

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

C.F. CSD GLC 64A06 D7O4C
PARTITA IVA O192169O408

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 67/2023

G.Es. Dott. Danilo Maffa

_____ – C.F.: _____ (creditore precedente) -

contro

_____ – C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/1 diritto di proprietà

Udienza del 30 maggio 2024

RELAZIONE

Forlì, 24 aprile 2024

L'Esperto Stimatore
geom. Gianluca Casadei



INDICE

PREMESSA.....	pag. 03
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 04
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA.....	pag. 05
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.05
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag. 06
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO.....	pag. 07
02.4) DESCRIZIONE COMPLETA, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE	pag. 07
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag.12
03.1) PROPRIETA'.....	pag.12
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag. 13
03.3) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 15
03.4) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO.....	pag. 15
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 18
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 20
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 21
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 21
08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE	pag. 22
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 22
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI.....	pag.23
08.3) VINCOLI CONDOMINIALI	pag. 23
08.4) VINCOLI DI RUE, POC, PSC	pag. 23
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 24
10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI	pag. 24
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE	pag. 25
12) ACQUISIZIONE CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag. 25
13) REGOLARITA EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 26
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'.....	pag. 26
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI.....	pag. 26
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 27
14) VERIFICA PRESENZA ISTANZE DI CONDONO	pag. 29
15) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag. 29
16) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E.	pag. 30
17) ESENZIONE A.P.E.	pag. 30
18) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)	pag. 30
19) VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO	pag. 31
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA.....	pag. 31
20.1) CRITERI ADOTTATI.....	pag. 32
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 33
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 33
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 35
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 35
22) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA.....	pag. 36
23)DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 40
24) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE.....	pag. 40
25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI	pag. 41
26) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI	pag. 41
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag. 42
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 42
29) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA	pag. 42
30) DEPOSITO IN CANCELLERIA	pag. 43
31) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI.....	pag. 43
32) NOTE	pag. 43
33) ALLEGATI	pag. 44



PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Danilo Maffa, in data 10/05/2023 nominava lo scrivente geom. Gianluca Casadei, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1478, e con studio tecnico sito a Forlì in via Luffo Numai n. 22, quale esperto stimatore per la stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 67/2023.

Promossa da:

- _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.:
residente a _____, _____ n. _ - Assistito dall'Avv.

;

Contro:

- _____ nato a _____ il --/--/----, residente alla data del
25/05/2023 a _____ (FC) _____ - _____ n. _, C.F.:
_____;

Successivamente, in data 14/05/2023, lo scrivente depositava presso la cancelleria, "accettazione incarico ed assunzione impegno di rito" quale giuramento, prendendo cognizione del mandato affidatogli con l'espresso invito a rispondere con relazione scritta e su supporto informatico (elaborati in formato PDF).

Si elencano le operazioni effettuate:

- a) Ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, Territorio di Meldola, catasto fabbricati e catasto terreni;
- b) Accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio di Meldola, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- c) Ispezioni di carattere urbanistico compiute presso l'ufficio tecnico del



Comune di Meldola;

- d) Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 10/07/2023 ed in data 16/04/2024;
- e) Stesura relazione scritta e predisposizione documentazione allegata.

**01) PROVVEDA AD AVVISARE... IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO
DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI
PERITALI CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL
DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA SARA' RICHIESTO
L'INTERVENTO DEL GIUDICE ;**

Previo precedente accordo con il custode giudiziario, in questo caso IVG di Forlì nella persona del sig. Alessandro d'Aurora, il debitore è stato avvisato a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 25/05/2023, presso la propria residenza come desunto dall'atto di pignoramento e dalla certificazione risultante dall'anagrafe del Comune di Meldola; con l'indicazione che in data 19 giugno 2023 si sarebbe effettuato il primo accesso all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. La raccomandata non è stata ritirata ed in tale data non è stato possibile effettuare il sopralluogo.

L'esecutato è stato contattato telefonicamente e si è riusciti a riprogrammare il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10/07/2023; data nella quale non sono stati posti impedimenti di sorta.

La raccomandata inviata all'esecutato, con ricevuta postale di ritorno si allega in copia (allegato n.01).

Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, in quanto, alla data prestabilita l'esecutato ha permesso lo svolgimento delle operazioni e l'accesso all'abitazione.



02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRENTI DATI CATASTALI..... E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE.;

02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (pratiche edilizie, planimetria catastale), risulta essere un appartamento di civile abitazione posto ai piani interrato, terra-rialzato, primo; un' autorimessa di pertinenza posta al piano terra e un piccolo fabbricato isolato, all'interno della corte di pertinenza, adibito a legnaia. Il fabbricato, costruito in adiacenza ad un'altra proprietà, è situato in Comune di Meldola, in località Gualdo, strada Palazzo Bofondi in zona collinare. Le unità immobiliari risultano censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Meldola al foglio 82 particella 185 subb. 4 e 8 ed al Catasto Terreni del Comune di Meldola al foglio 82 particella 185 superficie Ha. 0.09.77. Rispettivamente risultano composti al piano terra da un locale adibito ad autorimessa (sub. 4), poi al piano interrato da una cantina, al piano terra e primo dall'appartamento vero e proprio, e dalla legnaia sempre al piano terra in un piccolo fabbricato staccato dal fabbricato principale (sub. 8). Nello specifico l'appartamento è composto così come di seguito descritto: al piano terra l'accesso avviene tramite un porticato sul fronte dal quale si può accedere al soggiorno, alla cucina, ad un piccolo antibagno e wc; da un piccolo disimpegno si può accedere ad uno studio che collega al secondo ingresso posto sul fronte verso la sinistra del fabbricato. Sempre dal piccolo disimpegno prima citato, si arriva a dei locali di sgombero, ad una piccola lavanderia ed al



passaggio che permette di accedere al garage direttamente dall'appartamento. Dall'ingresso secondario come già descritto, si può, tramite una scala interna, accedere al piano primo dove sono situate quattro camere da letto, un piccolo bagno, un ripostiglio e due terrazzi. Completano la dotazione dell'appartamento al piano interrato, una cantina raggiungibile tramite una scala interne ed un piccolo fabbricato, posto sul confine Nord della proprietà, adibito a legnaia.

Oltre a quanto già descritto di proprietà esclusiva, vi è l'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Meldola al foglio 82 particella 185 Ente Urbano avente superficie pari a mq. 977.

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Meldola, catasto fabbricati al foglio 82 particella 185 sub.8, piano S1-T- 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita €. 1.491,27; foglio 82 particella 185 sub. 4, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 24,00, rendita €. 68,17 entrambi siti in strada Gualdo – Palazzo Bofondi n. 3; area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 82 particella 185 avente superficie di mq. 977 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà del sig. _____ nato a _____ (TP) il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 1/1 (allegato n. 02).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con le particelle 228, 242, 222, 233, strada vicinale Casella, strada Gualdo Palazzo Bofondi, salvo se altri (allegato n.03):



- Particella 228, terreno con destinazione seminativo arborato sup. mq. 25,00;
- Particella 242, area rurale sup. mq. 61,00;
- Particella 222 ente urbano sup. mq. 508,00;
- Particella 233 relitto stradale sup. mq. 55,00.

02.3)

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 08/03/2023

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano il bene di proprietà del sig. _____ nato a _____ (TP) il --/--/ , C.F.: _____, per la quota di 1/1.

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta:

“Fabbricato ad uso civile abitazione ubicato in Meldola, alla via Strada Gualdo Palazzo Bofondi n.3, Piano S1-T-1, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola, foglio 82, particella 185, sub 8, categoria A/2, consistenza vani 10,5. Fabbricato ad uso autorimessa, ubicato in Meldola, alla via Strada Gualdo Palazzo Bofondi n. 3, piano T, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola, foglio 82, particella 185, sub. 4, categoria C/6, consistenza mq. 24,00.”

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO Reg. Part. 5040 DEL 20/04/2023.

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare per il Comune di Meldola, risultano corrispondenti a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

02.4) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO



PIU' SIGNIFICATIVE

L'appartamento oggetto di esecuzione risulta essere un fabbricato monofamiliare con una parete sul fianco costruita in adiacenza ad altro fabbricato abitativo. Il nostro fabbricato è composto da due piani fuori terra, oltre allo stesso piano terra ed un piano interrato adibito a cantina. L'appartamento si sviluppa in territorio non urbanizzato ai margini dell'agglomerato urbano di Gualdo, piccola frazione del Comune di Meldola ed è situato all'incrocio fra la strada Gualdo – Palazzo Bofondi e la strada della Casella. E' accessibile frontalmente su strada della Casella attraverso un cancello carrabile ed uno pedonale che permettono l'ingresso all'interno della proprietà, nella corte del fabbricato.

L'intero edificio presenta una pianta rettangolare con accesso all'appartamento da due ingressi distinti oltre alla possibilità dell'accesso attraverso l'autorimessa. Completano la dotazione del fabbricato area verde esclusiva di pertinenza, ed un piccolo fabbricato adibito a legnaia.

Il fabbricato ha una struttura portante intelaiata con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, con solai in latero-cemento e pareti di tamponamento perimetrale in laterizio intonacato e tinteggiato; sono presenti terrazzi sul fronte e sul retro del fabbricato anch'essi con struttura in conglomerato cementizio armato così come i cornicioni.

I divisori interni, anch'essi in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a più falde (per ciascun spicchio del fabbricato) e manto di copertura in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc.) sono in lamiera di alluminio preverniciato.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con avvolgibili e gli infissi esterni risultano essere in alluminio e vetro-camera; i parapetti dei terrazzi sono realizzati



in parte in conglomerato cementizio armato e sovrastante ringhiera in profilati di ferro verniciato.

Complessivamente tutto il fabbricato risulta essere in mediocre stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di stima, individuata con i subalterni 4 e 8, è posta al piano terra-rialzato e primo, con locali ad uso servizio al piano interrato (cantina) e al piano terra (cantina, garage); risulta avere una forma quasi quadrata con una piccola porzione che si allunga sul fianco sinistro in adiacenza ad altra costruzione e le misure di ingombro, al lordo delle murature, per il piano terra risulta essere di circa ml. 13,00 x 12,00 mentre al piano primo risulta essere di circa ml. 9,80 x 9,80. Il sottostante piano interrato ad uso servizi, solo in minima parte rispetto alla pianta del piano terra, comprende un unico locale adibito a cantina.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dall'area cortilizia arrivando ad un porticato, sopraelevato rispetto al piano di campagna mediante tre gradini, dal quale poi si accede all'appartamento vero e proprio in un ampio soggiorno-pranzo.

L'accesso all'unità abitativa può ulteriormente avvenire dall'autorimessa tramite un collegamento interno, ovvero da un altro piccolo ingresso, posto fra l'ingresso principale ed il garage, dal quale si può anche accedere alla scala interna che collega il piano terra con il piano primo.

Entrando dall'ingresso principale, l'appartamento si può descrivere così come di seguito;

- al piano terra-rialzato, ampio soggiorno-pranzo, cucina, antibagno, bagno, disimpegno che permette l'accesso alla scala che porta al piano interrato, a dei locali di servizio ed al garage; vi è poi un locale studio collegato con il piccolo ingresso secondario ed alla scala stessa per l'accesso al piano primo; sempre al



piano terra troviamo poi un garage, un piccolo ripostiglio ed il locale centrale termica. Al piano terra, all'interno della corte di proprietà esclusiva, vi è un altro piccolo fabbricato adibito a legnaia. Si riscontra, poi in sede di sopralluogo, la presenza di un vano costruito in muratura e pietrame come la legnaia, definito "stalla" il quale ha l'accesso dalla proprietà esecutata ma dalla planimetria catastale risulta come sedime su altra particella di altra proprietà. Oltre a questo si riscontra, sul retro del fabbricato abitativo, la presenza di tre piccoli fabbricati costruiti in lamiera e lastre di eternit non riportati ne sulla cartografica depositata in Comune, ne sulle planimetrie catastali.

- al piano primo, una volta saliti le scale, subito a destra e procedendo in senso antiorario troviamo tre camere da letto, un ripostiglio, una ulteriore camera da letto, un disimpegno ed un piccolo bagno.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare complessiva dei due piani abitabili (PT e P1) risulta essere pari a mq. 195,00 circa ai quali si devono aggiungere i due terrazzi complessivamente di circa mq. 23,00, la cantina al piano interrato risulta avere una superficie per circa mq. 23,00.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del garage, della legnaia e della corte, risulta essere pari a mq. 280,00.

Non rientrano nelle superfici sopra indicate il vano adibito a stalla ed i tre box in lamiera posti sul retro dell'abitazione.

L'appartamento al piano terra ha un'altezza di circa ml. 3,04 mentre al piano primo ha altezza di circa ml. 2,93.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti al piano terra e primo in gres e/o ceramica di varia tipologia e formato, le scale sono pavimentate



in marmo, i rivestimenti murali dei bagni e delle pareti della cucina sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno, il portoncino di accesso all'alloggio è con rivestimento in legno; gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera ed avvolgibili in alluminio.

Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con caldaia murale posta all'interno dell'alloggio al piano sottotetto e la diffusione del calore a tutti i piani avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio, vi è inoltre un condizionatore nel solo piano sottotetto locale studio.

Per l'impianto elettrico, questo risulta realizzato e completato con il fabbricato.

Complessivamente l'appartamento risulta essere in mediocre stato di conservazione presentando sia internamente, sia esternamente, diffuse macchie derivanti da umidità di risalita con conseguente deterioramento della tinteggiatura e dell'intonaco. Sempre all'interno sono presenti numerose zone intaccate da muffe, in particolare soprattutto nella cucina e nel bagno a piano terra, rendendo gli ambienti insalubri. Esternamente, la tinteggiatura delle pareti, in svariati punti risulta irrimediabilmente compromessa e non più presente.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 8 e garage sub 4 ed area esterna fg 82 p.lla 185), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito comprendente il fabbricato e la porzione di area verde di pertinenza.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 02) e progetto architettonico visionato e acquisito presso l'archivio del Comune di Meldola (allegato n. 04).

È stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni,



che si allega alla presente relazione (allegato n. 05).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



PROSPETTO FRONTE



PROSPETTO FRONTE

03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA...;

03.1) PROPRIETÀ

I beni pignorati, foglio 82 particella 185 subb. 4-8, oltre alla corte esclusiva



individuata al foglio 82 particella 185 Ha. 0.09.77 Ente Urbano, risultano appartenere all'esecutato sig. _____ nato a _____ (TP) il --/--/----, residente alla data del 25/05/2023 a _____ in _____ n. __, C.F. _____, proprietario per la quota di 1/1; ed allo stesso catastalmente correttamente intestato.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo agli esecutati è il seguente:

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Sereno Barchi del 14/10/2016 repertorio n. 27768 raccolta 14041, registrato presso l'Agenzia dell'Entrate di Forlì il giorno 17 ottobre 2016 al n. 7333 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/10/2016 reg. part. n. 10881 e 10882, mediante il quale, rispettivamente, il sig. _____ nato a il --/--/ , C.F.: _____, proprietario per la quota di 1/1, vende al sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____; che acquista per la quota di 1/1, il seguente immobile: “porzioni del fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Meldola, frazione Gualdo, via Bofondi n. 3, costituite dall'appartamento al piano terra (da accorpate all'appartamento che il medesimo acquirente andrà ad acquistare con la convenzione che segue, mappale 185/5), con annessi pertinenziali cantina al piano interrato e garage al piano terra, il tutto distinto al catasto dei fabbricati del Comune di Meldola, nel foglio 82 con la particelle 185 sub 6 piani S1-T, cat. A/3, classe 2, vani 5, superficie catastale totale mq. 142 – escluse aree scoperte mq. 136, rendita catastale €. 426,08; sub 4, piano T, cat. C/6, classe 2, mq. 24,00, superficie catastale totale mq. 24, rendita catastale €. 68,1; le dette porzioni immobiliari



godono dei proporzionali diritti di comproprietà in ragione di 500/1000 sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione, tra cui in particolare, l'area coperta dal fabbricato e quella scoperta circostante, distinta al catasto terreni del Comune di Meldola, nel foglio 82, con la particella 185 sub 7 (corte comune non censibile ai subb. 4, 5 et 6); il sig. _____ nato a il --/--/ , C.F.: _____, proprietario per la quota di 1/4, e la sig.ra _____ nata a _____ il --/--/ , C.F.: _____ vendono al sig. _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____; che acquista per la quota di 1/1, il seguente immobile: “restante porzione del medesimo fabbricato di civile abitazione, sito in Comune di Meldola, frazione Gualdo, via Bofondi n. 3, costituita dall'appartamento al piano primo (da accorpere all'appartamento che il medesimo acquirente ha acquistati con la convenzione che precede, mappale 185/6), con ingresso al piano terra ed annessa pertinenziale legnaia al medesimo piano terra, in corpo di fabbrica separato, il tutto distinto al catasto dei fabbricati del Comune di Meldola nel foglio 82, particella 185 sub. 5, cat. A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 119 – escluse aree scoperte mq. 111, rendita catastale €. 468,68; la detta porzione immobiliare gode dei proporzionali diritti di comproprietà, in ragione dei rimanenti 500/1000 sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione, tra cui, in particolare, l'area coperta dal fabbricato e quella scoperta circostante distinta al catasto terreni del Comune di Meldola, nel foglio 82 particella 185, ente urbano della superficie catastale di mq. 977 ivi compresa la corte, distinta al catasto dei fabbricati del Comune di Meldola nel foglio 82, con la particella 185 sub. 7



(corte comune, bene non censibile comune ai subb. 4, 5 et 6) (allegato n. 06).

03.3) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Non risultano allo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato negli atti di cui sopra al precedente paragrafo, genericamente “Quanto sopra è venduto ed acquistato con ogni annesso, connesso, uso, servitù e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, anche con specifico riguardo alla situazione di condominio ed alle regole, legali e convenzionali, che la disciplinano, il tutto ben noto ed accettato dall’acquirente” e “Gli immobili in oggetto vengono alienati con tutte le relative azioni e ragioni, diritti, usi, servitù attive e passive, se vi sono e come sono, accessioni e pertinenze, nella escluso o riservato e più in particolare con tutti i diritti servitù ed obblighi nascenti o richiamati dalla scrittura privata autenticata dal Notaio di Forlì Dott. Raffaele Gafà in data 16 e 22 aprile 1971 (registrata a Forlì il 28 aprile 1971 al n. 8626 e trascritta a Forlì in data 14 maggio 1971 art. n. 5107 relativa a servitù di elettrodotto”.

03.4) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

- Atto notarile pubblico per causa di morte, accettazione tacita di eredità del dott. Notaio Sereno Barchi del 14/10/2016 rep. 27768/14041 per il decesso del sig. _____ nato a il --/--/ C.F.:_,
trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/10/2016 reg. part. n. 10883 mediante il quale, il sig. _____, lascia in eredità ai sig.ri _____
_____ nata a _____ il --/--/ C.F.: _____ per la quota di 1/4; _____ nato a _____ il --/--/ C.F.: _____ per la quota di 1/4; “appartamento di civile abitazione sita a Meldola, strada Gualdo-Palazzo Bofondi n. 3, distinto nel vigente N.C.E.U. del detto Comune



al foglio 82, particella 185 sub. 5” (allegato n. 07).

- Atto per causa di morte, certificato di denunciata successione presso l’ufficio del registro del 16/03/2015 rep. 328/9990/15, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/03/2015 reg. part. n. 3157 mediante il quale, il sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____, proprietario per la quota di 1/2, per decesso avvenuta il 17/07/2014, lascia in eredità ai sig.ri _____ nata a il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 1/4; _____ nato a _____ il --/--/ C.F.: _____ per la quota di 1/4; “appartamento di civile abitazione sita a Meldola, strada Gualdo-Palazzo Bofondi n. 3, distinto nel vigente N.C.E.U. del detto Comune al foglio 82, particella 185 sub. 5” (allegato n. 08).
- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Giancarlo Favoni Miccoli del 26/07/1994 repertorio n. 160505, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/08/1994 reg. part. n. 6017, mediante il quale, i sig.ri _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____, proprietaria per la quota di 1/2 e _____ nato a _____ il --/--/ , C.F.: _____, proprietario per la quota di 1/2; vendono al sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, che acquista, “porzione di fabbricato di civile abitazione posto in Comune di Meldola, frazione Gualdo, via Bofondi n. 3, costituita da un appartamento al piano _____ nato a _____ il --/--/ , C.F.: _____; che acquista per la quota di 1/1, il seguente immobile: “porzioni del fabbricato di civile abitazione sito in



Comune di Meldola, frazione Gualdo, via Bofondi n. 3, costituite dall'appartamento al piano terra, un locale cantina al piano interrato e da un garage, il tutto distinto nel nuovo catasto edilizio urbano del detto Comune, al foglio 82 particelle 185 sub 6 e sub 4 non ancora classificate perché variate con denuncia di variazione n. 1919 presentata all'ufficio tecnico erariale in data 1 febbraio 1994 e con diritto in ragione di 1/2 sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 c.c. tra cui trovasi un locale centrale termica e ripostiglio al piano terra, nonché l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato distinta nelle mappe catastali al foglio 82, con la particella 185 di mq. 977 (Ente Urbano).

Sempre i sig. _____ e _____, vendono ai coniugi _____ e _____, che acquistano in comunione tra loro: "Porzione di fabbricato di civile abitazione posto in Comune di Meldola, frazione Gualdo via Bofondi n. 5, costituito da un appartamento al piano primo, nonché da un locale ad uso legnaia al piano terra in corpo distaccato, distinta nel nuovo catasto edilizio urbano del detto Comune, al foglio 82, con la particella 185 sub 5, non ancora classificata perché variata con denuncia di variazione n. 1919 presentata all'ufficio tecnico erariale in data 1 febbraio 1994 e con diritto in ragione di 1/2 sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 c.c. tra cui trovasi un locale centrale termica e ripostiglio al piano terra, nonché l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato distinta nelle mappe catastali al foglio 82 particella 185 (mq. 977 – Ente Urbano) (allegato n. 09).

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO



**TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI,
INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE
L'OPPONIBILITÀ.....;**

Iscrizioni / Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto comunque a fare una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì, ai nominativi degli esecutati, aggiornato fino alla data del 24/05/2023; non risultano gravare l'immobile, ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile, che di seguito si riportano.

Reg. part. n. 2862 del 17/10/2016- Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobile sito a Meldola in strada Gualdo – Palazzo Bofondi n. 3, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Meldola catasto fabbricati foglio 82 particella 185 sub. 6, cat. A/3, consistenza vani 5; sub 5, cat. A/3, consistenza vani 5,5; sub 4, cat. C/6, consistenza mq. 24; sub. 7 corte; oltre all'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Meldola al foglio 82, particella 185 della superficie catastale di Ha. 0.09.77 – Ente Urbano a favore di _____ con sede a _____, in via _____ n. __, P.Iva _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà, contro il sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, residente alla data del 25/05/2023 a _____ in _____ – _____ n. 3, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 10).



Reg. part. n. 3103 del 11/03/2022 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobile sito a Meldola in Strada Gualdo – Palazzo Bofondi n. 3, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Meldola catasto fabbricati foglio 82 particella 185 sub. 4, cat. C/6, classe 2, consistenza mq.24; foglio 82 particella 185 sub 8 (ex 5 et ex 6), cat. A/2, classe 3, consistenza vani10,5; oltre l’area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Meldola al foglio 82, particella 185 della superficie catastale di Ha. 0.09.77 – Ente Urbano, a favore di _____ nato a il --/--/ , C.F.:_, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà, contro il sig. _____ nato a _____ il --/--/----, residente alla data del 25/05/2023 a _____ in _____ – _____ n. __, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 11).

Reg. part. n. 5040 del 20/04/2023 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobile sito a Meldola in Strada Gualdo – Palazzo Bofondi n. 3, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Meldola catasto fabbricati foglio 82 particella 185 sub. 4, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 24; foglio 82 particella 185 sub 8 (ex 5 et ex 6), cat. A/2, classe 3, consistenza vani 10,5; oltre l’area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Meldola al foglio 82, particella 185 della superficie catastale di Ha. 0.09.77 – Ente Urbano, a favore di _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà, contro il sig. _____ nato a _____ il



--/--/----, residente alla data del 25/05/2023 a _____ in _____ –
_____ n. __, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 12).

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

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, per il Comune di Meldola, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegare, vedi il citato allegato n. 2.

Si riscontra che le ultime planimetrie catastali depositate risultano in atti dal 15/12/2017 prot n. FO0091612 relativamente al sub 8, in atti dal 01/02/1994 relativamente al sub. 4.

La situazione catastale, nello specifico per il subalterno 8, agli atti in data 15/12/2017 prot. n. FO0091612 non risulta corrispondente a quanto rilevato sul posto ed a quanto depositato ed asseverato presso il Comune di Meldola con SCIA in sanatoria del 2 febbraio 2018 prot. n. 2139.

Al piano interrato la cantina risulta avere una forma planimetrica leggermente diversa (vedi successiva planimetria esplicativa all'allegato 15) che può essere stata determinata per un'errata rappresentazione grafica; al piano terra dell'abitazione, non risultano rappresentate le pareti che suddividono la cantina in più ambienti con destinazione sgombero, lavanderia, ripostiglio derivanti dalla SCIA in sanatoria citata in precedenza.

Visto quanto sopra l'esperto stimatore non ritiene di procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale se non fino a quando la situazione



dell'appartamento non risulti regolarizzata, se possibile, anche presso il Comune, in quanto si evidenzia che la variazione catastale non deve essere fine a sé stessa, ma deve essere propedeutica e corrispondente a quanto depositato e/o autorizzato in Comune a seguito di pratiche (CILA, SCIA, Permesso di costruire).

Si rimane comunque a disposizione del custode delegato alla vendita per eventuali procedure da inoltrare presso i competenti uffici.

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

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

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 ;

Appartamento di civile abitazione e relativa autorimessa oltre ad area a verde di pertinenza siti a Meldola (FC) in Strada Gualdo Palazzo Bofondi n. 3.

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta abitato dall'esecutato e legittimo proprietario sig.ri _____ e dalla propria famiglia anagrafica.

08) VERIFICI, ANCHE CON CONTROLLO PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI L'ESISTENZA DI EVENTUALI



FORMALITA' VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA....., EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VICOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DEGLI STESSI , CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

08.1) VINCOLI DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, provenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non ne sono stati rilevati oltre a quanto già specificato al cap. 03.3. Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile (regolamenti e simili) ad eccezione nello specifico di "Quanto sopra è venduto ed acquistato con ogni annesso, connesso, uso, servitù e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, anche con specifico riguardo alla situazione di condominio ed alle regole, legali e convenzionali, che la disciplinano, il tutto ben noto ed accettato dall'acquirente" e "Gli immobili in oggetto vengono alienati con tutte le relative azioni e ragioni, diritti, usi, servitù attive e passive, se vi sono e come sono, accessioni e pertinenze, nella escluso o riservato e più in particolare con tutti i diritti servitù ed obblighi nascenti o richiamati dalla scrittura privata autenticata dal Notaio di Forlì Dott. Raffaele Gafà in data 16 e 22 aprile 1971 (registrata a Forlì il 28 aprile 1971 al n. 8626 e trascritta a Forlì in data 14 maggio 1971 art. n. 5107 relativa a servitù di elettrodotto".

08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI



DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42/2004

Gli immobili non risultano vincolati ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per gli stessi non risultano diritti di prelazione legale, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

08.3) VINCOLI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli condominiali in quanto si è in presenza di un fabbricato monofamiliare, per cui non è stato costituito il condominio.

08.4) VINCOLLI POC E PSC

Non risultano vincoli particolari di POC e PSC meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "*...resteranno a carico del futuro acquirente*"; salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC e PSC del Comune di Meldola (allegato n. 13), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- POC – Tavola dei Vincoli V1.1 – Zonizzazione paesistica Nord – Area non interessata;
- POC – Tavola dei Vincoli V2.1 – Carta forestale e dell’uso del suolo Nord – Sistema delle aree agricole – Colture specializzate;
- POC – Tavola dei Vincoli V3.1 – Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale Nord – Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art. 27 PTCP) -Depositi alluvionali terrazzati;
- POC – Tavola dei Vincoli V4.1 – Autorità di bacino vincolo idrogeologico fasce di rispetto Nord – Fascia di rispetto dei fiumi zona di particolare protezione dall’inquinamento luminoso (det. 521/2018 ARPAE) – Aree a rischio di frana art. 13 zona R1 (rischio moderato) e zona R2 (rischio medio);



- PSC – Tav. B1.1 – Zonizzazione paesistica – Area non interessata;
- PSC – Tav. B2.1 – Carta forestale e dell’uso del suolo – Sistemi delle aree agricole – Colture specializzate;
- PSC – Tav. B3.1 – Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale – Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – Depositi alluvionali terrazzati;
- PSC – Tav. B4.1 – Cassificazione e individuazione dei sistemi urbani e territoriali – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art. A-19 L.R. 20/2000) Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle (art. A-19b) – Sistema infrastrutturale tecnologico Rete elettrica media tensione esistente;
- PSC – Tav. C – Ambiti insediativi di progetto – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art. A-19 L.R. 20/2000) – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle (Art. A-19b).

09) VERIFICHI 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;

Le formalità che risultano gravare attualmente l’immobile oggetto di stima sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04.

10) VERIFICHI QUALE SIA L’IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL’IMMOBILE, L’ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA’ DELIBERATE NONCHE’ 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;***

Siamo in presenza di un fabbricato unifamiliare, non è stato costituito, non è possibile quindi stabilire l'importo delle spese annue di gestione.

***11) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE
URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD
ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE
URBANISTICA ATTUALE;***

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso di appartamento di civile abitazione posto in un fabbricato di civile abitazione con corte privata.

Per le caratteristiche del bene pignorato, inoltre, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegare, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, il Certificato di Destinazione Urbanistica.

***12) ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI
TRASFERIMENTO..... ;***

Non vi è la necessità, vista la natura degli immobili (appartamento di civile abitazione con corte privata avente superficie inferiore a mq. 5.000,00), di acquisire il certificato di destinazione urbanistica (CDU), si resta comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.



13) VERIFICHI, CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE QUANTIFICANDO L'IMPORTO E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;

13.1) PRECEDENTIAUTORIZZATIVE ABITABILITA'

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune Meldola, con i dati in mio possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- In data 4 febbraio 1971, viene rilasciato dal Comune di Meldola, al signor _____, la licenza edilizia n. 1371 per “ricostruzione di casa urbana in via Bofondi (Gualdo), alla quale segue Autorizzazione di Abitabilità in data 22/07/1974;
- In data 4 novembre 1994 P.G. n. 18548, viene comunicato la realizzazione di opere interne a norma dell'art. 26 della legge n. 47/1985 relativamente all'abitazione sita in Comune di Meldola in via Bofondi località Gualdo;
- In data 2 febbraio 2018 P.G.n. 0002139, viene depositata presso il Comune di Meldola, SCIA in Sanatoria relativamente al fabbricato sito in Comune di Meldola strada Gualdo – Palazzo Bofondi.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE R.U.E. e NORME TECNICHE APPLICABILI

- RUE – Tav. P1.2 – Individuazione dei sub ambiti all'interno del territorio dell'ambito consolidato – Rete a media tensione con relative fasce di rispetto;



- RUE – Tav. P2.6 Classificazione e individuazione dei sistemi rurali e territoriali – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art. A-19 L.R. 20/2000) – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle (Art. A-19b).

Per interventi edilizi futuri, dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione relative (allegato n. 14).

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito dei sopralluoghi (10/07/2023 e del 16/04/2024), ed a seguito del riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, lo scrivente stimatore, riscontra alcune difformità fra lo stato di fatto e il progetto approvato e le planimetrie catastali depositate presso gli uffici catastali, che di seguito si espongono e come meglio si possono individuare nelle allegate planimetrie (allegato n. 15):

1. Al piano seminterrato il locale cantina risulta avere un perimetro lievemente diverso rispetto a quanto indicato nella cartografia depositata ed asseverata con SCIA in sanatoria del 2 febbraio 2018 prot. n. 2139, così come alcune misure sono lievemente differenti rispetto a quanto indicato nei disegni;
2. Al piano terra sono presenti alcune lievi differenze nelle misure rispetto a quanto indicato nei disegni e l'apertura di collegamento fra l'autorimessa ed il locale sgombero risulta essere più grande rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici di sanatoria;
3. Esternamente, sull'area cortilizia, sono presenti, sul retro del fabbricato abitativo, ma non presenti nelle pratiche edilizie e nelle planimetrie catastali, n. 3 piccole costruzioni in lamiera ed eternit destinati a pollaio, ripostiglio e box aventi misure rispettivamente di circa ml. 3,40 x 3,50, ml. 2,50 x 2,60, 5,00 x



3,70;

4. Esternamente, con accesso dall'area cortilizia di proprietà, è presente in aderenza al fabbricato destinato ed autorizzato a legnaia, ma non presente nelle pratiche edilizie e nelle planimetrie catastali, un ulteriore vano con destinazione a stalla, costruito con la stessa metodologia della legnaia stessa in pietra e sassi. E' necessario evidenziare che da quanto risulta dai confini catastali visionati nelle mappe e nelle planimetrie catastali, il fabbricato destinato a stalla, sembrerebbe risultare su terreno di altra proprietà e precisamente sulla particella n. 228 del foglio 82 del Comune di Meldola.

Per quanto riguarda le difformità di cui ai precedenti punti nello specifico quelle ai punti nn. 1 e 2 le stesse, si possono considerare, in base alla L.R. n. 23 del 2004 all'articolo 19 bis, comma 1 bis, tolleranze costruttive relativamente al minor dimensionamento del locale cantina e ad errori grafici in fase restituzione del rilievo su supporto cartaceo.

Per quanto riguarda le difformità di cui al precedente punto n. 3 si ritiene che le stesse non possano essere sanate in quanto non rispettano le distanze minime dai confini e dal fabbricato principale per cui si dovrà procedere con la demolizione dei manufatti.

Per quanto riguarda le difformità di cui al precedente punto n. 4, si ritiene che le stesse non possano essere sanate in quanto risultano costruite senza il rispetto delle distanze minime dai confini e su terreno agricolo non edificabile, oltre al fatto che dai documenti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali, il manufatto risulta posizionato su una particella di altra proprietà (foglio 82 particella 228 altra proprietà rispetto all'esecutato). Questo fa presupporre, altresì che tale manufatto



non sia oggetto di pignoramento.

**14) PROCEDA IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA
POSSIBILITA' DI SANATORIA VERIFICHI
L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO
..... SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL
TITOLO IN SANATORIA;**

Per quanto riguarda la parte urbanistica e strutturale, a seguito delle continue modifiche alle normative in materia, si rimanda, comunque, a futura verifica che sarà da considerarsi a carico dell'assegnatario del bene immobile, con necessario confronto tecnico/normativo da effettuarsi al momento con il Comune di Meldola per la verifica della fattibilità o del diniego, e del costo della sanzione per l'ottenimento della sanatoria edilizia; così come in relazione alla procedura che si potrà attivare si valuterà al momento l'ammontare delle spese tecniche necessarie, anch'esse a carico dell'assegnatario dell'immobile.

Si può comunque affermare che rimanendo nell'ipotesi di demolizione dei manufatti non sanabili (vedi punti 3 e 4), il costo per il loro smantellamento possa valutarsi nell'ordine di €. 1.500,00 circa.

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

Nulla si è riscontrato in tal senso.



16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLE CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....OVE IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVERDERA' A PREDISPORRE;

L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica e lo scrivente esperto stimatore è abilitato e regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Emilia-Romagna al n. 02976 per cui procederà a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in esecuzione (allegato n. 16).

17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO..... SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'APE NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta rientrare nelle categorie di cui all'art. 3 comma 3 del D.Lgs n. 192/2005 e come indicato al precedente capitolo si redigerà l'APE.

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

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare, nello specifico il subalterno 8, risulta accatastata.



Tale planimetria risulta difforme però dallo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo. Vi sarebbe la necessità di aggiornare la planimetria catastale ma lo scrivente esperto stimatore, ritiene si debba attendere e procedere con la variazione catastale una volta definito perfettamente la situazione urbanistica (eventuale sanatoria e/o rimessa in pristino) con il Comune di Meldola in quanto la variazione catastale deve essere un'operazione propedeutica e conseguente alla relativa pratica edilizia; non una variazione delle planimetrie fine a se stessa per regolarizzare la situazione presso l'Agenzia delle Entrate. Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita per valutazioni diverse e procedere quindi ugualmente con la variazione catastale.

Per quanto riguarda la planimetria dell'unità con destinazione garage, subalterno 4, non si riscontrano difformità.

19) VERIFICHI, QUALORA ACCERTI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI QUALE INCARICATO DAL GIUDICE PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE;

Nulla è stato rilevato in tal senso.

20)PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI ATTENENDOSI ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI NONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE



DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE

VENDUTO;

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 ad appartamento in fabbricati mono e/o bifamiliari, non in condominio, delle medesime caratteristiche a quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima, già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona esterna dal centro abitato, zona agricola, etc.).

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della vetustà.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e dell'attuale congiuntura economica particolarmente negativa che ha immancabilmente peggiorato la situazione del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "molto basso" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.



20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitazioni in fabbricati mono-bifamiliari, in zona o in zone similari e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile. L'Esperto ha, inoltre, assunto informazioni presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che operano anche interventi di recupero dell'esistente *cd. ristrutturazione* e che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili similari, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone similari. Informazioni e prezzi così ottenuti, dovranno comunque da intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione, tenendo conto ed effettuando una valutazione attenendosi anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari ad **€/mq. 650,00**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile, così come meglio dettagliato nel rapporto di valutazione con gli standard IVS (allegato n. 17).

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobile ad uso civile abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, così detta "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno



ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficiente Ragguaglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta sup. catastale mq. 977	/	/	977,00	0,02	19,54
Piano Interrato					
Cantina	7,20	4,00	28,80		
	5,75	1,00	5,75		
	-1,30	0,30	-0,39		
		sommano	34,16	0,30	10,25
Piano Terra					
Garage	(4,10+4,40):2	6,50	27,62	0,40	11,05
Ripostiglio	(1,90+2,00):2	2,40	4,68	0,40	1,87
C.T.	2,10	2,40	5,04	0,40	2,02
Lavanderia/Sgombero	6,85	7,20	49,32		
	-1,20	2,40	-2,88		
Disimpegno	2,50	1,20	3,00		
		sommano	49,40	0,50	24,72
Abitazione	7,20	3,80	27,36		
	1,10	5,80	6,38		
	1,20	2,40	2,88		
	6,00	7,8	47,28		
	3,60	1,20	4,32		
	(3,60+1,60):2	2,00	5,20		
		sommano	93,42	1	93,42
Portico	2x(1,40+2,60):2	2,00	4,00		
	2,50	1,60	4,00		
		sommano	8,00	0,20	1,60
Legnaia	7,00	5,00	35,00	0,30	10,50
Piano Primo					
Abitazione	9,80	9,80	96,04		



	2,90	1,10	3,19		
	1,80	3,20	5,76		
	-1,00	0,30	-0,30		
	-2x2,60	0,60	-3,12		
	-1,80	2,30:2	-2,07		
		sommano	99,50	1	99,50
Terrazzi	2,90	1,60	4,64		
	4,20	2,80	11,76		
	2x(2,30+2,80):2	1,10	5,61		
	(2,80+3,40):2	1,10	3,41		
			25,42	0,2	5,08
TOTALE PARZIALE					279,55
ARROTONDAM.					0,45
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					280,00

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

Il valore finale di stima *di mercato* che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq. 280,00 x €/mq. 650,00	= €	182.000,00
Valore stimato	€.	182.000,00
Manutenzione ed uso 8%	€.	- 14.560,00
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€.	- <u>18.200,00</u>
Sommano	€.	149.240,00
Valore a base d'asta	€.	<u>150.000,00</u>

**21) ACCERTI, NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ
QUOTE.... VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE
DIVISIBILI PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA'
A PREDISPORRE 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 risulta pignorata l'intera e piena proprietà dell'immobile. Non sono state pignorate quote parziali.

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

L'appartamento oggetto di esecuzione risulta essere un fabbricato monofamiliare con una parete sul fianco costruita in adiacenza ad altro fabbricato abitativo. Il nostro fabbricato è composto da due piani fuori terra, oltre allo stesso piano terra ed un piano interrato adibito a cantina. L'appartamento si sviluppa in territorio non urbanizzato ai margini dell'agglomerato urbano di Gualdo, piccola frazione del Comune di Meldola ed è situato all'incrocio fra la strada Gualdo – Palazzo Bofondi e la strada della Casella. E' accessibile frontalmente su strada della Casella attraverso un cancello carrabile ed uno pedonale che permettono l'ingresso all'interno della proprietà, nella corte del fabbricato.

L'intero edificio presenta una pianta rettangolare con accesso all'appartamento da due ingressi distinti oltre alla possibilità dell'accesso attraverso l'autorimessa. Completano la dotazione del fabbricato area verde esclusiva di pertinenza, ed un piccolo fabbricato adibito a legnaia.

Il fabbricato ha una struttura portante intelaiata con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, con solai in latero-cemento e pareti di tamponamento perimetrale in laterizio intonacato e tinteggiato; sono presenti terrazzi sul fronte e



sul retro del fabbricato anch'essi con struttura in conglomerato cementizio armato così come i cornicioni.

I divisori interni, anch'essi in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a più falde (per ciascun spicchio del fabbricato) e manto di copertura in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc.) sono in lamiera di alluminio preverniciato.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con avvolgibili e gli infissi esterni risultano essere in alluminio e vetro-camera; i parapetti dei terrazzi sono realizzati in parte in conglomerato cementizio armato e sovrastante ringhiera in profilati di ferro verniciato.

Complessivamente tutto il fabbricato risulta essere in mediocre stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di stima, individuata con i subalterni 4 e 8, è posta al piano terra-rialzato e primo, con locali ad uso servizio al piano interrato (cantina) e al piano terra (cantina, garage); risulta avere una forma quasi quadrata con una piccola porzione che si allunga sul fianco sinistro in adiacenza ad altra costruzione e le misure di ingombro, al lordo delle murature, per il piano terra risulta essere di circa ml. 13,00 x 12,00 mentre al piano primo risulta essere di circa ml. 9,80 x 9,80. Il sottostante piano interrato ad uso servizi, solo in minima parte rispetto alla pianta del piano terra, comprende un unico locale adibito a cantina.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dall'area cortilizia arrivando ad un porticato, sopraelevato rispetto al piano di campagna mediante tre gradini, dal quale poi si accede all'appartamento vero e proprio in un ampio soggiorno-pranzo. L'accesso all'unità abitativa può ulteriormente avvenire dall'autorimessa tramite un collegamento interno, ovvero da un altro piccolo ingresso, posto fra l'ingresso



principale ed il garage, dal quale si può anche accedere alla scala interna che collega il piano terra con il piano primo.

Entrando dall'ingresso principale, l'appartamento si può descrivere così come di seguito;

- al piano terra-rialzato, ampio soggiorno-pranzo, cucina, antibagno, bagno, disimpegno che permette l'accesso alla scala che porta al piano interrato, a dei locali di servizio ed al garage; vi è poi un locale studio collegato con il piccolo ingresso secondario ed alla scala stessa per l'accesso al piano primo; sempre al piano terra troviamo poi un garage, un piccolo ripostiglio ed il locale centrale termica. Al piano terra, all'interno della corte di proprietà esclusiva, vi è un altro piccolo fabbricato adibito a legnaia. Si riscontra, poi in sede di sopralluogo, la presenza di un vano costruito in muratura e pietrame come la legnaia, definito "stalla" il quale ha l'accesso dalla proprietà esecutata ma dalla planimetria catastale risulta come sedime su altra particella di altra proprietà. Oltre a questo si riscontra, sul retro del fabbricato abitativo, la presenza di tre piccoli fabbricati costruiti in lamiera e lastre di eternit non riportati ne sulla cartografica depositata in Comune, ne sulle planimetrie catastali.
- al piano primo, una volta saliti le scale, subito a destra e procedendo in senso antiorario troviamo tre camere da letto, un ripostiglio, una ulteriore camera da letto, un disimpegno ed un piccolo bagno.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare complessiva dei due piani abitabili (PT e P1) risulta essere pari a mq. 195,00 circa ai quali si devono aggiungere i due terrazzi complessivamente di circa mq. 23,00, la cantina al piano interrato risulta avere una superficie per circa mq. 23,00.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare,



comprensiva anche del garage, della legnaia e della corte, risulta essere pari a mq. 280,00.

Non rientrano nelle superfici sopra indicate il vano adibito a stalla ed i tre box in lamiera posti sul retro dell'abitazione.

L'appartamento al piano terra ha un'altezza di circa ml. 3,04 mentre al piano primo ha altezza di circa ml. 2,93.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti al piano terra e primo in gres e/o ceramica di varia tipologia e formato, le scale sono pavimentate in marmo, i rivestimenti murali dei bagni e delle pareti della cucina sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno, il portoncino di accesso all'alloggio è con rivestimento in legno; gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera ed avvolgibili in alluminio.

Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con caldaia murale posta all'interno dell'alloggio al piano sottotetto e la diffusione del calore a tutti i piani avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio, vi è inoltre un condizionatore nel solo piano sottotetto locale studio.

Per l'impianto elettrico, questo risulta realizzato e completato con il fabbricato.

Complessivamente l'appartamento risulta essere in mediocre stato di conservazione presentando sia internamente, sia esternamente, diffuse macchie derivanti da umidità di risalita con conseguente deterioramento della tinteggiatura e dell'intonaco. Sempre all'interno sono presenti numerose zone intaccate da muffe, in particolare soprattutto nella cucina e nel bagno a piano terra, rendendo gli ambienti insalubri. Esternamente, la tinteggiatura delle pareti, in svariati punti risulta irrimediabilmente compromessa e non più presente.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 8 e garage sub 4 ed area



esterna fg 82 p.la 185), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito comprendente il fabbricato e la porzione di area verde di pertinenza.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione dell'appartamento si valuta che un eventuale canone mensile non possa superare €. **500,00**.

23)PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI..... A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.....;

L'appartamento di civile abitazione oggetto di stima, posto al piano interrato-terra- primo del fabbricato, unitamente al garage posto al piano terra, all'area esterna cortilizia (corte), per proprie caratteristiche può essere venduto solo in lotto unico.

24)ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO;

Il codice fiscale della persona fisica eseguita, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, risulta essere il seguente:

_____ nato a _____ (TP) il --/--/ ---- C.F.: _____;

25) ACQUISICA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL



DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTIMO 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;

Presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Marsala (TP) è stato richiesto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che l'esecutato sig. _____ nato a _____ (TP) il --/--/----, è coniugato con la sig.ra _____ nata ad _____ (TP) il --/--/____ avendo contratto matrimonio a _____ il giorno --/--/____ scegliendo il regime della separazione dei beni (allegato n. 18).

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;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è abitato dall'esecutato sig. _____ e dalla propria famiglia anagrafica _____ (moglie), _____ (figlia), _____ (figlio), _____ (figlia) come è possibile desumere anche dal certificato anagrafico prodotto, dal quale risulta altresì la residenza di tutta la famiglia nell'abitazione eseguita sita a Meldola _____ n. _____ (allegato n. 19).



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

Nulla è stato riscontrato in tal senso.

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

Civile abitazione sita a Meldola (FC) in strada Gualdo Palazzo Bofondi n. 3. Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare a tassa di registro.

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

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, non si è proceduto a richiedere proroghe.

30) PROVVEDA, A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO, UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY;



Copia del presente elaborato peritale in formato cartaceo sarà inviato, entro il termine di cui sopra, a mezzo di raccomandata AR, sia agli esecutati, sia al\ai creditore\i precedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì (allegato n. 20).

31) PROVVEDA AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE A MEZZO DI P.E.C. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GIUDICE.....;

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, su supporto informatico.

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 il bene 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;

- È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

33) ALLEGATI

- 01) Raccomandata inviata agli esecutari;
- 02) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa);
- 03) Documentazione catastale confinanti;
- 04) Copia elaborati architettonici;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 10881-10882/2016);
- 07) Accettazione tacita eredità (Reg. Part. n. 10883/2016);
- 08) Successione (Reg. Part. n. 3157/2015);
- 09) Atto di compravendita (Reg. Part. 6017/1994);
- 10) Iscrizione (Reg. Part. n. 2862/2016);
- 11) Trascrizione (Reg. Part. n. 3103/2022);
- 12) Trascrizione (Reg. Part. n. 5040/2023);
- 13) Vincoli di POC-PSC;
- 14) Vincoli di RUE;
- 15) Planimetrie esplicative difformità;
- 16) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 17) Rapporto valutazione IVS;
- 18) Estratto Atto di Matrimonio;
- 19) Certificati anagrafici;
- 20) Attestazione invii effettuati.

Forlì, 24 aprile 2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei

