

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 69/2021

**G.Es. Dott. Fabio SANTORO**

\_\_\_\_\_ C.F./P.IVA: \_\_\_\_\_ - Avv. Daniela d'Orazio

contro

\_\_\_\_\_ - P.IVA: \_\_\_\_\_ (esecutata)

ora

\_\_\_\_\_ - P.IVA: \_\_\_\_\_

Quota di 1/1 proprietà

**Udienza del 1 marzo 2023**

Forlì, 20 gennaio 2023

L'Esperto Stimatore  
Geom. Gianluca Casadei



GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLI'

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

-

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

## **T R I B U N A L E   C I V I L E   D I   F O R L I '**

### **Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 69/2021**

**G.Es. Dott. Fabio SANTORO**

\_\_\_\_\_ C.F./P.IVA: \_\_\_\_\_ - Avv. Daniela d'Orazio

contro

\_\_\_\_\_ - P.IVA: \_\_\_\_\_ (esecutata)

ora

\_\_\_\_\_ - P.IVA: \_\_\_\_\_

Quota di 1/1 proprietà

**Udienza del 1 marzo 2023**

### **R E L A Z I O N E**

Forlì, 20 gennaio 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. 05
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	pag.05
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI .....	pag. 07
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. 09
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO .....	pag. 13
03.1) PROPRIETA' .....	pag. 13
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE .....	pag. 14
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. 15
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE .....	pag. 19
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI .....	pag. 20
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	pag. 20
08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE .....	pag. 21
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA .....	pag. 21
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI .....	pag.21
08.3) VINCOLI CONDOMINIALI .....	pag. 21
08.4) VINCOLI DI RUE, POC, PSC .....	pag.22
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI .....	pag. 22
10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI .....	pag. 23
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE .....	pag. 23
12) ACQUISIZIONE CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA .....	pag. 24
13) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA .....	pag. 24
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA' .....	pag. 24
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI .....	pag. 25
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA .....	pag. 26
14) VERIFICA PRESENZA ISTANZE DI CONDONO .....	pag. 26
15) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO .....	pag. 27
16) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E. .....	pag. 27
17) ESENZIONE A.P.E. .....	pag. 27
18) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA) .....	pag. 28
19) VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO .....	pag. 28
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA .....	pag. 28
20.1) CRITERI ADOTTATI .....	pag. 29
20.2) FONTI INFORMAZIONI .....	pag. 29
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE .....	pag. 30
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE .....	pag. 31
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO .....	pag. 32
22) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA .....	pag. 32
23)DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA .....	pag. 35
24) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE .....	pag. 35
25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI .....	pag. 36
26) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI .....	pag. 36
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA .....	pag. 37
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA .....	pag. 37
29) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA .....	pag. 37
30) DEPOSITO IN CANCELLERIA .....	pag. 38
31) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI .....	pag. 38
32) NOTE .....	pag. 38
33) ALLEGATI .....	pag. 39



## **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 27/12/2021 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. 69/2021.

Promossa da:

- \_\_\_\_\_ C.F./ Partita IVA \_\_\_\_\_ – Assistita dall'Avv. Daniela D'Orazio;

Contro:

- \_\_\_\_\_ C.F. / Partita IVA \_\_\_\_\_ con sede legale alla data del 15/09/2022 (visura camerale) a \_\_\_\_\_ (RA) via \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_ Frazione \_\_\_\_\_;

**N.B.: Si evidenzia che vi è discordanza tra il nome della Società riportata nell'atto di pignoramento e l'attuale nome della Società in quanto è avvenuta una modifica di denominazione con cambio di ragione sociale da “ \_\_\_\_\_ ” in “ \_\_\_\_\_ ” mantenendo il medesimo C.F. / Partita IVA \_\_\_\_\_ con atto del --/--/---- Repertorio n. \_\_\_\_\_ registrato a Cesena (FC) in data --/--/---- volume n. \_\_\_ serie 1/T.**

Successivamente, in data 29/12/2021, 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 13/10/2022;
- 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 giuidiziario, in questo caso IVG di Forlì rappresentato dal sig. Alessandro D’Aurora, il debitore è stato avvisato a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 16/09/2022, presso la propria sede legale come desunta dall’atto di pignoramento e dalla certificazione risultante dalla Visura Camerale della Camera di Commercio del comune di Ravenna. La società esecutata non ha ritirato la raccomandata ma avendo contattato telefonicamente direttamente il custode il sopralluogo si è svolto regolarmente in pari data stabilita per il giorno 13/10/2022 alle ore 9:30.

La raccomandata. inviata alla società esecutata, con ricevuta postale di ritorno si allega in copia (allegato n.01).



Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, in quanto in data 13/10/2022 la società esecutata non ha 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 terra e seminterrato, oltre che cantina e garage posto al piano seminterrato di un fabbricato condominiale denominato “Condominio Balzetta”. Il fabbricato risulta posto ai margini del perimetro del Centro Storico di Meldola e accedendo da Nord, provenienza da Forlì, si imbecca la strada principale “via Roma” e poi sulla sinistra si trova la via B. Buozzi. La zona è completamente urbanizzata, è servita da mezzi del servizio pubblico ed in prossimità vi sono attività commerciali e terziarie. Comunque visto l'estensione della città di Meldola, il fabbricato in cui è posto l'unità immobiliare esecutata risulta essere molto vicina alla piazza principale della cittadina. Le unità immobiliari risultano censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Meldola al foglio 10 particella 3064 sub 2 e sub 14 e rispettivamente risultano composte al piano terra- seminterrato, da appartamento con disimpegno, camera soggiorno-cucina, una camera da letto ed un bagno il tutto posto al piano terra,



accessibile da scala interna all'appartamento un ripostiglio e bagno posto al piano seminterrato, completano la dotazione dell'appartamento cantina e garage posti al piano seminterrato, oltre che l'area esterna condominiale di proprietà comune per millesimi 92,70 come da indicazione dell'Amministratore Condominiale anche se da atto di acquisto si riscontrano millesimi 91,70.

L'accesso all'appartamento, avviene dal cancello di ingresso condominiale posto su via Bruno Buozzi al n. 10, percorrendo l'accesso pedonale condominiale si arriva sul fronte del fabbricato principale dove si trova l'ingresso al vano scala del condominio, piccola rampa di due gradini con arrivo sul primo pianorottolo ove vi è l'accesso principale all'appartamento, si può accedere all'immobile anche mediante scala interna dal ripostiglio posto al piano seminterrato e dal garage entrambi accessibili esternamente dalla rampa carrabile posti all'esterno del condominio. Alla cantina e garage di uso esclusivo posto al piano seminterrato vi si accede attraverso rampa carrabile dalla corte comune dell'intero fabbricato dal piano seminterrato o attraverso la scala condominiale dal piano terra. 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 trovasi l'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Meldola al foglio10 particella 3064 Ente Urbano avente superficie pari a mq 1.018.

L'intero fabbricato è composto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato, oltre allo stesso piano terra. E' distribuito con varie unità abitative ai piani e servizi al piano seminterrato (cantine e garage).

## **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 10 particella 3064 sub. 2, piano seminterrato-terra, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita €. 262,10; foglio 10 particella 3064 sub. 14, piano seminterrato, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 11,00, rendita €. 31,25; 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 10 particella 3064 avente superficie di mq 1.018 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà della società \_\_\_\_\_  
P.IVA \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 in qualità di proprietaria (allegato n. 02).

\*\*\*

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con subb. 1-3-4-5-6 della medesima particella, parti comuni, salvo se altri (allegato n.03):

- Sub 1abitazione al piano Seminterrato-T;
- Sub 3abitazione al piano Seminterrato-T;
- Sub 4 abitazione al piano Seminterrato-1;
- Sub 5 abitazione al piano Seminterrato-1;
- Sub 6 abitazione al piano Seminterrato-1;

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

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 09/04/2021**

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano il bene di proprietà della società \_\_\_\_\_ C.F. / Partita IVA \_\_\_\_\_



proprietaria per la quota di 1/1.

N.B.: Si evidenzia che vi è discordanza tra il nome della Società riportata nell'atto di pignoramento e l'attuale nome della Società in quanto è avvenuto una modifica di denominazione con cambio di ragione sociale da “ \_\_\_\_\_” in “ \_\_\_\_\_” mantenendo il medesimo C.F. / Partita IVA \_\_\_\_\_ con atto del --/--/---- Repertorio n. \_\_\_\_\_ registrato a Cesena (FC) in data --/--/---- volume n. \_\_\_\_ serie 1/T.

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta:

“Piena proprietà su appartamento di civile abitazione sito a Meldola (FC) in via Bruno Buozzi n. 10 e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 10 particella 3064 sub 2 cat. A/3, classe 1 di vani 3,5 e particella 3064 sub 14 cat. C/6 classe 2 di mq. 11,00”.

Oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di all'art. 1117 del codice civile, se e quali esistenti per legge, ragione e destinazione” fra cui la corte del fabbricato individuata al Nuovo Catasto Terreni al foglio 10, particella 3064 superficie mq 1.018.

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, Reg. Part. 7109 DEL 27/05/2021.**

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; mentre non è corretta la denominazione sociale. Sul pignoramento il nome della società è “ \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_” mentre in base all'atto del --/--/---- Repertorio n. \_\_\_\_\_ registrato a Cesena (FC) in data --/--/



--- volume n. \_\_\_\_ serie I/T, la società ha denominazione “ \_\_\_\_\_  
P.IVA \_\_\_\_\_”.

#### **02.4) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL’IMMOBILE E FOTO PIU’ SIGNIFICATIVE**

L’appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato condominiale composto da due piani fuori terra oltre allo stesso piano terra ed un piano seminterrato adibito anche a servizi (cantine, garage). L’appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra-seminterrato con l’ingresso raggiungibile sia dal vano scala comune posta al piano terra sia dalla corte comune posta al piano seminterrato. L’intero edificio presenta una struttura praticamente rettangolare salvo parte del fronte parzialmente stonato, avente ingressi esclusivi di parte degli alloggi posti al piano terra e l’ingresso principale del vano scala anch’esso al piano terra di accesso ai restanti alloggi, rampa in discesa di accesso ai garage e servizi posti al piano seminterrato.

L’intero fabbricato ha una struttura portante con telai in conglomerato cementizio armato (travi e pilastri) con solai di piano e di copertura in latero-cemento. L’intero fabbricato risulta realizzato con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Meldola nell’anno 1996 e con successiva variante ed abitabilità nell’anno 2000. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate e parzialmente con mattoni faccia a vista. I divisori interni e le pareti di tamponamento interne, anch’esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacate e tinteggiate. La copertura risulta essere con tetto a quattro acque; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con parapetti dei balconi in mattoni faccia vista, scuri in legno, mentre gli infissi esterni risultano essere in legno e vetro-



camera; le solette a sbalzo dei balconi e il cornicione sono realizzati con elementi in conglomerato cementizio armato a faccia vista.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in buono stato di conservazione anche per il fatto che risulta edificato nel 2000.

L'unità immobiliare, posta al piano terra-seminterrato è individuata con il subalterno 2, risulta avere una forma ad "L" e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 5,90 x 7,30 con la propaggine della "L" di circa ml. 3,85 x 3,05.

Accedendo dal piano terra all'atrio di ingresso del condominio ed alla relativa scala interna, dopo due gradini si arriva al primo pianerottolo comune ove vi è la porta d'accesso dell'alloggio oggetto di stima. Attraverso la porta di ingresso si accede ad un piccolo disimpegno ed alla zona giorno composta da un unico ampio vano con destinazione soggiorno-cucina; dal piccolo disimpegno si raggiunge la camera da letto ed il bagno; completa la dotazione al piano un ampio balcone con accesso sia dal soggiorno cucina che dalla camera da letto; dal soggiorno si accede inoltre, attraverso scala interna, all'ampio ripostiglio posto al piano seminterrato ove è presente, un bagno di piccole dimensioni; si accede poi dal ripostiglio attraverso porta interna all'adiacente garage di proprietà, accessibile anche dall'area esterna mediante portone basculante in lamiera. Il locale ripostiglio inoltre è accessibile dall'area esterna condominiale anche attraverso una porta esterna; completa la dotazione dell'alloggio una cantina accessibile dal corridoio condominiale posto al piano seminterrato raggiungibile anche dal vano scala condominiale.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 45,00 circa per la parte abitabile, ai quali si devono aggiungere circa mq. 9,50 per il



balcone, circa mq. 26,40 per il ripostiglio ed il bagno al piano seminterrato, circa mq. 4,60 per la cantina, circa mq. 11,80 per il garage.

L'appartamento al piano terra ha altezza ml. 2,70 mentre tutti i locali al piano seminterrato hanno altezza ml. 2,50.

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

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in gres su tutta la superficie dell'unità immobiliare ad esclusione della camera da letto che è in parquet in legno e del garage che è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona cottura e nei bagni, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e scuroni anch'essi in legno, la basculante del garage e la porta della cantina sono in lamiera zincata preverniciata. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con caldaia murale posta all'interno dell'alloggio in corrispondenza dell'angolo cottura comandabile mediante termostato e con la distribuzione del calore che avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

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

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 2 e garage sub 14), 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 Meldola (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 – Ingresso vano scala – Rampa di accesso al piano seminterrato**





**PROSPETTO RETRO - ingresso ripostiglio e garage, vista fronte alloggio**

\*\*\*

***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 10 particella 3064 subb. 2-14, 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, risultano appartenere all'esecutata, società \_\_\_\_\_ C.F. / Partita IVA \_\_\_\_\_ con sede legale alla data del 15/09/2022 (visura camerale) a \_\_\_\_\_ (RA) via \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_ Frazione \_\_\_\_\_, proprietaria per la quota di 1/1.



### **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 Piero Pieraccini del 27/09/2000 repertorio n. 87251/13099 registrato a Ravenna il 08/08/2000 al n. 4121 mod. I, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/08/2000 reg. part. n. 7717, mediante il quale, la società \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ proprietaria per la quota di 1/1, vende alla società \_\_\_\_\_ (Vedasi Nota relativa all'intestazione indicata in premessa) C.F. / Partita IVA \_\_\_\_\_ che acquista, porzione di complesso residenziale, sito a Meldola in via Bruno Buozzi n. 10, composta da un appartamento al piano terreno di due vani oltre servizi, una cantina, un ripostiglio con servizio ed un'autorimessa al seminterrato, distinti rispettivamente al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 10, particella 3064 sub 2 cat. A/3, cl. I, vani 3,5, rendita Lire 507.000 e al foglio 10 particella 3064 sub 14 cat. C/6, cl. II, consistenza mq. 11, rendita Lire 60.500. La porzione di fabbricato descritta è venduta con ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con i diritti di 91,70/1000 sulle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del C.C. tra cui, in particolare, l'area coperta e scoperta distinta al N.C.T. di detto Comune al foglio 10, particella 3064 mq. 1018 Ente Urbano (allegato n. 06).

N.B.: Si evidenzia che vi è discordanza tra il nome della Società riportata nell'atto di compravendita e l'attuale nome della Società in quanto è avvenuto una modifica di denominazione con cambio di ragione sociale



da “ \_\_\_\_\_ ” in “ \_\_\_\_\_ ”  
mantenendo il medesimo C.F. / Partita IVA \_\_\_\_\_ con atto del -  
-/--/---- Repertorio n. \_\_\_\_\_ registrato a Cesena (FC) in data --/--/----  
volume n. \_\_\_\_ serie I/T.

### **03.3) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO**

Non risultano allo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato nell'atto di cui sopra al precedente paragrafo, e nello specifico nei patti speciali *“I rappresentanti della Società acquirente, per la Società stessa ed aventi causa anche a titolo particolare, si obbligano a godere delle porzioni di fabbricato acquistate e delle parti comuni secondo le vigenti leggi sul condominio negli edifici; si obbligano inoltre a sottostare alle norme contenute in un regolamento di condominio, alla cui formazione si impegnano di prestarsi non appena ne venga fatta richiesta dalla Società venditrice o dalla maggioranza dei condomini”*.

### **03.4) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

Non è necessario risalire ad atti precedenti in quanto l'atto di acquisto è già antecedente ad anni 20 dalla data del pignoramento.

\*\*\*

### ***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 12/04/2022; 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. 1297 del 08/04/2011 - Iscrizione**

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobile sito a Meldola in via Bruno Buozzi n. 8/10, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Meldola, catasto fabbricati foglio 10 particella 3064 sub. 2, cat. A/3, consistenza vani 3,5; foglio 10 particella 3064 sub 14, cat. C/6, consistenza mq. 11,00; 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 Meldola al foglio 10, particella 3064 della superficie catastale di mq. 1.018 – Ente Urbano; a favore di \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_, C.F. / P.Iva \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 contro la società \_\_\_\_\_ C.F. / Partita IVA \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 (allegato n. 07).

N.B.: Si evidenzia che vi è discordanza tra il nome della Società riportata nell'atto di pignoramento e l'attuale nome della Società in quanto è avvenuto una modifica di denominazione con cambio di ragione sociale da “ \_\_\_\_\_ ” in “ \_\_\_\_\_ ” mantenendo il medesimo C.F. / Partita IVA \_\_\_\_\_ con atto del --/--/---- Repertorio n. \_\_\_\_\_ registrato a Cesena (FC) in data --/--/---- volume n. \_\_\_\_ serie 1/T.

**Reg. part. n. 1567 del 24/06/2013 - Iscrizione**



Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO su immobile sito a Meldola in via Bruno Buozzi n. 10, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Meldola, catasto fabbricati foglio 10 particella 3064 sub. 2, cat. A/3, consistenza vani 3,5; foglio 10 particella 3064 sub 14, cat. C/6, consistenza mq. 11,00; 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 Meldola al foglio 10, particella 3064 della superficie catastale di mq. 1.018 – Ente Urbano; a favore di \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ (FC) C.F. \_\_\_\_\_ e domicilio ipotecario eletto presso Avv. Emilio Scamporrino Forlì Corso Garibaldi n. 63, per la quota di 1/1 contro la società \_\_\_\_\_ C.F. / Partita IVA \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 (allegato n. 08).

Attinente alla presente iscrizione sono intervenute in data 05/01/2022 Reg. Part. n. 33 e 17/03/2022 Reg. Part. n. 533 Restrizioni di Beni però non riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

**Reg. part. n. 3424 del 14/12/2016 - Iscrizione**

Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO su immobile sito a Meldola in via Bruno Buozzi n. 10, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Meldola, catasto fabbricati foglio 10 particella 3064 sub. 2, cat. A/3, consistenza vani 3,5; foglio 10 particella 3064 sub 14, cat. C/6, consistenza mq. 11,00; 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 Meldola al foglio 10, particella 3064 della superficie catastale di mq. 1.018 – Ente Urbano; a favore di \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ (FC) C.F. \_\_\_\_\_ e domicilio ipotecario eletto presso Avv. Emilio Scamporrino Forlì Corso Garibaldi n. 63, per la quota di 1/1 contro la società \_\_\_\_\_ C.F. / Partita IVA \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 (allegato n. 09).

Attinente alla presente iscrizione sono intervenute in data 05/01/2022 Reg. Part. n. 34 e 17/03/2022 Reg. Part. n. 534 Restrizioni di Beni però non riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

**Reg. part. n. 7109 del 27/05/2021 - Trascrizione**

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobile sito a Meldola in via Bruno Buozzi n. 10, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Meldola, catasto fabbricati foglio 10 particella 3064 sub. 2, cat. A/3, consistenza vani 3,5; foglio 10 particella 3064 sub 14, cat. C/6, consistenza mq. 11,00; 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 Meldola al foglio 10, particella 3064 della superficie catastale di mq. 1.018 – Ente Urbano; a favore di \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ (TV) C.F. \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 contro la società \_\_\_\_\_ C.F. / Partita IVA \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 (allegato n. 10).

N.B.: Si evidenzia che vi è discordanza tra il nome della Società riportata nell’atto di pignoramento e l’attuale nome della Società in quanto è avvenuto una



modifica di denominazione con cambio di ragione sociale da “ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ” in “ \_\_\_\_\_ ” mantenendo il medesimo  
C.F. / Partita IVA \_\_\_\_\_ con atto del --/--/---- Repertorio n. \_\_\_\_\_  
registrato a Cesena (FC) in data --/--/---- volume n. \_\_\_\_ serie 1/T.

**Reg. part. n. 33 del 05/01/2022 - Annotazione**

Restrizioni di Beni non riguardante gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare  
(allegato n. 11).

**Reg. part. n. 34 del 05/01/2022 - Annotazione**

Restrizioni di Beni non riguardante gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare  
(allegato n. 12).

**Reg. part. n. 533 del 17/03/2022 - Annotazione**

Restrizioni di Beni non riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare  
(allegato n. 13).

**Reg. part. n. 534 del 17/03/2022 - Annotazione**

Restrizioni di Beni non riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare  
(allegato n. 14).

\*\*\*

***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 allegate, vedi il  
citato allegato n. 02.

Si riscontra che l'ultima planimetria catastale depositata risulta in atti dal



08/02/2000.

La situazione catastale, a livello planimetrico e dimensionale, risulta aggiornata e corrispondente allo stato di fatto riscontrato a seguito di rilievo sul posto.

\*\*\*

**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 relativo garage siti a Meldola in via Bruno Buozzi n. 10.

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta utilizzato come appartamento di civile abitazione (giusta destinazione urbanistica) e risulta occupato senza titolo dalla sola madre del sig. \_\_\_\_\_ (socio della società \_\_\_\_\_), sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (SA) il --/--/---- codice fiscale \_\_\_\_\_.

\*\*\*

**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**

E' stato istituito il condominio denominato " \_\_\_\_\_ " C.F.: \_\_\_\_\_ amministrato "dall'Agenzia Borghesi" e i vincoli sono quelli riscontrabili dal regolamento condominiale. Alla proprietà esecutata risulta corrispondere la suddivisione in quota per le parti comuni pari a 92,70 millesimi.

La quota di 92,70 millesimi è stata fornita dall'amministratore e come tale risulta



essere utilizzata dallo stesso per il riparto delle spese condominiali; essa verrà utilizzata dallo scrivente stimatore per il calcolo della superficie commerciale, anche se nel rogito di compravendita è evidenziata una quota millesimale di 91,70.

#### **08.4) VINCOLI DI POC-PSC**

Non risultano vincoli particolari di POC-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 Comune di Meldola (allegato n. 15), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- Tavola (POC) – Dotazioni Territoriali Esistenti di Progetto – Perimetro del territorio urbanizzato . Fabbricati;
- Tavola B1.1 (PSC) – Zonizzazione paesistica – Laghi, corsi d’acqua e acque sotterranee – Aree di ricarica degli acquiferi (Art. 28a PTCP);
- Tavola B3.1(PSC) – Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale – Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – Conoidi di deiezione;
- Tavola B4.1 (PSC) – Classificazione e individuazione dei sistemi urbani e territoriali – Territorio urbanizzato (art. 28 LR 20/2000 – Ambiti urbani consolidati);
- Tavola C – Ambiti insediativi di progetto – Territorio urbanizzato (Art. 28 LR 20/2000) – Ambiti urbani consolidati (Art. A-10);

\*\*\*

***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;**

Come da comunicazione ricevuta dall'amministratore di condominio "Agenzia Borghesi" (che si allega) risulta che la società \_\_\_\_\_ C.F. / Partita IVA \_\_\_\_\_ (proprietaria) non ha spese maturate pregresse risalenti ai due anni precedenti il pignoramento; ha spese maturate per l'esercizio 01/03/2021 ÷ 28/02/2022 a consuntivo pari ad €. 333,47 già saldate e spese a consuntivo per l'esercizio 01/03/2022 ÷ 28/02/2023 pari ad €. 333,47 già saldate.

Ad oggi, come da dichiarazione dell'amministratore, non vi sono fondi straordinari o lavori deliberati (allegato n. 16).

\*\*\*

**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)PROVVEDERA' INOTRE AD ACQUISIRE 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 di Meldola, con i dati in mio possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:



- In data 12 aprile 1996, viene rilasciato dal Comune di Meldola, all'ing. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ la Concessione Edilizia n. 2/1996 P.G. n. 00958 per "COSTRUZIONE  
DI FABBRICATO ABITATIVO CONDOMINIALE da erigersi in Meldola via  
Buoizzi n. 8 - 10";
- In data 12 febbraio 1997 viene dichiarato l'inizio dei lavori;
- In data 27 luglio 1999 P.G.n. 20028 rilasciata Concessione di Voltura per  
cambio intestazione Concessione Edilizia cointestandola a Ing. \_\_\_\_\_  
e \_\_\_\_\_;
- In data 11 dicembre 1999 P.G.n. 22855, viene depositata presso il Comune di  
Meldola, variante alla Concessione Edilizia di cui sopra;
- In data 11 febbraio 2000 P.G. n. 2285 viene dichiarato l'inizio dei lavori di  
Variante alla Concessione Edilizia di cui sopra;
- In data 12 febbraio 2000 viene dichiarata la fine lavori;
- In data 19 giugno 2000 P.G. n. 12563 viene richiesto il rilascio del Certificato di  
Abilità, contestualmente viene compilata dichiarazione di conformità da parte  
del Direttore dei Lavori.

### **13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE RUE e NORME**

#### **TECNICHE APPLICABILI**

Non risultano vincoli particolari di RUE 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 Comune di Meldola (allegato n. 17), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- Tavola A-1 (RUE) - Analisi dell'epoca di costruzione dei fabbricati – Altri fabbricati;



- Tavola A-2 (RUE) – Analisi delle tipologie edilizie – Altri fabbricati;
- Tavola A-3 (RUE) – Analisi delle destinazioni d’uso dei fabbricati – Altri fabbricati;
- Tavola A-4 (RUE) – Analisi delle altezze dei fabbricati – Altri fabbricati;
- Tavola A-5 (RUE) – Analisi dello stato di conservazione e condizioni statiche dei fabbricati – Altri fabbricati;
- Tavola A-6 (RUE) – Analisi delle proprietà titolo di godimento e uso dei fabbricati – Altri fabbricati;
- Tavola P1.1 (RUE) – Individuazione dei sub-ambiti all’interno del territorio dell’ambito consolidato – Fabbricati – Sub ambiti del territorio consolidato (art. A10 LR 20/2000) – A Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia – Sub ambiti del territorio consolidato (Art. 13 LR 20/2000).

### **13.3) REGOLARITA' EDILIZIA**

A seguito del sopralluogo (13/10/2022), ed a seguito del riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, relativamente all’appartamento ed al garage (subb.2-14), lo scrivente stimatore riscontra la regolarità delle unità immobiliari.

\*\*\*

***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;***

Come indicato al capitolo precedente, non sono presenti opere da regolarizzare



\*\*\*

**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. 18).

\*\*\*

**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.....;**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, risultano accatastate.

Le planimetrie dell'appartamento (sub 2) e del garage (sub 14) risultano corrispondenti a quanto riscontrato nelle pratiche edilizie autorizzate.

\*\*\*

**19)VERIFICHI, QUALORA ACCERTI VARIAZIONI COLTURALI 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 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 residenziale, etc.).

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della vetustà; della struttura portante di tipo intelaiata in calcestruzzo (pilastri e travi) e solai in laterocemento.

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 simili, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone simili. 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. 1.000,00**, 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. 19).

### **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 Ragguaglio	Superfici mq.
-------------	------------------	------------------	-------------------	--------------------------------	------------------



CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta (quota proprietà 92,70/1000)	/	/	1018,00 x 92,70/1000	0,10	<b>9,44</b>
<b>Piano Terra</b>					
Appartamento	5,89	7,29	42,94	1	<b>42,94</b>
	3,03	3,83	11,60	1	<b>11,60</b>
Balcone	9,13	1,00	9,13	0,30	<b>2,74</b>
<b>Piano Seminterrato</b>					
Ripostiglio – Bagno - Garage	5,72	3,46	19,79	0,50	<b>9,90</b>
	4,81	4,71	22,66	0,50	<b>11,33</b>
Cantina	2,10	2,41	5,06	0,50	<b>2,53</b>
<b>TOTALE PARZIALE</b>					<b>90,48</b>
<b>ARROTONDAM.</b>					<b>0,52</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>91,00</b>

**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.91,00 x €/mq.1.000,00 =	€.	<b>91.000,00</b>
Valore stimato	€.	91.000,00
Manutenzione ed uso 5%	€.	- 2.730,00
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€.	- <u>9.100,00</u>
Somma	€.	79.170,00
<b>Valore a base d'asta</b>	<b>€.</b>	<b><u>80.000,00</u></b>

\*\*\*



**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)EVIDENZI 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 condominiale composto da due piani fuori terra oltre allo stesso piano terra ed un piano seminterrato adibito anche a servizi (cantine, garage). L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra-seminterrato con l'ingresso raggiungibile sia dal vano scala comune posta al piano terra sia dalla corte comune posta al piano seminterrato. L'intero edificio presenta una struttura praticamente rettangolare salvo parte del fronte parzialmente stonato, avente ingressi esclusivi di parte degli alloggi posti al piano terra e l'ingresso principale del vano scala anch'esso al piano terra di accesso ai restanti alloggi, rampa in discesa di accesso ai garage e servizi posti al piano seminterrato.

L'intero fabbricato ha una struttura portante con telai in conglomerato cementizio armato (travi e pilastri) con solai di piano e di copertura in latero-cemento. L'intero



fabbricato risulta realizzato con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Meldola nell'anno 1996 e con successiva variante ed abitabilità nell'anno 2000. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate e parzialmente con mattoni faccia a vista. I divisori interni e le pareti di tamponamento interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacate e tinteggiate. La copertura risulta essere con tetto a quattro acque; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con parapetti dei balconi in mattoni faccia a vista, scuri in legno, mentre gli infissi esterni risultano essere in legno e vetro-camera; le solette a sbalzo dei balconi e il cornicione sono realizzati con elementi in conglomerato cementizio armato a faccia a vista.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in buono stato di conservazione anche per il fatto che risulta edificato nel 2000.

L'unità immobiliare, posta al piano terra-seminterrato è individuata con il subalterno 2, risulta avere una forma ad "L" e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 5,90 x 7,30 con la propaggine della "L" di circa ml. 3,85 x 3,05.

Accedendo dal piano terra all'atrio di ingresso del condominio ed alla relativa scala interna, dopo due gradini si arriva al primo pianerottolo comune ove vi è la porta d'accesso dell'alloggio oggetto di stima. Attraverso la porta di ingresso si accede ad un piccolo disimpegno ed alla zona giorno composta da un unico ampio vano con destinazione soggiorno-cucina; dal piccolo disimpegno si raggiunge la camera da letto ed il bagno; completa la dotazione al piano un ampio balcone con accesso sia dal soggiorno cucina che dalla camera da letto; dal soggiorno si accede inoltre, attraverso scala interna, all'ampio ripostiglio posto al piano seminterrato



ove è presente, un bagno di piccole dimensioni; si accede poi dal ripostiglio attraverso porta interna all'adiacente garage di proprietà, accessibile anche dall'area esterna mediante portone basculante in lamiera. Il locale ripostiglio inoltre è accessibile dall'area esterna condominiale anche attraverso una porta esterna; completa la dotazione dell'alloggio una cantina accessibile dal corridoio condominiale posto al piano seminterrato raggiungibile anche dal vano scala condominiale.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 45,00 circa per la parte abitabile, ai quali si devono aggiungere circa mq. 9,50 per il balcone, circa mq. 26,40 per il ripostiglio ed il bagno al piano seminterrato, circa mq. 4,60 per la cantina, circa mq. 11,80 per il garage.

L'appartamento al piano terra ha altezza ml. 2,70 mentre tutti i locali al piano seminterrato hanno altezza ml. 2,50.

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

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in gres su tutta la superficie dell'unità immobiliare ad esclusione della camera da letto che è in parquet in legno e del garage che è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona cottura e nei bagni, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e scuroni anch'essi in legno, la basculante del garage e la porta della cantina sono in lamiera zincata preverniciata. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con caldaia murale posta all'interno dell'alloggio in corrispondenza dell'angolo cottura comandabile mediante termostato e con la distribuzione del calore che avviene



tramite tradizionali radiatori in acciaio.

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

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 2 e garage sub 14), 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 esecutato.

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 €. 450,00.

\*\*\*

**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 e garage oggetto di stima, posti ai piani seminterrato e terra 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 società esecutata, come riscontrabile nella visura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ravenna, desunto dalla visura Ordinaria Società di Capitale presso la sopraindicata Camera di Commercio e dalla visura catastale, è la seguente:



- \_\_\_\_\_ C.F. / Partita IVA \_\_\_\_\_;

\*\*\*

**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;**

Si è in presenza di una società a responsabilità limitata (persona giuridica) per cui si allega visura camerale (allegato n. 20) che consente, altresì, di attestare l'esatta ragione sociale variata con atto del Notaio Roberto Scotto di Clemente in data 23/12/2018 rep. 19910/10753 registrato a Cesena il 09/01/2017 n. 195 serie 1T.

\*\*\*

**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;**

Come risulta dai certificati reperiti presso il Comune di Meldola si evince che l'immobile era utilizzato dalla sola madre del sig. \_\_\_\_\_ (socio della società \_\_\_\_\_), sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (SA) il -/--/---- codice fiscale \_\_\_\_\_, deceduta il --/--/---- il tutto come desumibile dal certificato di residenza, dallo stato di famiglia e dal certificato di



morte (allegato n. 21).

\*\*\*

**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 risulta.

\*\*\*

**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 in via Bruno Buozzi n. 10.

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a una Società, la vendita sarà da  
assoggettare ad IVA.

\*\*\*

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

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, si è proceduto il 26 luglio 2022 a  
richiedere proroga del termine inizialmente concesso ed accolto il 2 settembre 2022  
con differimento dell'udienza al 1 marzo 2023 ore 11.30.

\*\*\*

**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. 22).

\*\*\*

**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;
- 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) Comunicazione inviata all'esecutato;
- 02) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa);
- 03) Documentazione catastale confinanti;
- 04) Copia elaborati architettonici;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 7717/2000);
- 07) Iscrizione (Reg. Part. n. 1297/2011);
- 08) Iscrizione (Reg. Part. n. 1576/2013);
- 09) Iscrizione (Reg. Part. n. 3424/2016);
- 10) Trascrizione (Reg. Part. n. 7109/2021);
- 11) Annotazione (Reg. Part. n. 33/2022);
- 12) Annotazione (Reg. Part. n. 34/2022);
- 13) Annotazione (Reg. Part. 533/2022);
- 14) Annotazione (Reg. Part. 534/2022);
- 15) Vincoli di POC-PSC;
- 16) Riepilogo spese condominiali;
- 17) Vincoli di RUE;
- 18) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 19) Rapporto valutazione;
- 20) Visura Camerale;
- 21) Certificati anagrafici;



22) Attestazione invii effettuati.

Forlì, 20 gennaio 2022

L'Esperto Stimatore  
***Geom. Gianluca Casadei***

