti dei primi 10 anni), del grado di rifinitura della stessa e dello stato manutentivo (presenza di umidità allo spiccato della pavimentazione) si ritiene di decurtare il valore della porzione immobiliare sopra determinata (in condizioni di normalità e di recente costruzione e/o ristrutturazione) di una percentuale media del 17%, pari a (2.076,00x17%)= -€. 352,92

Valore al netto di detrazione

(€2076-352,72)= €.1.723,08

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ULTERIORI AL VALORE DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE ----- . € 1.723,08

SPESE CONDOMINIALI ----- . € 0,00

SPESE CATASTALI ----- € 0,00

OPERE DI RIPRISTINO -----€ 0,00

Publicazione

Geometra CALIDA TASSONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - Tel. 0546/499901 - Fax 0546/499902 - Email: calida@tin.it

ripubblicazione o riproduzione



21) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valutati 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 pregiudizievole sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;

Le unità immobiliari, di cui al presente lotto, sono state pignorate per l'intera proprietà in capo all'esecutato.

Non si pone pertanto il problema di una divisione della proprietà essendo stata pignorata per l'intero.

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, ecc.), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

PIENA PROPRIETA' di un alloggio residenziale con servizio e vano autorimessa sito nel comune di Santa Sofia (FC), in via Unità D'Italia n.41, il tutto censito al C.F. del medesimo Comune al Foglio 33 particella 1 subalterno 31 (abitazione), subalterno 6 (autorimessa), subalterno 36 (deposito) oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni di cui al subalterno 1 b.c.n.c. (ripostiglio, cortile e giardino) ai sub.4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36, e **subalterno 3** b.c.n.c. (accesso, androne e scale) ai sub.27-28-29-30-31-33-34-35-36.

Le quote millesimali di comproprietà indivisa risultano:

-in ragione di 102,83/1000 sulle parti ed opere comuni a tutte le unità immobiliari del complesso condominiale, come previsto dall'art.1117 e segg. del Codice Civile e dal quadro dimostrativo, fra le quali l'area coperta del fabbricato della superficie di mq.414;

-in ragione di 110,59/1000 su quelle parti comuni del fabbricato costituite da ripostiglio, cortile e giardino di cui al Foglio 33, particella 1 sub.1;

-in ragione di 306,87/1000 su quelle parti comuni del fabbricato costituite da accesso comune, androne e scale, di cui al Foglio 33, particella 1 sub.3.

Le porzioni immobiliari fanno part di un fabbricato condominiale con destinazione unicamente residenziale costituito da n.13 appartamenti (dal piano terra al piano terzo [sottotetti]), n. 14 autorimesse (piano seminterrato) e n.5 depositi (piano seminterrato). Oltre alle parti comuni che costituiscono camminamenti, aree di manovra, giardino, androni e scale per i collegamenti interni e l'area di sedime del fabbricato stesso.

L'appartamento con sviluppo verticale dal piano secondo al piano terzo (sottotetto) e identificato con il **sub.31** e avente interno **4**, risulta composta da:

PIANO SECONDO:

-soggiorno, con accesso dal pianerottolo della scala comune di cui al sub.3, cucina (ove vi è ubicata la caldaia), ripostiglio (ove è ubicata la scala a chiocciola di collegamento al piano terzo [sottotetto], disimpegno, n.2 camere da letto, n.1 bagno e n.2 terrazzi.

PIANO TERZO (sottotetto)

Catastalmente è costituito da due vani "sottotetto" ed un vano avente destinazione "locale autoclave"; di fatto il vano a cui si accede direttamente

dalla scala a chiocciola è stato arredato e adibito a camera da letto, inoltre utilizzando il mobilio come divisorio è stato "creato" un piccolo studio.

Il vano autoclave invece risulta trasformato in bagno, completo di tutti i sanitari e corpo scaldante.

Il più ampio vano sottotetto, viene utilizzato come deposito, mantenendo quindi la destinazione indicata in planimetria.

L'unità immobiliare identificata con il **sub.6**, avente destinazione **autorimessa** risulta composta da: vano unico con accesso dalla corte (rampa ed area di manovra) comune di cui al sub.1

In sede di sopralluogo sono state riscontrate tracce di umidità risalente lungo le pareti.

L'unità immobiliare identificata con il **sub.36**, avente destinazione **deposito** risulta composta da: vano unico con accesso da spazi comuni di cui al sub.3 (scala, corridoi).

In sede di sopralluogo sono state riscontrate tracce di umidità risalente lungo le pareti.

Per quanto riguarda le difformità accertate nell'appartamento, per le quali è necessario la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, viene valutato un onere complessivo di spesa di € 4.000,00 (euro quattromila/00) (comprensivo di diritti, spese tecniche, ecc.) detratto dal valore dell'ui.

Per quanto riguarda le difformità accertate relative al vano "locale autoclave" (trasformato in bagno) **non essendo regolarizzabili, si dovrà ripristinare il locale all'uso e disposizione iniziale (locale autoclave).** Si è stimata una spesa di ripristino quantificata in €. 2.000,00 (rimozione dei sanitari, del corpo scaldante e sigillatura di tutte le tubature idriche, di scarico e dell'impianto di

riscaldamento) detratta dal valore dell'unità.

Alla data della presente relazione pertanto **non si può attestare la conformità delle porzioni immobiliari oggetto di procedura per quanto sopra descritto.**

Non sono aggiornate le planimetrie catastali in quanto le difformità riscontrate non comportano una variazione della rendita catastale e le u.i. sono ben individuate e individuabili.

L'intero complesso condominiale è stato edificato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

-Concessione Edilizia n.442/1984 Prot. n.2451/84 del 08/giugno/1984 Pratica Edilizia n.768/19984 e Successiva Variante per Opere in Corso Prat. Edil. n.1027/1986 Prot. n.6438/1986 del 16/settembre/1986.

-Autorizzazione di Abitabilità Definitiva Pratica Edilizia n.768-1027 anno 1984-1986, Prot.8400/86 del 05/novembre/1986;

-Certificato di Collaudo Sismico depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Forlì, in data 06/settembre/1986 registrato al n.963/84.

E' stato depositato e registrato Certificato APE n.03897-602689-2024 del 05/09/2024 classe energetica F- EP gl, nren 185,30 kWh/mq anno.

L'attestato è stato rilasciato in data 05/09/2024 ed è valido fino al 05/09/2034, fatto salvo eventuali futuri interventi al fabbricato che ne modifichino le caratteristiche in relazione alla prestazione energetica.

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

La superficie commerciale del locale autorimessa (sub. 6) è di mq 13,17, quella dell'alloggio (sub. 31) è di mq. 122,38 e del deposito (sub.36) è di mq.1,73.

Valore locativo della proprietà: €. 750,00

Valore di stima definitivo (sub.6+sub.31+sub. 36) €. 117.231,02

Per quanto riguarda le spese condominiali, non ci sono posizioni aperte per gli anni 2022 e 2023, mentre per l'anno 2024 il bilancio preventivo è di circa € 350,00, ma non è ancora stato approvato in assemblea in quanto sono in attesa della relazione e del computo metrico per lavori straordinari riguardanti il rifacimento del tetto, lavori sulle facciate e sui terrazzi, che dovrebbero essere svolti ma che non sono ancora stati deliberati.

Il bilancio ordinario si chiude al 31 dicembre di ogni anno.

Per il condominio non è stato redatto un proprio regolamento condominiale e si avvale del Codice Civile.

23) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei 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.;

Le unità immobiliari vengono trattate come UNICO LOTTO.

24) acquisisca il numero di codice fiscale dei debitori esecutati, laddove non presenti in atti;

La sottoscritta Esperta Stimatrice ha provveduto ad richiedere presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, copia del codice fiscale dell'esecutato che corrisponde a quello riportato negli atti di provenienza e nei documenti catastali, e validato dall'Anagrafe Tributaria. Risulta:

- XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

25) acquisisca copia del certificato di stato civile dei debitori eseguiti e, ove risultino coniugati, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

A seguito di verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Santa Sofia, è emerso quanto segue:

·XXXXXXXXXXXX ha contratto matrimonio con XXXXXXXXXXXXXXX nel Comune di XXXXXXX il giorno XXXXXXX. (vedasi allegato 20). Nell'estratto di matrimonio con annotazioni marginali viene indicato che con atto del 27/11/1986 Rep.40646 e Racc. 9200 del Notaio Dott. Adalberto Mercatali, i coniugi hanno stipulato convenzione matrimoniale scegliendo il regime della separazione dei beni nei loro rapporti matrimoniali.

26) acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dai debitori eseguiti o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Dalle ricerche eseguite presso l'anagrafe del Comune di Santa Sofia risulta che la proprietà pignorata è abitata ed in uso dell'esecutato, ove vi ha la residenza sin dal 15/01/1987, unitamente alle figlie, maggiorenni che, di fatto, come dichiarato in sede di sopralluogo, vivono altrove.

Dal certificato storico di famiglia risulta che la moglie, in data 26/07/2022, ha iscritto la propria residenza in altro indirizzo, mentre alla data del sopralluogo ha dichiarato di dimorare nell'unità abitativa oggetto della presente procedura. (vedasi allegato 18 e 02).

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 (acquistandone copia);

In merito a quanto richiesto, all'Esperta Stimatrice non risulta nulla da segnalare.

28) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

Le unità immobiliari sono intestate a persona fisica per cui sono soggette 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;

La scrivente per il deposito della relazione non ha richiesto alcuna Istanza di Proroga.

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

Copia del presente elaborato peritale completa degli elaborati richiesti è stato depositato telematicamente.

31) provveda infine a comunicare - nel rispetto del medesimo termine - al custode, ai creditori già costituiti ed ai debitori che siano costituiti mediante legge, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo ai debitori non costituiti 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 Ufficio ed eventuali originali di APE;

Come richiesto la sottoscritta provvederà ad inviare comunicazione dell'avvenuto deposito della relazione peritale, a mezzo pec, ai seguenti soggetti:

- Avvocato del creditore procedente
 - Avvocato creditore intervenuto:
 - al Custode Giudiziale IVG di Forlì a mezzo pec.
 - Avvocato del soggetto esecutato.
- (vedasi allegato 22)

ASTE
GIUDIZIARIE®



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;

ALLEGATI

ALLEGATI

- r.g.115-2023-All.1-comunicazione sopralluogo
- r.g.115-2023-All.2-verbale di sopralluogo del 15-11-2023
- r.g.115-2023-All.3-mappa C.T.
- r.g.115-2023-All.4-visura storica C.T.
- r.g.115-2023-All.5-elaborato planimetrico-elenco sub.
- r.g.115-2023-All.6-visura storica C.F. sub.31-appartamento
- r.g.115-2023-All.7-planimetria catastale sub.31-appartamento
- r.g.115-2023-All.8-visura storica C.F. sub.6-autorimessa
- r.g.115-2023-All.9-planimetria catastale sub.6-autorimessa
- r.g.115-2023-All.10-visura storica C.F. sub.36-deposito
- r.g.115-2023-All.11-planimetria catastale sub.36-deposito
- r.g.115-2023-All.12-dati confinanti
- r.g.115-2023-All.13-differmità catastali
- r.g.115-2023-All.14-documentazione fotografica
- r.g.115-2023-All.15-risposta archivio notarile in merito agli atti e atti
- r.g.115-2023-All.16-risposta agenzia entrate-non contratti locazione e/o similari
- r.g.115-2023-All.17-certificato anagrafico stato di famiglia e residenza storica
- r.g.115-2023-All.18-precedenti autorizzativi
- r.g.115-2023-All.19-A.P.E.
- r.g.115-2023-All.20-estratto di matrimoni
- r.g.115-2023-All.21-amministratore condominiale
- r.g.115-2023-All.22-invio alle parti dell'elaborato peritale ed allegati

r.g.115-2023-All. B-verifica ipotecaria

Allegato A

Cesena, li 07/09/2024

La C.T.U.

ASTE 
GIUDIZIARIE®

