

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 198/2022

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

_____ C.F./P.IVA: _____; rappresentata da _____
_____ C.F./P.IVA _____ - Avv. Marco Pesenti - avv. Margherita
Domenegotti

contro

_____ - C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/2 proprietà

_____ - C.F.: _____ (esecutata)

Quota di 1/2 proprietà

Udienza del 28 maggio 2024

Forlì, 15 dicembre 2023

L'Esperto Stimatore
Geom. Gianluca Casadei



GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 198/2022

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

_____ C.F./P.IVA: _____; rappresentata da _____
_____ C.F./P.IVA _____ - Avv. Marco Pesenti - avv. Margherita
Domenegotti

contro

_____ - C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/2 proprietà

_____ - C.F.: _____ (esecutata)

Quota di 1/2 proprietà

Udienza del 28 maggio 2024

RELAZIONE

Forlì, 15 dicembre 2023

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. 04
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. 08
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.11
03.1) PROPRIETA'	pag.11
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag. 12
03.3) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 13
03.4) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag. 15
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 16
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 18
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 18
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 18
08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE	pag. 19
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 19
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag. 19
08.3) VINCOLI CONDOMINIALI	pag. 20
08.4) VINCOLI DI RUE, POC, PSC	pag. 20
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag. 20
10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI	pag. 21
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE	pag. 21
12) ACQUISIZIONE CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 22
13) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 22
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag. 23
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag. 23
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 24
14) VERIFICA PRESENZA ISTANZE DI CONDONO	pag. 24
15) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag. 24
16) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E.	pag. 24
17) ESENZIONE A.P.E.	pag. 25
18) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)	pag. 25
19) VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO	pag. 26
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag. 26
20.1) CRITERI ADOTTATI	pag. 26
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 27
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 28
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 29
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 29
22) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA	pag.30
23)DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.33
24) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE	pag.33
25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI	pag.33
26) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI	pag.34
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag.34
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 35
29) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA	pag. 35
30) DEPOSITO IN CANCELLERIA	pag. 35
31) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI	pag. 36
32) NOTE	pag. 36
33) ALLEGATI	pag. 37



PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/o art. 600 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Fabio Santoro, in data 04/05/2023 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. 198/2022.

Promossa da:

- _____ C.F./P.IVA: _____ – per essa _____ C.F./P.IVA _____ nella sua qualità di procuratore con rappresentanza (avv.ti Marco Pesenti – Margherita Domenegotti);

Contro:

- _____ nato in _____ il --/--/----, residente alla data del --/--/---- a _____ in via _____ n. __, C.F.: _____;
- _____ nata in _____ il --/--/----, residente fino alla data del --/--/-- -- a _____ in via _____ n. __, deceduta a _____ il --/--/---- 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’espreso 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 Gambettola, catasto fabbricati e catasto terreni;
- b) Accertamenti compiuti presso l’Agenzia delle Entrate, Territorio di



Gambettola, Servizio di Pubblicità Immobiliare;

- c) Ispezioni di carattere urbanistico compiute presso l'ufficio tecnico del Comune di Gambettola;
- d) Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 04/10/2023 e 27/11/2023;
- 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 l'avv.to Luca Pestelli, il debitore sig. _____, in virtù del decesso della sig.ra _____, è stato avvisato a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 18/09/2023, presso la propria residenza come desunta dall'atto di pignoramento e dalla certificazione risultante dai certificati anagrafici del Comune di Gambettola.

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

Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, in quanto in data 04-10-2023 gli esecutati non hanno posto impedimenti di sorta nel far effettuare la/le visite di sopralluogo all'immobile.

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 (permesso di costruire, planimetria catastale), risulta essere un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo e terzo (sottotetto) di una fabbricato plurifamiliareposto in un quartiere quasi esclusivamente artigianale/produttivo in prossimità della linea ferroviaria Bologna/Rimini della città di Gambettola. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Gambettolaal foglio 14 particella 2324 sub 18. L'unità risulta composta al piano secondo da ingresso direttamente sul soggiorno ed angolo cottura dal quale si può accedere au un balcone posto sul fronte strada del fabbricato, poi tramite un piccolo disimpegno si può accedere alla camera da letto ed al relativo balcone, ad un bagno e ad una piccola camera autorizzata a ripostiglio. Dal disimpegno, tramite scala retrattile, si può accedere al sottotetto ad uso esclusivo.

L'accesso all'appartamento avviene tramite un atrio comune con ampia scala ed ascensore che permettono l'accesso anche alle altre unità immobiliari.

Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del del C.C., fra i quali trovasil'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrante Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Gambettola al foglio 14 particella 2324 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.08.03.



L'intero fabbricato è composto da tre piani fuori terra, oltre al piano seminterrato adibito a servizi ed al piano sottotetto sempre ad uso servizi.

Lo stabile è posto in una zona di espansione della città di Gambettola con destinazione prettamente artigianale/produttiva. E' provvisto di tutti i sottoservizi previsti dalle normative vigenti, quali rete acquedotto, rete gas, fognature comunali, rete elettrica, etc.

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Gambettola, catasto fabbricati al foglio 14 particella 2324 sub. 18, piano 2-3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita €. 361,52; oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi è l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 14 particella 2324 avente superficie di Ha. 0.08.03 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà dei sig.ri _____ nato in _____ il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in comunione dei beni; _____ nata in _____ il --/--/----, e deceduta a _____ il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in comunione dei beni (allegato n. 02).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con i subb. 14-17-19 della medesima particella, parti comuni, salvo se altri (allegato n.03):

- Sub 14, appartamento di civile abitazione piano primo;
- Sub 17, appartamento di civile abitazione piano secondo e terzo;
- Sub 19, appartamento di civile abitazione piano secondo e terzo;



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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 14/10/2022

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano il bene di proprietà dei sig.ri _____ nato in _____ il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà in comunione dei beni; _____ nata in _____ il --/--/---- e deceduta a _____ il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà in comunione dei beni.

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta:

“Piena proprietà per 1/1 della sig.ra _____ e piena proprietà per 1/1 del sig. _____, in regime di comunione legale di abitazione di tipo economico in Comune di Gambettola, via del Lavoro n. 45/B, censito al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 14, particella 2324, sub 18, categoria A/3, vani 4, piano 2-3”.

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 14975 DEL
15/11/2022.**

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

Occorre chiarire la situazione successoria, in quanto successivamente alla data del pignoramento, per la precisione in data 24/03/2023, la sig.ra ----- è deceduta, ma alla data odierna (14/10/2023) non è ancora stata effettuata la successione e conseguentemente la voltura della giusta intestazione dell'immobile oggetto di esecuzione sia ai servizi catastali, sia al servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.



02.4) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO

PIU' SIGNIFICATIVE

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato plurifamiliare composto da tre piani fuori terra, oltre il piano seminterrato ed al sottotetto. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano secondo al quale si accede tramite un androne e vano scala comune dotato anche di ascensore; all'ingresso del condominio denominato "Condominio Magenta" si arriva attraverso uno stradello che costeggia la rampa per l'accesso al piano seminterrato e un altro edificio residenziale che è posto sul fronte del nostro condominio e lo divide dalla strada "via del Lavoro". L'intero edificio presenta una pianta rettangolare regolare, e perimetralmente all'area cortilizia su due lati vi sono altri fabbricati aventi destinazione artigianale/industriale, su un lato è presente una stazione di servizio per il rifornimento di carburanti e sul fronte, come già anticipato è presente una piccola costruzione con destinazione residenziale.

L'intero fabbricato ha una struttura portante intelaiata in pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, con solai in latero-cemento e pareti di tamponamento perimetrale in laterizio intonacato e tinteggiato; sono presenti balconi sui lati perimetrali del fabbricato anch'essi con struttura in conglomerato cementizio armato.

I divisori interni, anch'essi in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a quattro falde con vari dislivelli a formare diverse porzioni ed il manto di copertura risulta essere in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con scuroni in legno ed infissi esterni in legno e vetro-camera.



Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in discreto stato di conservazione, anche se in considerazione del breve periodo intercorso dalla costruzione ad oggi, mi sarei aspettato di visionare un fabbricato maggiormente preservato.

L'unità immobiliare, posta al piano secondo con il sottotetto ad uso servizi al piano sottotetto è individuata con il subalterno 18, risulta avere una forma rettangolare abbastanza regolare, ed in parte si sviluppa perimetralmente al vano ascensore ed è posizionato, guardando la pianta globale del fabbricato, nell'angolo in basso a destra e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 9,50 x 3,50 + 5,00 x 3,00. Il soprastante piano sottotetto ad uso servizi, si sviluppa praticamente in sovrapposizione all'appartamento posto sotto.

Accedendo dal vano scala comune interno, l'appartamento si può descrivere così come di seguito; ingresso direttamente nel vano soggiorno-cucina, da questo, tramite un piccolo disimpegno si accede, in senso antiorario, al bagno, ad un ripostiglio ed alla camera da letto. Sul solaio intermedio, nel vano disimpegno, è posizionata la scala retrattile per l'accesso ai locali di servizio al sottotetto; questi non è stato possibile visionarli in quanto il proprietario sig. _____, ha dichiarato che la stessa è rotta e che non era possibile aprirla per salire e poter visionare l'ambiente. Il locale perciò si descrive per come è riportato nella planimetria catastale agli atti come unico ambiente con due pilastri al centro del locale e le altezze che con l'inclinazione del solaio di copertura varia da ml. 3,00 a ml. 0,40.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 48,00 circa ai quali si devono aggiungere i due balconi di circa mq. 14,00 complessivi; per quanto riguarda il piano sottotetto la superficie calpestabile risulta



essere pari a circa mq. 16,00 per la zona avente altezza superiore a ml. 1,50.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del sottotetto a servizi e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 90,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres ovunque, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona cottura e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetrovetro-camera completi di zanzariere. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale (regolarmente manutentata) posta all'esterno e la diffusione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per l'impianto elettrico, chiaramente realizzato e completato con il fabbricato (vedi abitabilità rilasciata dal Comune di Gambettola in data 18/11/2004 prot. n. 18332.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 18), 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.

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 Gambettola (allegato n. 04).

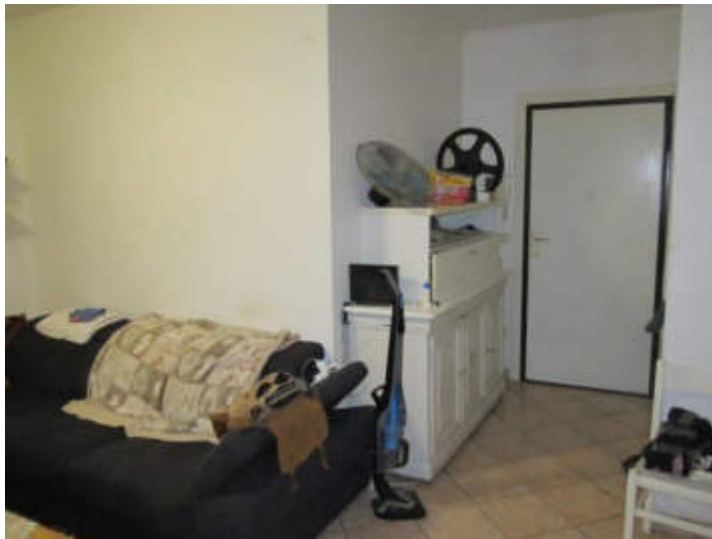
E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 05).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.





PROSPETTO FRONTE VIA DEL LAVORO



INTERNO

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

03.1) PROPRIETA'

I beni pignorati, foglio 14 particella 2324 sub.18, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti di cui all'art.



1117 del codice civile, se e quali esistenti per legge, natura e destinazione, fra i quali la corte comune individuata al foglio 14 particella 2324 Ha. 0.08.03 Ente Urbano risultano appartenere (fino alla data del 24/03/2023) agli esecutati sig.ri _____ nato in _____ il --/--/----, residente alla data del --/--/---- a _____ in via _____ n. ____/__, C.F. _____, proprietario per la quota di 1/2; _____ nata in _____ il --/--/---- e deceduta a _____ il --/--/----, residente fino alla data del --/--/---- a _____ in via _____ n. __, C.F.: _____, proprietaria fino al 23/03/2023 per la quota di 1/2. Fino alla data del decesso della sig.ra _____, l'immobile risultava agli stessi catastalmente correttamente intestati; ora non risulta effettuata la successione e la relativa voltura agli eredi legittimi.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutata è il seguente:

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Antonio Porfirid del 19 luglio 2005 repertorio n. 193694/37317, registrato presso l'Agenzia dell'Entrate di Cesena il giorno 29 luglio 2005 al n. 3879 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/08/2005 reg. part. n. 9505, mediante il quale, la società _____, con sede a _____, P.IVA _____, vende ai sig.ri _____ nato a _____ (Albania) il --/--/----, C.F.: _____; e _____ nata a _____ (Albania) il --/--/----, C.F.: _____; che acquistano per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, il seguente immobile: “Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo con annesso vano al piano terzo (sottotetto), avente accesso dal civico n. 45/b di via del Lavoro, composto da ingresso, soggiorno



con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio, oltre a due piccoli balconi, con restanti ragioni della parte venditrice per più lati, salvo altri; il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Gambettola, al foglio 14, particella 2324, sub 18, cat. A/3, cl. 3, vani 4. Nella vendita è compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 del codice civile fra cui trovasi in particolare la particella 2324 (corte)”

L'area su cui insiste il fabbricato, area coperta e scoperta comune, risulta distinta nel Catasto Terreni del Comune di Gambettola al foglio 14, particella 2324 della superficie catastale di Ha. 0.08.03 (Ente Urbano)” (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 all'art. 2 “La vendita avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova attualmente, con le relative accessioni e pertinenze, con gli oneri e le servitù attive e passive di qualsiasi specie se e come esistono, derivanti anche dallo stato di condominio del fabbricato di cui quanto venduto fa parte, e quindi con rinvio e riferimento alle norme giuridiche relative, con le seguenti precisazioni: a) all'unità immobiliare in oggetto competono le proporzionali quote di comproprietà di millesimi 73,095 sulle parti comuni come per legge ai sensi dell'art. 1117 del C.C. nonché delle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio di cui a seguito; b) per una migliore individuazione della porzione in oggetto, nonché delle parti comuni, si fa rinvio e riferimento all'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Catasto Fabbricati, nel quale queste ultime risultano individuate con il foglio 14 mappali numeri 2324 sub 23 b.c.n.c. ai sub



dal n.1 al n. 11 (rampa accesso, spazio di manovra garages, scala); 2324 sub 24 b.c.n.c. ai sub dal n. 1 al n. 22 (ingresso pedonale); 2324 sub 25 b.c.n.c. ai sub dal n. 12 al n. 22 (ingresso pedonale, portico, ingressi); 2324 sub 26 b.c.n.c. ai sub dal n. 12 al n. 19 (scala, vano ascensore e disimpegno); c) l'area scoperta è divisa in varie porzioni, alcune attribuite , quali pertinenze esclusive, ad unità immobiliari che compongono il fabbricato ed altre comuni a tutte o ad alcune di esse, come risulta dal suddetto elaborato planimetrico; la parte compratrice prende atto di ciò e rinuncia a qualsiasi eccezione al riguardo; d) tutte le aree sono inoltre gravate di tutte le servitù che qui si vogliono per espressamente costituite ed accettate, di fognatura, acquedotto, elettrodotta, condotti telefonici e quant'altro secondo quanto risulta dallo stato di fatto essendo l'intero fabbricato servito da un'unica rete di infrastrutture; e) l'accesso al fabbricato condominiale in oggetto avviene dalla via del Lavoro attraverso l'area distinta al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati del Comune di Gambettola al foglio 14 con la particella 2343 di mq. 131 (derivante dalla fusione delle particelle 2148 di mq. 57, 2149 di mq. 12, 2309 di mq. 2, 2243 di mq. 11 et 2323 di mq. 49); tale area, destinata a parcheggio, già gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore di tutte le unità immobiliari costituenti il condominio, è stata ceduta, con atto pubblico amministrativo a rogito del Segretario Comunale del Comune di Gambettola in data 12 ottobre 2004, rep. N. 3118, trascritto a Forlì il 10 novembre 2004 agli art.li 12580 ed 12581, dalla società venditrice al medesimo Comune di Gambettola in ottemperanza alle prescrizioni stabilite da quest'ultimo in sede di rilascio della concessione edilizia; f) il sottotetto non è comune ma è di pertinenza, per singole porzioni, degli appartamenti al piano secondo (subalterni 16, 17, 18 et 19) nelle planimetrie nelle quali è ricompreso; i proprietari degli appartamenti sottostanti potranno accedere al



tetto per manutenzioni o ispezioni alle antenne TV, attraverso gli appartamenti del piano secondo, dandone preavviso ai proprietari di questi ultimi; g) per tutto quanto qui non specificato le parti fanno espressamente rinvio e riferimento al regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali, redatto dalla società venditrice, che la parte acquirente si impegna ad accettare sin d'ora senza riserva alcuna, obbligandosi a rispettarlo per seed aventi causa”.

03.4) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Antonio Porfiri del 15/01/2002 repertorio n. 167299 trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 02/02/2002 reg. part. n. 1272 mediante il quale il sig. _____ a _____ (FC) il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; vende a _____ con sede a Gambettola P.IVA _____ che acquista per la quota di 1/1 i beni immobili in Gambettola individuati catastalmente al foglio 14 particelle 2148 – 2149 – 2151 – 2152 – 2154 – 2155 – 2243 – 2245 – 2246 (allegato n. 07);
- Atto notarile pubblico per identificazione catastale ai rogiti del Dott. Notaio Antonio Porfiri del 10/12/2003 repertorio n. 182483 trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 30/12/2003 reg. part. n. 16182 mediante il quale il sig. _____ nato a _____ (FC) il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; vende a _____ con sede a Gambettola P.IVA _____ che acquista per la quota di 1/1 i beni immobili in Gambettola individuati catastalmente al foglio 14 particelle 2148 – 2149 – 2151 – 2152 – 2154 – 2155 – 2243 – 2245 – 2246 (allegato n. 08);



- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Antonio Porfiri del 10/12/2003 repertorio n. 182483 trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 30/12/2003 reg. part. n. 16183 mediante il quale il sig. _____ nato a _____ (FC) il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; vende a _____ con sede a Gambettola P.IVA _____ che acquista per la quota di 1/1 i beni immobili in Gambettola individuati catastalmente al foglio 14 particelle 2309 (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 26/09/2023; 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. 4554 del 02/08/2005 - Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobile sito a Gambettola in via del Lavoro n. 45/B, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Gambettola catasto fabbricati



foglio 14 particella 2324 sub. 18, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 4; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Gambettola al foglio 14, particella 2324 della superficie catastale di Ha. 0.08.03 – Ente Urbano, a favore di _____ con sede a _____, in Piazza _____ n. __, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro i sig.ri _____ nato in _____ il --/--/----, C.F.: _____, residente alla data del --/--/---- a _____ in via _____ n. __/__, per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà; _____ nato in _____ il --/--/----, C.F.: _____, residente fino alla data del --/--/---- a _____ in via _____ n. __ e deceduta a _____ in data --/--/----, per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà (allegato n. 10).

Reg. part. n. 1244 del 05/05/2017 - Iscrizione

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo su immobile sito a Gambettola, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Gambettola catasto fabbricati foglio 14 particella 2324 sub. 18, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 4; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Gambettola al foglio 14, particella 2324 della superficie catastale di Ha. 0.08.03 – Ente Urbano a favore di _____ con sede a Rimini, P.Iva _____, per la quota di 1/2 sull'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà contro il sig. _____ nato in _____ a il --/--/----



C.F.: _____; per la quota di 1/2 sull'unità negoziale 1 per la quota di 1/2 sull'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà (allegato n. 11).

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 Gambettola, 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.

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 sito a Gambettola in via del Lavoro n. 45/B.

L'immobile, alla data del soprapprezzo, risulta abitato dall'esecutato sig. _____ e dalle persone _____ nato a _____ il --/--/----, _____ nata in _____ il --/--/----, _____ nata in _____ il --/--/----, _____



_____ nata a _____ (FR) il --/--/----, come indicato nel certificato contestuale di residenza e stato di famiglia.

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 ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI , CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

08.1) VINCOLI ATTO 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 né 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).

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

Sono presenti vincoli condominiali dettati dal regolamento condominiale in quanto si è in presenza di un fabbricato plurifamiliare costituito in condominio denominato “condominio Magenta”.

08.4) VINCOLI DI 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 Gambettola (allegato n. 12), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- PSC – VAL S.A.T. Vincoli Ambientali – Ambiti specializzati per attività produttive – Comparti inattuati.

-

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 plurifamiliare con la costituzione del condominio denominato "Condominio Magenta" amministrato dal geom. Massimo D'Aronco. Egli stesso mi ha fornito le informazioni richieste e confermato che la quota millesimale di proprietà corrisponde al 73,095.

Dai dati forniti dal bilancio condominiale con chiusura al 31/08 di ogni anno, risulta che è stata deliberata la spesa complessiva per la riparazione per l'impianto citofonico per un totale di € 3.360,00 + IVA.

Per quanto riguarda la situazione dell'esecutato, dal riepilogo ricevuto, risulta un residuo per l'esercizio 2021-2022 fra rate ed interessi, pari ad € 7.709,89 ai quali si devono aggiungere i costi per l'esercizio 2022-2023 pari ad € 884,60 portando così il totale da versare ad € 8.594,48.

Ad oggi risultano ancora insolute le rate del 31-10-2022 (€ 548,62), del 31-12-2022 (€ 548,62), del 28-02-2023 (€ 548,62), del 30-04-2023 (€ 548,62) portando così il debito residuo dell'esecutato nei confronti del condominio ad € 2.194,48. (allegato n. 13) .

***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 condominiale.



Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegare, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, il Certificato di Destinazione Urbanistica. L'obbligo sussiste per i terreni aventi destinazione agricola oppure per i terreni aventi destinazione edificabile con superficie superiore a mq. 5.000,00.

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

Non vi è la necessità, vista la natura dell'immobile (appartamento di civile abitazione), 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) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'

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



- Pratica R 55/ 2001 – Concessione edilizia n. 489/2001 del 31-01-2002 intestata a Loretta Arfilli in qualità di legale rappresentante della ditta Lavoro Sicuro S.r.l. (P.IVA 0315930405) riguardante la costruzione di un fabbricato di civile abitazione composto da n. 11 alloggi sito a Gambettola in via del Lavoro;
- D.I.A. del 22-01-2004 prot. N. 1093 intestata a Loretta Arfilli in qualità di legale rappresentante della ditta Lavoro Sicuro S.r.l. (P.IVA 03151930405) in variante non essenziale alla precedente concessione edilizia;
- Certificato di conformità edilizia e agibilità del 18-11-2004 prot. n. 18332 per il fabbricato costruito con concessione n. 489/2001.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE RUE e NORME

TECNICHE APPLICABILI

- RUE – Tav. 1 Intero territorio –L’edificio nel quale è inserito l’unità oggetto di esecuzione immobiliare è situato in zona A-10 Ambito urbano consolidato (art. 71);
- RUE – Tav. 2C - L’edificio nel quale è inserito l’unità oggetto di esecuzione immobiliare è situato in zona A-10 Ambito urbano consolidato (art. 71) – Piano Urbanistico Attuativo Convenzionato;
- RUE – Tav. 4C – Carta dei vincoli – Vincoli degli aspetti idrogeologici – Tiranti idrici di riferimento per le aree di pianura sottoposte a rischio di allagamento (Art. 4.2) fino a cm. 50;
- RUE – Tav. 5 – Disciplina in materia di commercio – Ambito consolidato urbano (A-10) art. 71.

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

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA



A seguito del sopralluogo (04/10/2023 e 27/11/2023), ed a seguito del riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, lo scrivente stimatore, non riscontra alcuna difformità fra lo stato di fatto e il progetto approvato e le planimetrie catastali depositate presso gli uffici catastali.

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;

Non si riscontrano opere abusive per cui nulla risulta necessario eseguire.

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. 15).

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 18, risulta regolarmente accatastato. La planimetria catastale risulta perfettamente corrispondente alla planimetria dell'ultimo ed unico titolo edilizio rilasciato dal Comune di Gambettola.

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 ANNINONCHE' 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 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 artigianale/residenziale/terziaria, etc.).

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della vetustà; della struttura portante intelaiata in calcestruzzo con solai in laterocemento e murature esterne avente funzione di tamponamento (non strutturale).

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 condominio, 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.1.150,00, 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. 16).

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.	Coefficient e Raguaglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta (quota proprietà 73,095/1000)	/	/	Sup.cat. 803,00 x 73,095/1000	0,10	5,87
Piano secondo					
Appartamento	2,55	3,60	9,18	1	9,18
	8,00	5,30	37,10	1	37,10
	2,90	0,80	2,32	1	2,32
	5,10	1,40	7,14	1	7,14
Balcone	/	/	8,84	0,30	2,65
	/	/	4,84	0,30	1,45
Piano terzo					
Sottotetto	1,70	1,20	2,04		
	7,40	3,20	23,68		



	3,80	3,50	13,30		
	2,90	0,20	0,58		
	5,40	4,10	22,14		
			61,74	0,30	24,70
TOTALE PARZIALE					90,41
ARROTONDAM.					-0,41
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					90,00

**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. 90,00 x €/mq 1.150,00	=	€.	103.500,00
Valore stimato		€.	103.500,00
Manutenzione ed uso 3 %		€.	- 3.105,00
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie		€.	- <u>10.350,00</u>
Sommano		€.	90.045,00
Valore a base d'asta		€.	<u>90.000,00</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 è inserito in un fabbricato plurifamiliare composto da tre piani fuori terra, oltre il piano seminterrato ed al sottotetto. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano secondo al quale si accede tramite un androne e vano scala comune dotato anche di ascensore; all'ingresso del condominio denominato "Condominio Magenta" si arriva attraverso uno stradello che costeggia la rampa per l'accesso al piano seminterrato e un altro edificio residenziale che è posto sul fronte del nostro condominio e lo divide dalla strada "via del Lavoro". L'intero edificio presenta una pianta rettangolare regolare, e perimetralmente all'area cortilizia su due lati vi sono altri fabbricati aventi destinazione artigianale/industriale, su un lato è presente una strazione di servizio per il rifornimento di carburanti e sul fronte, come già anticipato è presente una piccola costruzione con destinazione residenziale.

L'intero fabbricato ha una struttura portante intelaiata in pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, con solai in latero-cemento e pareti di tamponamento perimetrale in laterizio intonacato e tinteggiato; sono presenti balconi sui lati perimetrali del fabbricato anch'essi con struttura in conglomerato cementizio armato.

I divisori interni, anch'essi in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e



tinteggiati. La copertura risulta essere a quattro falde con vari dislivelli a formare diverse porzioni ed il manto di copertura risulta essere in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con scuroni in legno ed infissi esterni in legno e vetro-camera.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in discreto stato di conservazione, anche se in considerazione del breve periodo intercorso dalla costruzione ad oggi, mi sarei aspettato di visionare un fabbricato maggiormente preservato.

L'unità immobiliare, posta al piano secondo con il sottotetto ad uso servizi al piano sottotetto è individuata con il subalterno 18, risulta avere una forma rettangolare abbastanza regolare, ed in parte si sviluppa perimetralmente al vano ascensore ed è posizionato, guardando la pianta globale del fabbricato, nell'angolo in basso a destra e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 9,50 x 3,50 + 5,00 x 3,00. Il soprastante piano sottotetto ad uso servizi, si sviluppa praticamente in sovrapposizione all'appartamento posto sotto.

Accedendo dal vano scala comune interno, l'appartamento si può descrivere così come di seguito; ingresso direttamente nel vano soggiorno-cucina, da questo, tramite un piccolo disimpegno si accede, in senso antiorario, al bagno, ad un ripostiglio ed alla camera da letto. Sul solaio intermedio, nel vano disimpegno, è posizionata la scala retrattile per l'accesso ai locali di servizio al sottotetto; questi non è stato possibile visionarli in quanto il proprietario sig. _____, ha dichiarato che la stessa è rotta e che non era possibile aprirla per salire e poter visionare l'ambiente. Il locale perciò si descrive per come è riportato nella planimetria catastale agli atti come unico ambiente con due pilastri al centro del



locale e le altezze che con l'inclinazione del solaio di copertura varia da ml. 3,00 a ml. 0,40.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 48,00 circa ai quali si devono aggiungere i due balconi di circa mq. 14,00 complessivi; per quanto riguarda il piano sottotetto la superficie calpestabile risulta essere pari a circa mq. 16,00 per la zona avente altezza superiore a ml. 1,50.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del sottotetto a servizi e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 90,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres ovunque, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona cottura e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera completi di zanzariere. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale (regolarmente manutentata) posta all'esterno e la diffusione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per l'impianto elettrico, chiaramente realizzato e completato con il fabbricato (vedi abitabilità rilasciata dal Comune di Gambettola in data 18/11/2004 prot. n. 18332.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 18), 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.

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 € 400,00.



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 secondo e terzo (sottotetto) del fabbricato, per proprie caratteristiche può essere venduto solo in lotto unico.

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

Il codice fiscale delle persone fisiche esegutate, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, sono i seguenti:

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

_____ nata a _____ (Albania) il --/--/----, deceduta a _____ 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 Gambettola è stato richiesto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; per il Comune non è stato possibile rilasciare tale documento in quanto gli esecutati (_____ e _____), si sono sposati in Albania. Dal certificato di stato civile, risulta poi che gli stessi hanno divorziato in data __/__/____ (allegato n. 17).

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 _____, _____, _____, _____ _____ come è possibile desumere anche dai certificati anagrafici prodotti (allegato n. 18). L'esecutata _____, deceduta il --/--/----, risultava, fino a tale data, residente a _____ in via _____ n. _ e la famiglia era composta dalla stessa e dalla figlia _____ nata a _____ il --/--/----.

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 Gambettola in via del Lavoro n. 45/B.

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, 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, si è proceduto a richiedere proroga regolarmente concessa dal Giudice con nuova data dell'udienza al 28/05/2024 e consegna dell'elaborato peritale entro il 28/04/2024.

***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 AR₂ 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. 19).



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

33) ALLEGATI



- 01) Verbale di primo accesso;
- 02) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa);
- 03) Documentazione catastale confinanti;
- 04) Copia elaborati architettonici;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 9505/2005);
- 07) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 1272/2002);
- 08) Atto per identificazione catastale (Reg. Part. n. 16182/2003)
- 09) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 16183/2003);
- 10) Iscrizione (Reg. Part. n. 4554/2005);
- 11) Iscrizione (Reg. Part. n. 1244/2017);
- 12) Vincoli di POC-PSC;
- 13) Documentazione bilancio condominiale;
- 14) Vincoli di RUE;
- 15) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 16) Rapporto valutazione IVS;
- 17) Certificati anagrafici Facja Ardita;
- 18) Certificati anagrafici Facja Fatim;
- 19) Attestazione invii effettuati.

Forlì, 15 dicembre 2023

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei

