

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 26/2019

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

_____ (creditore procedente) per esso _____
(procuratore) - Avv. Davide Compagni

contro

_____ - P.IVA: _____ (esecutata)

Quota di 1/1 proprietà su immobili a Calisese ed a Montiano

_____ - C.F.: _____ (terzo datore di ipoteca)

_____ - C.F.: _____ (esecutata)

Quota di 1/1 proprietà su immobile a Longiano

Udienza del 22 febbraio 2022

Forlì, 20 gennaio 2022

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 26/2019

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

_____ (creditore procedente) per esso _____
(procuratore) - Avv. Davide Compagni

contro

_____ - P.IVA: _____ (esecutata)

Quota di 1/1 proprietà su immobili a Calisese ed a Montiano

_____ - C.F.: _____ (terzo datore di ipoteca)

_____ - C.F.: _____ (esecutata)

Quota di 1/1 proprietà su immobile a Longiano

Udienza del 22 febbraio 2022

RELAZIONE

Forlì, 20 gennaio 2022

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. 15
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO.....	pag. 21
02.4) DESCRIZIONE COMPLETA, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE	pag. 23
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag. 47
03.1) PROPRIETA'.....	pag. 47
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag. 49
03.3) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 51
03.4) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO.....	pag. 52
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 60
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 68
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 68
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 68
08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE	pag. 71
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 71
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI.....	pag.71
08.3) VINCOLI CONDOMINIALI	pag. 71
08.4) VINCOLI DI RUE, POC, PSC	pag. 72
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 73
10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI	pag. 74
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE	pag. 75
12) ACQUISIZIONE CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 75
13) REGOLARITA EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 76
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'.....	pag. 76
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI.....	pag. 77
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 78
14) VERIFICA PRESENZA ISTANZE DI CONDONO	pag. 81
15) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag. 81
16) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E.	pag. 81
17) ESENZIONE A.P.E.	pag. 82
18) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)	pag. 83
19) VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO	pag. 83
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA.....	pag. 83
20.1) CRITERI ADOTTATI.....	pag. 84
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 85
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 86
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 91
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 96
22) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA.....	pag. 96
23)DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 110
24) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE.....	pag. 111
25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI	pag. 111
26) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI	pag. 112
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag. 113
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 113
29) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA	pag. 114
30) DEPOSITO IN CANCELLERIA	pag. 114
31) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI.....	pag. 114
32) NOTE	pag. 115
33) ALLEGATI	pag. 115



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 26/01/2021 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. 26/2019 alla quale è stata riunita la n. 171/2019.

Promossa da:

- _____ con sede legale a _____, in via _____
n. ___/___ C.F./P.IVA: _____ (Mandante) e per essa nella sua qualità
di procuratore, _____ con sede a _____ in via _____
n. ___ C.F./P.IVA: _____ – Assistita dall'avv. Davide Compagni;

Contro:

- _____ con sede a _____ ()
P.IVA _____ in persona del legale rappresentante pro tempore sig.
_____ nato a _____ () il --/--/----
C.F.: _____ (esecutato);
- _____ nata a _____ () il --/--/----, residente alla data del
17/06/2021 a _____ () in via . _____ n. __, C.F.: _____
_____ (terzo datore di ipoteca);
- _____ nata a _____ () il --/--/----, residente alla
data del 17/06/2021 a _____ () in via . _____ n. __, C.F.: _____
_____ (esecutato);

Successivamente, in data 13/02/2021, 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 Longiano, Montiano, Cesena, catasto fabbricati e catasto terreni;
- b) Accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio di Longiano, Montiano, Cesena, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- c) Ispezioni di carattere urbanistico compiute presso l'ufficio tecnico del Comune di Longiano, Montiano, Cesena;
- d) Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 09/03/2021 – 10/06/2021 – 07/10/2021 – 21/12/2021;
- 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 la dott.ssa Costanza Mariani, i debitori sono stati avvisati a mezzo di comunicazione diretta effettuata dal custode stesso e si è proceduto ad effettuare il primo accesso congiuntamente in data 09/03/2021. Visionata la situazione il custode ha comunicato al Giudice che uno dei beni pignorati rientrava tra quelli per i quali la procedura veniva sospesa ai sensi del dl. 23 del 08/04/2020 ed ai sensi dell'art. 54 ter della Legge n. 27/2020 e si decideva di posticipare il sopralluogo per il rilievo



----- (diritto di abitazione).

Prima di procedere con l'identificazione dei beni, è necessario distinguere le varie unità immobiliari in quanto vi è la possibilità di suddividerli in lotti di vendita. Più precisamente, i lotti risultano essere:

- Fabbricato ad uso residenziale composto da varie unità abitative (n. 4) oltre ai garage, servizi, parti comuni; situato a Montiano in via del Pino individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Montiano al foglio 4 particella 427 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13; che individuerò come **LOTTO 1**.
- Magazzino posto al piano terra, situato a Cesena in frazione Calisese in via Malanotte n. 11, individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Cesena al foglio 200 particella 251 sub 1; che individuerò come **LOTTO 2**.
- Garage posto al piano terra situato a Cesena in frazione Calisese in via Malanotte n. 11, individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Cesena al foglio 200 particella 251 sub. 2; che individuerò come **LOTTO 3**;
- Abitazione posto al piano interrato, terra, primo, situato a Cesena in frazione Calisese in via Malanotte n. 11, individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Cesena al foglio 200 particella 251 sub 3; che individuerò come **LOTTO 4**.
- Negozio posto al piano terra, situato a Cesena in frazione Calisese in via Malanotte n. 11, individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Cesena al foglio 200 particella 251 sub 4; che individuerò come **LOTTO 5**.



- Negozio posto al piano terra, situato a Cesena in frazione Calisese in via Malanotte n. 11, individuato presso l’Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Cesena al foglio 200 particella 251 sub 5; che individuerò come **LOTTO 6**.
- Negozio posto al piano terra, situato a Cesena in frazione Calisese in via Malanotte n. 11, individuato presso l’Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Cesena al foglio 200 particella 251 sub 6; che individuerò come **LOTTO 7**.
- Abitazione e garage posto al piano terra, primo, sottotetto, situato a Longiano in frazione Budrio in via D. Campana n. 2, individuato presso l’Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Longiano al foglio 29 particella 456 subb. 20-29; che individuerò come **LOTTO 8**.

02.1.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 1

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (permesso di costruire, planimetria catastale), risulta essere un fabbricato residenziale composto da quattro unità abitative con relativi garage e cantine, oltre ad area cortilizia comune e di uso esclusivo, posto al margine della zona urbanizzata del Comune di Montiano. Il fabbricato è gravato da “Ordinanza di demolizione e ripristino opere abusive” emesso dal Comune di Montiano in data 21/11/2013 prot. n. 4891.

Le varie unità immobiliari risultano censite all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Montiano al foglio 4 particella 427 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 classificate F/3 (in corso di costruzione) e per questo è presente il solo elaborato planimetrico.

Le unità abitative progettate risultano essere indipendenti ognuna dall’altra con le parti comuni poste al piano seminterrato. I solai di piano, in considerazione alla



linea di pendenza del terreno su cui è costruito l'immobile, risultano sfalsati con linea di demarcazione a metà dell'intero fabbricato.

Seguendo quanto indicato dagli elaborati di progetto autorizzato, l'intero fabbricato si sviluppa su due ordini di quota (piano terra e piano primo) oltre ai vani servizi che risultano al piano interrato ed un soppalco ad uso deposito occasionale al sottotetto che comunque riguarda solo una parte dell'intera superficie del sottostante solaio.

Gli ingressi alle quattro unità abitative sono situati sui fianchi del fabbricato, due per parte ed una volta all'interno dell'appartamento, vi è una scala ad uso privato ed esclusivo per ogni abitazione che collega i vari piani, dal piano interrato al soppalco.

Sempre come desunto dagli elaborati progettuali autorizzati, ogni unità abitativa è provvista di due piccoli balconi.

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 Montiano al foglio 29 particella 427 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.06.03.

02.1.2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 2

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (permesso di costruire, planimetria catastale), risulta essere un magazzino posto al piano terra con muro posteriore in confine e sul retro del fabbricato principale posizionato nel centro della piccola frazione di Calisese. L'unità immobiliare risultana censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune



di Cesena al foglio 200 particella 251 sub 1. Risulta composta al piano terra da n. 6 vani creati con nuove divisioni interne in tramezzi di laterizio intonacati ed accessibili ognuno da ampio portone carrabile..

Oltre a quanto già descritto vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui all'art. 1117 del del C.C., in particolare l'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Cesena al foglio 200 particella 251 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.09.02.

L'intero fabbricato è composto da un piano fuori terra.

Lo stabile è posto in una zona centrale della frazione di Caliseo con destinazione prettamente residenziale. E' provvisto di tutti i sottoservizi previsti dalle normative vigenti, quali rete acquedotto, rete gas, fognature comunali, rete elettrica, etc.

02.1.3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 3

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (permesso di costruire, planimetria catastale), risulta essere un piccolo garage posto al piano terra, costruito in confine sul retro ed in adiacenza al sub 1 (lotto 2). L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Cesena al foglio 200 particella 251 sub 2. Risulta composta da un unico ambiente con forma vagamente ad “L” e con la copertura piana raggiungibile da una scala esterna comune a tutte le altre unità.

L'accesso al garage avviene tramite un ingresso dalla via principale (via Malanotte) ed un cancello posto sul fianco destro del fabbricato principale.

Oltre a quanto già descritto vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui all'art. 1117 del del C.C., in particolare l'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio



Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Cesena al foglio 200 particella 251 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.09.02.

L'intero fabbricato è composto da un piano fuori terra.

Lo stabile è posto in una zona centrale della frazione di Caliseo con destinazione prettamente residenziale. E' provvisto di tutti i sottoservizi previsti dalle normative vigenti, quali rete acquedotto, rete gas, fognature comunali, rete elettrica, etc.

02.1.4) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 4

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 interrato, al piano terra, al piano primo di un fabbricato posto al centro della piccola frazione di Caliseo. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Cesena al foglio 200 particella 251 sub 3. Risulta composta al piano interrato da una serie di locali ad uso ripostiglio/cantina, raggiungibile con scala interna ad uso esclusivo, al piano terra vi è un ampio ingresso con disimpegno che permette l'accesso ad un locale soggiorno-pranzo, cucina, bagno, scala interna per la distribuzione al piano interrato ed al piano primo, e dalla parte destra del detto disimpegno vi è la possibilità di accedere (ora accesso chiuso) ai tre negozi posti sul fronte del fabbricato.

Dal disimpegno al piano terra, si arriva alla scala per l'accesso al piano primo che si distribuisce in senso antiorario con cucina, bagno, camera, camera dalla quale si può accedere all'ambito balcone/terrazzo, camera, camera, piccola camera a fianco della scala.

Oltre a quanto già descritto vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui all'art. 1117 del del C.C., in particolare l'area



sulla quale è costruito il fabbricato distinta all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Cesena al foglio 200 particella 251 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.09.02.

L’intero fabbricato è composto da due piani fuori terra oltre al piano interrato.

Lo stabile è posto in una zona centrale della frazione di Caliseo con destinazione prettamente residenziale. E’ provvisto di tutti i sottoservizi previsti dalle normative vigenti, quali rete acquedotto, rete gas, fognature comunali, rete elettrica, etc.

02.1.5) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 5

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (permesso di costruire, planimetria catastale), risulta essere un negozio (tabaccheria) posto al piano terra di un fabbricato posto al centro della piccola frazione di Caliseo.

L’unità immobiliare risulta censita all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Cesena al foglio 200 particella 251 sub 4. Risulta composta al piano terra da un locale di forma quadrata con ampia vetrata sul fronte ed utilizzata a tabaccheria.

L’accesso al negozio avviene direttamente dalla via principale (via Malanotte) tramite una porta inserita nella grande vetrina, vi sarebbe poi la possibilità di collegamento con altre unità immobiliari ma le due porte sono chiuse e bloccate con elementi metallici. L’unità immobiliare non è provvista di bagno.

Oltre a quanto già descritto vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui all’art. 1117 del del C.C., in particolare l’area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Cesena al foglio 200 particella 251 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.09.02.

L’intero fabbricato è composto da due piani fuori terra oltre al piano interrato.



Lo stabile è posto in una zona centrale della frazione di Caliseo con destinazione prettamente residenziale. E' provvisto di tutti i sottoservizi previsti dalle normative vigenti, quali rete acquedotto, rete gas, fognature comunali, rete elettrica, etc.

02.1.6) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 6

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (permesso di costruire, planimetria catastale), risulta essere un negozio (al momento non utilizzato) posto al piano terra di un fabbricato posto al centro della piccola frazione di Caliseo. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Cesena al foglio 200 particella 251 sub 5. Risulta composta al piano terra da un locale di forma rettangolare, al momento non utilizzato, con ampia vetrata sul fronte.

L'accesso al negozio avviene direttamente dalla via principale (via Malanotte) tramite una porta inserita nella grande vetrina, vi è poi la possibilità di collegamento con altre unità immobiliari attraverso un passaggio all'appartamento dalla grande armadiatura in legno e con porta posta sul fianco si ha la possibilità di accedere all'ultimo locale con destinazione a negozio (sub. 6). L'unità immobiliare non è provvista di bagno.

Oltre a quanto già descritto vi sono i proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui all'art. 1117 del del C.C., in particolare l'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Cesena al foglio 200 particella 251 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.09.02.

L'intero fabbricato è composto da due piani fuori terra oltre al piano interrato.

Lo stabile è posto in una zona centrale della frazione di Caliseo con destinazione prettamente residenziale. E' provvisto di tutti i sottoservizi previsti dalle normative



vigenti, quali rete acquedotto, rete gas, fognature comunali, rete elettrica, etc.

02.1.7) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 7

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (permesso di costruire, planimetria catastale), risulta essere un negozio (al momento non utilizzato) posto al piano terra di un fabbricato posto al centro della piccola frazione di Calisese. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Cesena al foglio 200 particella 251 sub 6. Risulta composta al piano terra da un locale di forma rettangolare, al momento non utilizzato, con ampia vetrata sul fronte.

L'accesso al negozio avviene direttamente dalla via principale (via Malanotte) tramite una porta inserita nella grande vetrina, vi è poi la possibilità di collegamento con altre unità immobiliari attraverso un passaggio all'appartamento dalla grande armadiatura in legno e con porta posta sul fianco si ha la possibilità di accedere all'ultimo locale con destinazione a negozio (sub. 5). L'unità immobiliare non è provvista di bagno.

Oltre a quanto già descritto vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui all'art. 1117 del del C.C., in particolare l'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Cesena al foglio 200 particella 251 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.09.02.

L'intero fabbricato è composto da due piani fuori terra oltre al piano interrato.

Lo stabile è posto in una zona centrale della frazione di Calisese con destinazione prettamente residenziale. E' provvisto di tutti i sottoservizi previsti dalle normative vigenti, quali rete acquedotto, rete gas, fognature comunali, rete elettrica, etc.

02.1.8) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 8



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, primo e sottotetto, e dell'autorimessa di pertinenza al piano terra di una fabbricato plurifamiliare posto in un quartiere prettamente residenziale con alcune attività commerciali, nella frazione di Budrio di Longiano (FC). Le unità immobiliari risultano censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Longiano al foglio 29 particella 456 subb. 20-29. Rispettivamente risultano composte al piano terra da un vano scala comune ad altra unità abitativa (sub. 19) e poi salendo si arriva al portoncino di ingresso; da qui si sviluppa un ampio soggiorno-pranzo da cui si può accedere ad un ampio balcone, proseguendo in senso orario si trova un locale adibito a cucina, un piccolo disimpegno con un salto di quota, con la scala per l'accesso al piano sottotetto, il bagno e la camera da letto dalla quale si può accedere ad un piccolo balcone. Ritornando alla scala di accesso per il sottotetto e percorrendola si arriva ad un disimpegno disposto ortogonalmente allo sviluppo dell'appartamento e dal disimpegno si può accedere a destra a due ambienti, uno non arredato, l'altro utilizzato come camera da letto. Alla sinistra del disimpegno si trova, a quota altimetrica più bassa, un piccolo disimpegno poi un locale adibito a bagno ed un locale adibito a camera da letto.

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 Longiano al foglio 29 particella 456 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.16.16.



L'intero fabbricato è composto da due piani fuori terra, oltre al piano terra.

Lo stabile è posto in una zona di espansione della frazione Budrio del Comune di Longiano con destinazione prettamente residenziale e l'inserimento di alcune attività commerciali e/o artigianali. E' provvisto di tutti i sottoservizi previsti dalle normative vigenti, quali rete acquedotto, rete gas, fognature comunali, rete elettrica, etc.

02.2.1) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI – LOTTO 1

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Montiano, catasto fabbricati al foglio 4 particella 427 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10, con categoria F/3 (unità in corso di costruzione); oltre ai subb. 11-12-13 B.C.N.C. ai vari subalterni come meglio specificato nell'elenco subalterni dell'Agenzia delle Entrate, ed 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 4 particella 427 avente superficie di Ha. 0.06.03 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà (quota 1/1) della società _____
_____ P.IVA: _____ Con sede a _____
_____ (allegato n. 02).

Per quanto riguarda le unità immobiliari esegutate, queste confinano con la strada vicinale via del Pino e con le particelle 248, 250, 264, salvo se altri (allegato n.03):

- Part. 248, terreno seminativo arborato di classe 4^ mq. 932,00;
- Part. 250, Ente Urbano mq. 641,00;
- Part. 264, Seminativo arborato di classe 4^ mq. 1912,00;



02.2.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI – LOTTO 2

Il bene risulta individuato presso l’Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Cesena, catasto fabbricati al foglio 200 particella 251 sub. 1, piano T, categoria C/2 classe 4, consistenza mq. 143,00, rendita €. 583,44; 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 200 particella 251 avente superficie di Ha. 0.09.02 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà (quota 1/1) della società _____
_____ P.IVA: _____ Con sede a _____
_____ (allegato n. 02).

Per quanto riguarda le unità immobiliari esegutate, queste confinano con altri subalterni della stessa particella, con la strada via Malanotte e con le particelle 216, 250, 252, 254, 255 salvo se altri (allegato n.03):

- Part. 216, Ente Urbano mq. 302,00;
- Part. 250, Ente Urbano mq. 422,00;
- Part. 252, Ente Urbano mq. 420,00;
- Part. 254, Ente Urbano mq. 397,00;
- Part. 255, Ente Urbano mq. 450,00.

02.2.3) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI – LOTTO 3

Il bene risulta individuato presso l’Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Cesena, catasto fabbricati al foglio 200 particella 251 sub. 2, piano T, categoria C/6 classe 2, consistenza mq. 24,00, rendita €. 106,60; 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 200 particella 251 avente superficie di Ha. 0.09.02 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà (quota 1/1) della società _____
_____ P.IVA: _____ Con sede a _____
_____ (allegato n. 02).

Per quanto riguarda le unità immobiliari eseguite, queste confinano con altri subalterni della stessa particella, con la strada via Malanotte e con le particelle 216, 250, 252, 254, 255 salvo se altri (allegato n.03):

- Part. 216, Ente Urbano mq. 302,00;
- Part. 250, Ente Urbano mq. 422,00;
- Part. 252, Ente Urbano mq. 420,00;
- Part. 254, Ente Urbano mq. 397,00;
- Part. 255, Ente Urbano mq. 450,00.

02.2.4) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI – LOTTO 4

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Cesena, catasto fabbricati al foglio 200 particella 251 sub. 3, piano Int-T-1, categoria A/3 classe 3, consistenza vani 10, rendita €. 852,15; 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 200 particella 251 avente superficie di Ha. 0.09.02 Ente Urbano.



I beni sopra indicati risultano essere di proprietà (quota 1/1) della società _____
_____ P.IVA: _____ Con sede a _____
_____ (allegato n. 02).

Per quanto riguarda le unità immobiliari esegutate, queste confinano con altri subalterni della stessa particella, con la strada via Malanotte e con le particelle 216, 250, 252, 254, 255 salvo se altri (allegato n.03):

- Part. 216, Ente Urbano mq. 302,00;
- Part. 250, Ente Urbano mq. 422,00;
- Part. 252, Ente Urbano mq. 420,00;
- Part. 254, Ente Urbano mq. 397,00;
- Part. 255, Ente Urbano mq. 450,00.

02.2.5) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI – LOTTO 5

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Cesena, catasto fabbricati al foglio 200 particella 251 sub. 4, piano T, categoria C/1 classe 5, consistenza mq. 20,00, rendita €. 595,99; 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 200 particella 251 avente superficie di Ha. 0.09.02 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà (quota 1/1) della società _____
_____ P.IVA: _____ Con sede a _____
_____ (allegato n. 02).



Per quanto riguarda le unità immobiliari esegutate, queste confinano con altri subalterni della stessa particella, con la strada via Malanotte e con le particelle 216, 250, 252, 254, 255 salvo se altri (allegato n.03):

- Part. 216, Ente Urbano mq. 302,00;
- Part. 250, Ente Urbano mq. 422,00;
- Part. 252, Ente Urbano mq. 420,00;
- Part. 254, Ente Urbano mq. 397,00;
- Part. 255, Ente Urbano mq. 450,00.

02.2.6) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI – LOTTO 6

Il bene risulta individuato presso l’Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Cesena, catasto fabbricati al foglio 200 particella 251 sub. 5, piano T, categoria C/1 classe 5, consistenza mq. 14,00, rendita €. 417,19; 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 200 particella 251 avente superficie di Ha. 0.09.02 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà (quota 1/1) della società _____
_____ P.IVA: _____ Con sede a _____
_____ (allegato n. 02).

Per quanto riguarda le unità immobiliari esegutate, queste confinano con altri subalterni della stessa particella, con la strada via Malanotte e con le particelle 216, 250, 252, 254, 255 salvo se altri (allegato n.03):

- Part. 216, Ente Urbano mq. 302,00;



- Part. 250, Ente Urbano mq. 422,00;
- Part. 252, Ente Urbano mq. 420,00;
- Part. 254, Ente Urbano mq. 397,00;
- Part. 255, Ente Urbano mq. 450,00.

02.2.7) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI – LOTTO 7

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Cesena, catasto fabbricati al foglio 200 particella 251 sub. 6, piano T, categoria C/1 classe 5, consistenza mq. 17,00, rendita €. 506,59; 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 200 particella 251 avente superficie di Ha. 0.09.02 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà (quota 1/1) della società _____
 _____ P.IVA: _____ Con sede a _____
 _____ (allegato n. 02).

Per quanto riguarda le unità immobiliari esegutate, queste confinano con altri subalterni della stessa particella, con la strada via Malanotte e con le particelle 216, 250, 252, 254, 255 salvo se altri (allegato n.03):

- Part. 216, Ente Urbano mq. 302,00;
- Part. 250, Ente Urbano mq. 422,00;
- Part. 252, Ente Urbano mq. 420,00;
- Part. 254, Ente Urbano mq. 397,00;
- Part. 255, Ente Urbano mq. 450,00.



02.2.8) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI – LOTTO 8

Il bene risulta individuato presso l’Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Longiano, catasto fabbricati al foglio 29 particella 456 sub. 20, piano T-1-2, categoria A/3 classe 4, consistenza vani 6,5, rendita €. 637,82; foglio 29 particella 456 sub. 29, piano terra, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 16,00, rendita €. 36,36; 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 200 particella 251 avente superficie di Ha. 0.09.02 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà (quota 1/1) della sign.ra _____
_____ C.F.: _____ e la signora _____ C.F.: _____
_____ è titolare del diritto di abitazione (allegato n. 02).

Per quanto riguarda le unità immobiliari esegutate, queste confinano con i subb. 6-11-19 della medesima particella salvo se altri (allegato n.03):

- Sub. 6, B.C.N.C. ai subalterni 19 e 20;
- Sub. 11, immobile categoria C/1 consistenza mq. 97,22;
- Sub. 19, immobile categoria A/3 consistenza vani 5,5.

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 07/02/2019

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano i beni di proprietà della



società _____ con sede a _____
() P.IVA _____ per la quota di proprietà 1/1 relativamente al fabbricato
in Montiano (**Lotto 1**) e relativamente al fabbricato in Calisese (**lotti 2-3-4-5-6-7**);
ed i beni sui quali insiste il diritto di proprietà 1/1 fino al 19/02/2014 e da tale data
il diritto di abitazione 1/1 sempre a favore della sig.ra _____ C.F.: _____
_____ relativamente al fabbricato in Longiano (**lotto 8**).

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 1757 DEL
18/02/2019.**

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare
presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità
Immobiliare del Comune di Longiano risultano corrispondenti a quanto indicato
nell'atto di pignoramento; ad eccezione del diritto della sig.ra _____ che è
si terzo datore di ipoteca, ma alla data della trascrizione del pignoramento stesso,
essa non risulta più proprietaria ma sul bene sito a Longiano (**lotto 8**) la stessa
detiene il solo diritto di abitazione per la quota 1/1.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 21/09/2019

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano i beni di proprietà (quota 1/1)
della sig.ra _____ C.F.: _____ e riguardano i beni
su cui vige il diritto di abitazione (quota 1/1) della sig.ra _____ C.F.: _____
_____ relativamente al fabbricato in Longiano (lotto 8).

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 12473 DEL
31/10/2019.**

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.



02.4.1) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E

FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 1

Il fabbricato oggetto di esecuzione risulta non completato (accatastamento categoria F/3 in corso di costruzione) ed è composto, in difformità dal progetto autorizzato, da tre piani fuori terra che risultano sfalsati (a quote diverse) con linea di divisione nella mezzeria del fabbricato, oltre al piano seminterrato che risulta invece tutto alla stessa quota. Il fabbricato è composto da quattro appartamenti che si sviluppano cielo/terra, ognuno in ognuno degli angoli del fabbricato stesso. Gli accessi ai quattro appartamenti risultano indipendenti e ad essi vi si può accedere sia dalla zona servizi al piano interrato mediante una scala interna privata ad uso esclusivo, sia da piano terra dalla porta di ingresso; una volta all'interno poi l'accesso ai vari piani si effettua tramite la scala privata ad uso esclusivo che partendo dal piano interrato arriva fino al piano sottotetto.

L'intero fabbricato ha una struttura portante intelaiata con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, con solai in latero-cemento e pareti di tamponamento perimetrale in laterizio intonacato e tinteggiato; sono presenti balconi ad ogni piano che si sviluppano quasi interamente sul perimetro del fabbricato stesso, anch'essi con struttura in conglomerato cementizio armato.

L'intero fabbricato, risulta abbandonato, i lavori non sono mai terminati e il lungo periodo di abbandono ha lasciato notevoli segni di deterioramento al piano interrato (importanti superfici allagate) ai paramenti esterni dei balconi e delle pareti perimetrali con svariati punti ammalorati e formazione di gocciolature di calcare.

Come già anticipato, insiste sull'intero fabbricato, un'ordinanza di demolizione del Comune di Montiano, che come da riferimento normativo di cui all'articolo 13,



comma 3 della L.R. 23/2004, consente all'ente, nel caso non venga ottemperato all'ordinanza, l'acquisizione dell'area.

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 Cesena (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) con il quale si trova riscontro alla consistente differenza del fabbricato fra il progetto autorizzato e lo stato di fatto visionato a seguito di sopralluogo.

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



PROSPETTO FRONTE VIA DEL PINO





PROSPETTO FIANCO



PROSPETTO RETRO





PROSPETTO FIANCO

02.4.2) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E

FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 2

Il proservizio oggetto di esecuzione è inserito all'interno della corte comune di un fabbricato residenziale/commerciale con corpo di fabbrica staccato e composto da un appartamento e tre negozi, oltre ad un'altra unità immobiliare ad uso garage, questa costruita in aderenza al nostro proservizio. Il manufatto in esecuzione immobiliare è situato al piano terra al quale si può accedere da un cancello che dà l'ingresso alla corte comune; è posto sul retro del fabbricato principale ed il proprio muro posteriore è costruito sul confine del lotto. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare allungata ed ha una struttura portante in muratura con solaio di copertura in latero-cemento ad una falda; le pareti perimetrali che svolgono funzione portante sono realizzate in mattoni disposti a due teste intonacati e tinteggiati, così come le pareti di divisione interne sono in laterizio intonacato e tinteggiate. La copertura risulta avere una unica linea di pendenza verso il confine



posteriore ed il manto di copertura è con guaina; le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

Sul fronte il proservizio non ha finestre ma presenta sei grandi aperture, una per ognuna delle partizioni, dei vani, creati all'interno e queste aperture risultano sprovviste di infissi ad esclusione della prima dotata di serranda metallica avvolgibile, sicuramente originaria del periodo realizzativo dell'intero complesso. Visionando poi più attentamente le porzioni di muratura a ridosso delle aperture ed il grado di finitura, si può dedurre che le cinque aperture sprovviste di infisso, così come tutte le partizioni trasversali poste all'interno, siano state realizzate di recente, senza però poi arrivare alla finitura completa in quanto l'intonaco è allo stato grezzo e non è stata eseguita la tinteggiatura.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in cattivo stato di conservazione, con la pavimentazione interna deteriorata, tracce di umidità di risalita e abbondante crescita di erbacce ed arbusti sugli ingressi.

L'unità immobiliare, posta al piano terra è individuata con il subalterno 1, risulta avere una forma rettangolare regolare, e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 24,50 x 6,60. L'altezza interna della parte anteriore risulta essere pari a ml. 3,60 mentre sul retro (a ridosso del confine di proprietà) è pari a ml. 2,70.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 142,00 circa. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 80,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in battuto di cemento liscio ed in più punti bocciardato, le pareti sono intonacate con finitura



grezza ed in alcuni punti tinteggiate.

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.

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 Cesena (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 INTERNO





PROSPETTO FRONTE INTERNO

02.4.3) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E

FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 3

Il garage oggetto di esecuzione è inserito all'interno della corte comune di un fabbricato residenziale/commerciale con corpo di fabbricata staccato e composto da un appartamento e tre negozi, oltre ad un'altra unità immobiliare ad uso proservizio, questa costruita in aderenza al nostro garage. Il manufatto in esecuzione immobiliare è situato al piano terra al quale si può accedere da un cancello che da l'ingresso alla corte comune; è posto sul retro del fabbricato principale ed il proprio muro posteriore è costruito sul confine del lotto. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare quasi quadrata ed ha una struttura portante in muratura con solaio di copertura piana in latero-cemento ad una falda; le pareti perimetrali che svolgono funzione portante sono realizzate in mattoni disposti a due teste intonacati e tinteggiati. La copertura risulta avere una unica linea di pendenza verso il confine posteriore ed il manto di copertura è con guaina; le lattonomie sono in lamiera preverniciata.

Sul fronte il garage è provvisto di una finestra e di un portone provvisto di



avvolgibile in lamiera, sicuramente originaria del periodo realizzativo dell'intero complesso.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in cattivo stato di conservazione, con la pavimentazione interna deteriorata, tracce di umidità di risalita e abbondante crescita di erbacce ed arbusti sugli ingressi.

L'unità immobiliare, posta al piano terra è individuata con il subalterno 2, risulta avere una forma rettangolare quasi quadrata, con una piccola ansa, posta sul retro che si allarga verso la scala esterna e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 4,50 x 6,60 oltre ad una piccola appendice sottoscala. L'altezza interna risulta essere pari a ml. 2,90

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 26,00 circa. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 16,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in battuto di cemento liscio ed in più punti bocciardato, le pareti sono intonacate con finitura grezza ed in alcuni punti tinteggiate.

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.

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 Cesena (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

02.4.4) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 4

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato promiscuo composto da due piani fuori terra, oltre il piano seminterrato. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano seminterrato, terra-rialzato e primo con l'ingresso posto sulla sinistra dell'immobile. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare abbastanza regolare e nello specifico per l'unità in esecuzione, l'ingresso è posto su via Malanotte al n. 11, e perimetralmente all'area cortilizia su tre lati vi sono altri fabbricati aventi destinazione residenziale, sul fronte la via Malanotte.



L'intero fabbricato ha una struttura portante muratura, con solai in latero-cemento e pareti perimetrali in mattoni di laterizio a due teste intonacato e tinteggiato; è presente un ampio balcone/terrazzo sul fronte con affaccio sulla via Malanotte..

I divisori interni, anch'essi in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a due falde e manto di copertura in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera preverniciata.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con avvolgibili in pvc ed infissi esterni in legno e vetro.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in scadente stato di conservazione, e si presenta con numerose chiazze di umidità, zone con intonaco staccato dal supporto, infiltrazioni varie, rete elettrica in vari punti pericolosamente esposta e si evidenzia il mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento; non ultimo un livello di sporcizia ed incuria considerevole.

L'unità immobiliare, posta al piano terra-rialzato e primo con locali ad uso servizio al piano seminterrato è individuata con il subalterno 3, risulta avere una forma rettangolare regolare, e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 14,90 x 11,00. Il sottostante piano seminterrato ad uso servizi, risulta avere un'altezza pari a cm. 2,10÷2,15, si sviluppa con la stessa pianta del piano terra/rialzato ed al momento del sopralluogo risulta in parte allagato e quindi non ispezionabile. Si riscontra comunque la presenza della caldaia.

Accedendo dal portone di ingresso al piano terra, si riscontra un ampio ingresso che svoltando a destra, prosegue in un corridoio dal quale si può accedere ai vari locali ed alle scale interne per la distribuzione ai vari piani dell'edificio.

Alla destra di questo corridoio si riscontra una porta chiusa, imbullonata con



elementi di acciaio e viti che permetterebbe l'accesso al primo negozio sul fronte; proseguendo, sempre sulla destra vi è un'ampia apertura sul muro portante chiusa con armadiatura in legno dal quale tramite passaggio si può accedere agli altri negozi posti sul fronte. Gli accessi posti a sinistra del corridoio, portano ad ambienti che in origine potevano essere soggiorno e cucina. Ora questi ambienti sono utilizzati a magazzino con una considerevole quantità di materiale accatastato alla rinfusa che non consentono l'utilizzo dei locali.

Proseguendo si arriva alla scala e salendo da questa si arriva all'appartamento vero e proprio che si sviluppa al piano primo. Procedendo in senso antiorario si trovano; cucina, bagno, camera, camera con portafinestra per l'accesso all'ampio balcone, camera, camera, bagno.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 200,00 circa ai quali si deve aggiungere il balcone di circa mq. 40,00 complessivi; per quanto riguarda il piano seminterrato la superficie calpestabile risulta essere pari a circa mq. 135,00.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche dei servizi al piano seminterrato e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 295,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in graniglia di marmo, mentre nei bagni vi sono mattonelline in gres così come per il rivestimento, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro vetro ed avvolgibili in pvc. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale (attualmente non funzionante) posta in un locale al piano seminterrato e la diffusione del calore avviene tramite tradizionali radiatori



in acciaio.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 3), 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.

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 Cesena (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 MALANOTTE





FIANCO

02.4.5) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 5

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato promiscuo composto da appartamento residenziale e tre unità a carattere commerciale/terziario e l'intero fabbricato risulta composto da due piani fuori terra, oltre il piano seminterrato. Il negozio in esecuzione immobiliare è situato al piano terra-rialzato con l'ingresso accessibile dal fronte attraverso la grande vetrina; sono presenti anche due porte interne per il collegamento con le altre unità immobiliari ma tali porte sono state sigillate con piattine in acciaio per impedire l'accesso tra unità immobiliari utilizzate da soggetti diversi.

L'intero fabbricato, come già specificato nei precedenti lotti, ha una struttura portante in muratura di mattoni, con solai in latero-cemento e pareti perimetrale in laterizio intonacato e tinteggiato.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in scadente stato di



conservazione, e si presenta con numerose chiazze di umidità, zone con intonaco staccato dal supporto, infiltrazioni varie, rete elettrica in vari punti pericolosamente esposta e si evidenzia il mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento; non ultimo un livello di sporcizia ed incuria considerevole.

L'unità immobiliare, posta al piano terra-rialzato è individuata con il subalterno 4, non è provvista di servizio igienico e risulta avere una forma quadrata, e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 4,80 x 4,80.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 20,00 circa.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche dei servizi al piano seminterrato e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 23,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in mattonelle di gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne (chiuse) sono in legno, e la grande vetrina esterna è in profili di alluminio e vetro-camera. Il riscaldamento ed il raffrescamento viene garantito da una macchina monosplit. Il negozio risulta arredato ma questi pur se ben conservati, dimostrano ampiamente la notevole vetustà.

Per la proprietà così come visionata (negozio sub 4), 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.

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 Cesena (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 MALANOTTE



INTERNO

02.4.6) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E

FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 6

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato promiscuo composto da appartamento residenziale e tre unità a carattere commerciale/terziario



e l'intero fabbricato risulta composto da due piani fuori terra, oltre il piano seminterrato. Il negozio in esecuzione immobiliare è situato al piano terra-rialzato con l'ingresso accessibile dal fronte attraverso la grande vetrina ma anche da retro da un passaggio aperto sulla parete di confine con l'unità ed il corridoio dell'unità di cui al lotto 4; sono presenti anche due porte interne per il collegamento con le altre unità immobiliari ma una di tali porte risulta sigillate con piattine in acciaio per impedire l'accesso fra unità immobiliari utilizzate da soggetti diversi, mentre l'altra porta permette il collegamento con il negozio a fianco di cui al lotto 7.

L'intero fabbricato, come già specificato nei precedenti lotti, ha una struttura portante in muratura di mattoni, con solai in latero-cemento e pareti perimetrale in laterizio intonacato e tinteggiato.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in scadente stato di conservazione, e si presenta con numerose chiazze di umidità, zone con intonaco staccato dal supporto, infiltrazioni varie, rete elettrica in vari punti pericolosamente esposta e si evidenzia il mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento; non ultimo un livello di sporcizia ed incuria considerevole. Nello specifico per il negozio in oggetto si può tranquillamente affermare che esso non è utilizzato come negozio da svariato tempo ed è utilizzato con locale di sgombero e/o ricovero con una quantità cospicua di scatoloni, materiali vari, rifiuti.

L'unità immobiliare, posta al piano terra-rialzato è individuata con il subalterno 5, non è provvista di servizio igienico e risulta avere una forma rettangolare, e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 3,30 x 4,80.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 14,00 circa.

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



comprensiva anche dei servizi al piano seminterrato e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 15,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in mattonelle di gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne (chiuse) sono in legno, e la grande vetrina esterna è in profili di alluminio e vetro-camera. Non si riscontrano durante il sopralluogo apparecchiature atte al riscaldamento e/o raffrescamento ed il locale non risulta arredato.

Per la proprietà così come visionata (negozi sub 5), 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.

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 Cesena (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 MALANOTTE



INTERNO

02.4.7) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E

FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 7

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato promiscuo composto da appartamento residenziale e tre unità a carattere commerciale/terziario



e l'intero fabbricato risulta composto da due piani fuori terra, oltre il piano seminterrato. Il negozio in esecuzione immobiliare è situato al piano terra-rialzato con l'ingresso accessibile dal fronte attraverso la grande vetrina ma anche da una porta interna sul fianco che lo mette in comunicazione diretta con il negozio di cui al lotto 6.

L'intero fabbricato, come già specificato nei precedenti lotti, ha una struttura portante in muratura di mattoni, con solai in latero-cemento e pareti perimetrale in laterizio intonacato e tinteggiato.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in scadente stato di conservazione, e si presenta con numerose chiazze di umidità, zone con intonaco staccato dal supporto, infiltrazioni varie, rete elettrica in vari punti pericolosamente esposta e si evidenzia il mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento; non ultimo un livello di sporcizia ed incuria considerevole. Nello specifico per il negozio in oggetto si può tranquillamente affermare che esso non è utilizzato come negozio da svariato tempo ed è utilizzato con locale di sgombero e/o ricovero con una quantità cospicua di scatoloni, materiali vari, rifiuti.

L'unità immobiliare, posta al piano terra-rialzato è individuata con il subalterno 5, non è provvista di servizio igienico e risulta avere una forma rettangolare, e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 3,90 x 4,80.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 16,00 circa.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche dei servizi al piano seminterrato e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 19,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in mattonelle di



gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne (chiuse) sono in legno, e la grande vetrina esterna è in profili di alluminio e vetro-camera. Non si riscontrano durante il sopralluogo apparecchiature atte al riscaldamento e/o raffrescamento ed il locale non risulta arredato.

Per la proprietà così come visionata (negozio sub 6), 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 Cesena (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 MALANOTTE





INTERNO

02.4.8) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E

FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 8

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato plurifamiliare definito con tipologia a schiera, composto da tre piani fuori terra, compreso il piano terra e formato da locali ad uso residenziale ed alcuni locali ad uso commerciale/artigianale di servizio. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra, primo e sottotetto con l'ingresso accessibile con scala interna comune ad altra unità immobiliare. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare allungata e nello specifico per l'unità in esecuzione, l'ingresso è posto su via D. Campana al n. 2, e perimetralmente all'area cortilizia su due lati vi sono altri fabbricati aventi destinazione residenziale, su altri due la via D. Campana e la via G. Carducci.

L'intero fabbricato ha una struttura portante intelaiata in pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, con solai in latero-cemento, solaio di copertura in



travi di legno e tavolato 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 due falde (copertura a capanna) e manto di copertura 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 buono stato di conservazione, anche per la breve vita del fabbricato stesso.

L'unità immobiliare, posta al piano primo e sottotetto con il garage al piano terra collegato all'appartamento vero e proprio tramite la scala interna comune è individuata con il subalterno 20, risulta avere una forma rettangolare regolare, ed occupa la totalità della larghezza del fabbricato a schiera e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 6,00 x 15,60. Al piano terra, il garage, individuato al sub. 29, si sviluppa in forma rettangolare, ed indicativamente l'ingombro in pianta, al lordo delle murature sviluppa circa ml. 3,50 x 5,10.

Accedendo dal vano scala, all'arrivo sul pianerottolo, ci si trova di fronte a due ingressi, quello a noi interessato è situato a destra ed accedendo, l'appartamento si può descrivere così come di seguito; ampio soggiorno-pranzo dal quale si può accedere all'ampio balcone, alla destra dell'ingresso, procedendo in senso orario vi troviamo un locale utilizzato a cucina, un disimpegno con salto di quota a scendere per tre gradini, a metà del disimpegno vi è la scala per l'accesso al piano sottotetto, proseguendo poi nel disimpegno si trova il bagno e come ultimo ambiente la



camera da letto dalla quale si può accedere ad altro piccolo balcone.

Ritornando nel disimpegno si può procedere e salire le scale che portano al sottotetto accedendo ad un disimpegno; alla sua destra si trovano due locali provvisti di lucernario entrambi, uno destinato a ripostiglio, l'altro, provvisto di finestra, attrezzato a camera da letto; sulla sinistra del disimpegno, scendendo di quota di tre gradini come al piano sottostante, si può accedere ad un bagno dotato di lucernario ed ad un locale attrezzato a camera da letto provvisto di piccola finestra. La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 70,00 circa per il piano abitabile e pari a mq. 60,00 circa per il piano sottotetto, ai quali si devono aggiungere i due balconi di circa mq. 26,00 complessivi; per quanto riguarda il piano terra la superficie calpestabile del garage risulta essere pari a circa mq. 16,00.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del garage e dei servizi al piano sottotetto e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 150,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro vetro-camera scuroni in legno completi di zanzariere. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale (dalla documentazione visionata risulta l'ultimo controllo effettuato in data 10/01/2018) posta all'esterno in nicchia 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 Longiano in data 16/04/2004) si può affermare che a tale data risultava conforme.



Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 20 e garage sub 29), 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.

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 Longiano (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 D. CAMPANA



PROSPETTO FRONTE VIA G. CARDUCCI





INTERNO

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

03.1.1) PROPRIETA' – LOTTO 1

I beni pignorati, fabbricato in corso di costruzione individuato al foglio 4, particella 427 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13, 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 4 particella 427 (ex 249) Ha. 0.06.03 Ente Urbano risultano appartenere alla società esecutata _____ P.IVA: _____ con sede a _____, per giusto mutamento della denominazione o ragione sociale derivante da _____ P.IVA: _____ con sede a _____, per giusto mutamento della denominazione o ragione sociale derivante da _____ P.IVA: _____ con sede a _____, ed agli stessi



catastalmente correttamente intestati.

03.1.2) PROPRIETA' – LOTTI 2-3-4-5-6-7

I beni pignorati, fabbricato in corso di costruzione individuato al foglio 200, particella 251 subb. 1-2-3-4-5-6, 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 200 particella 251 Ha. 0.09.02 Ente Urbano risultano appartenere alla società eseguita _____ P.IVA: _____ con sede a _____, per giusto mutamento della denominazione o ragione sociale derivante da _____ P.IVA: _____ con sede a _____, per giusto mutamento della denominazione o ragione sociale derivante da _____ P.IVA: _____ con sede a _____, ed agli stessi catastalmente correttamente intestati.

03.1.3) PROPRIETA' – LOTTO 8

I beni pignorati, foglio 29 particella 456 subb. 20-29, 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 29 particella 456 Ha. 0.16.16 Ente Urbano risultano appartenere agli eseguiti sig.ri _____ nata _____ () il --/--/----, residente alla data del 17/06/2021 a _____ in via _____ n. _____, C.F. _____, proprietaria per la quota di 1/1 fino alla data del 19/02/2014 per poi diventare da tale data titolare del diritto di abitazione per la quota di 1/1; _____ nata a _____ () il --/--/----, residente alla data del 17/06/2021 a _____ () in via _____ n. _____, C.F.: _____, proprietaria per la quota di 1/1; ed agli stessi catastalmente



correttamente intestati.

03.2.1) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI –

LOTTO 1

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

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Giuseppe Bellecca del 18/06/2010 repertorio n. 29171/12785, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare del Comune di Montiano in data 06/07/2010 reg. part. n. 7248, mediante il quale, la società _____ con sede ad _____ () P.IVA: _____, vende alla società _____ con sede a _____, P.IVA: _____; che acquista per la quota di 1/1, il seguente immobile: “Terreno in Comune di Montiano in via Pino, il tutto distinto al Catasto Terreni del Comune di Montiano, al foglio 4, particella 249 (ora particella 427)”, della superficie catastale di Ha. 0.06.03 (Ente Urbano)” (allegato n. 06).

03.2.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI –

LOTTE 2-3-4-5-6-7

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

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Giuseppe Bellecca del 28/12/2010 repertorio n. 29573/13070, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare del Comune di Cesena in data 05/01/2011 reg. part. n. 199, mediante il quale, i sig.ri _____ C.F.: _____, _____ C.F.: _____; _____ C.F.: _____, vendono alla società _____ con sede a _____, P.IVA:



_____ ; che acquista per la quota di 1/1, il seguente immobile:
“Fabbricato ad uso promiscuo residenziale/commerciale disposto su tre piani di cui due fuori terra compreso fabbricato a servizi e garage; il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, al foglio 200, particella 251, subb. 1-2-3-4-5-6-7. Nella vendita è compresa l’area su cui insiste il fabbricato, area coperta e scoperta comune, risulta distinta nel Catasto Terreni del Comune di Cesena al foglio 200, particella 251 della superficie catastale di Ha. 0.09.02 (Ente Urbano)” (allegato n. 07).

03.2.3) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI – LOTTO 8

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

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Marcello Porfiri del 31/01/2014 repertorio n. 4063/1474, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare del Comune di Longiano in data 19/02/2014 reg. part. n. 1460, mediante il quale, la signora _____ nata a _____ () il _____, vende alla signora _____ nata a _____ () il --/--/---- C.F.: _____ ; che acquista per la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni, il seguente immobile: “Appartamento ad uso civile abitazione sviluppatosi su tre piani (piano terra, primo e sottotetto), composto da appartamento al piano primo e locali ad uso ripostiglio e deposito occasionale al sottotetto, oltre al garage al piano terra e due piccole porzioni di corte ad uso esclusivo; il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Longiano, al foglio 29, particella 456, sub 20, cat. A/3, cl. 4, vani 6,5; al foglio 29, particella 456, sub 29, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq. 16,00. 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 l'area su cui insiste il fabbricato, area coperta e scoperta comune, risulta distinta nel Catasto Terreni del Comune di Longiano al foglio 29, particella 456 della superficie catastale di Ha. 0.16.16 (Ente Urbano)".

Con lo stesso atto la venditrice sig. _____, si riserva il diritto di abitazione sull'immobile venduto ai sensi degli ex articoli 1021 e seguenti del Codice Civile (allegato n. 08).

03.3.1) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO – LOTTO 1

Non risultano allo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato negli atti di cui sopra al precedente paragrafo, genericamente "La compravendita è fatta con tutti i relativi diritti accessori ed eventuali servitù attive e passive, nulla escluso ne eccettuato"; come meglio specificato con atto del Notaio Alfredo d'Ausilio di Cesena del 27/08/1998 numero 91142/8185 di repertorio, registrato a Cesena il 15/09/1998 al numero 2270 mod. 1 e trascritto a Forlì il 24/09/1998 agli articoli 8230 e 8231; nonché ai patti contenuti nella convenzione stipulata con atto del medesimo notaio in data 09/11/2006 numero 127259/17798 di repertorio, trascritto a Forlì il 07/12/2006 articolo 14892. Inoltre "Le parti fanno espresso riferimento alla convenzione stipulata fra il Comune di Montiano e la società alienante con mio atto dell' 1 marzo 1985 n. 33730/12123 di repertorio, registrato a Cesena il 25-03-1985 al n. 771 nod. 1 e trascritto a Forlì il 036/04/1985 all'articolo 2345".

03.3.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO – LOTTI 2-3-4-5-6-7

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



fatta a corpo e non a misura, comprende ogni accessione, accessorio, pertinenza e dipendenza, ed avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano e si possiedono dai venditori a loro pervenuti per successione”.

03.3.3) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO – LOTTO 8

Non risultano allo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato negli atti di cui sopra al precedente paragrafo, genericamente all’art. 6 “La compravendita viene fatta ed accettata 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 legalmente esistenti, derivanti anche dallo stato di condominio del fabbricato di cui quanto venduto fa parte, con le proporzionali quote di comproprietà di millesimi 97 per l’appartamento e 7 per il garage, sulle parti comuni come per legge ai sensi dell’art. 1117 del C.C., con le precisazioni come deumibili dall’atto stesso di cui all’allegato 8”.

03.4.1) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO – LOTTO 1

- Atto notarile pubblico di permuta ai rogiti del Dott. Notaio Paolo Giunchi del 09/11/2009 repertorio n. 163966 fascicolo n. 58518, e trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare del Comune di Montiano in data 04/12/2009 reg. part. n. 13037 mediante il quale, oltre ad altri cespiti, i sig.ri _____ nato a _____ il --/--/----, _____ nata a _____ il --/--/----, permutano a favore della società ____ con sede ad _____ (____), P.IVA: _____, l’appezzamento di terreno, senza costruzione alcuna, in Montiano (FC) al foglio 4 particella 249 (ora 427) (allegato n. 09);



- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Paolo Giunchi del 27/12/1990 repertorio n. 72882 raccolta 21898, registrato a Cesena il 15/01/1991 al n. 350 mod. 1V, e trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/01/1991 reg. part. n. 1458 mediante il quale, la società _____ con sede a _____, P.IVA: _____, quota di proprietà 1/1 vende ai sig.ri _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____, che acquistano per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, l’appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Montiano in via del Pino, distinto al vigente catasto rustico di detto Comune al foglio 4 particella 249 (ora 427 della superficie di mq. 603,00 (allegato n. 10).

**03.4.2) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO –
LOTTE 2-3-4-5-6-7**

- Atto notarile pubblico divisione a stralcio ai rogiti del Dott. Notaio Sergio Tiani del 22/04/2010 repertorio 119976/5928, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare del Comune di Cesena in data 23/04/2010 reg. part. n. 4386, mediante il quale si procede ad una redistribuzione delle quote ereditarie e precisamente contro i sig.ri _____, nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____, quota di proprietà 1/4; _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, quota di proprietà 1/4; _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, quota di proprietà 1/4; _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____, quota di



proprietà 1/4; sui beni immobili siti a Cesena in via Malanotte individuati catastalmente al foglio 200 particella 251 subb. 1-2-3-4-5-6; nonché relativa corte pertinenziale individuata al catasto terreni di detto Comune al foglio 200 particella 251 avente superficie catastale Ha. 0.09.40 (Ente Urbano); a favore dei sig.ri _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, quota di proprietà 1/3; _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, quota di proprietà 1/3; _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____, quota di proprietà 1/3 (allegato n. 11).

- Atto notarile pubblico per causa di morte, accettazione tacita di eredità ai rogiti del Dott. Notaio Sergio Tiani del 22/04/2010 repertorio 119976/5928, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità immobiliare del Comune di Cesena in data 23/04/2010 reg. part. n. 4387 mediante il quale il sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, quota di proprietà 1/1, deceduto il --/--/----, lascia in eredità ai sig.ri _____, nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____, quota di proprietà 1/4; _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, quota di proprietà 1/4; _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, quota di proprietà 1/4; _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____, quota di proprietà 1/4; i beni immobili siti a Cesena in via Malanotte individuati catastalmente al foglio 200 particella 251 subb. 1-2-3-4-5-6; nonché relativa corte pertinenziale individuata al catasto terreni di detto Comune al foglio 200 particella 251 avente superficie catastale Ha. 0.09.40 (Ente Urbano) (allegato n. 12).



- Atto amministrativo per causa di morte, certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 03/02/2010 rep. n. 28/9990/10 trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare del Comune di Cesena in data 24/02/2010 reg. part. n. 2129 mediante il quale, il sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, quota di proprietà 1/1, deceduto il --/--/----, lascia in eredità ai sig.ri _____, nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____, quota di proprietà 1/4; _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, quota di proprietà 1/4; _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, quota di proprietà 1/4; _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____, quota di proprietà 1/4; i beni immobili siti a Cesena in via Malanotte individuati catastalmente al foglio 200 particella 251 subb. 1-2-3-4-5-6; nonché relativa corte pertinenziale individuata al catasto terreni di detto Comune al foglio 200 particella 251 avente superficie catastale Ha. 0.09.40 (Ente Urbano) (allegato n. 13).
- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Ferinando Zanuccoli del 20/08/1958, registrato a Cesena il 08/09/1958 al n. 406, e trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare del Comune di Cesena in data 18/09/1958 reg. part. n. 6247 mediante il quale, il _____, vende al sig. _____ nato a _____ di _____ il --/--/----, che acquista, area di terreno posto in Calise, distinta al foglio 200 di Cesena con le particelle 28/c di Ha. 0.00.04 (allegato n.14).
- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Ferinando



Zanuccoli del 17/08/1957, registrato a Cesena il 05/09/1957 al n. 412, e trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare del Comune di Cesena in data 13/09/1957 reg. part. n. 6477 mediante il quale, i sig.ri _____ nato a _____ il --/--/---- e _____ nato a _____ il --/--/----, vendono al sig. _____ nato a _____ di _____ il --/--/----, che acquista, area di terreno avente per confini la strada per Montiano, la strada Casavecchia, i venditori, distinta al foglio 200 di Cesena con le particelle 3/c e 92/c di Ha. 0.10.12 con costituzione di servitù di passaggio e di fognatura (allegato n.15).

03.4.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO – LOTTO 8

- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Maria Chiara Scardovi del 06/04/2004 repertorio n. 104632 fascicolo 8712 e trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare del Comune di Longiano in data 14/04/2004 reg. part. n. 4368 mediante il quale, la società _____ con sede a _____, P.IVA: _____ proprietaria per la quota 1/1, vende alla sig.ra _____ nata a _____ () il --/--/----, C.F.: _____ che acquista per la quota 1/1 appartamento posto al piano primo e sottotetto con porzioni di corte esclusive sito a Longiano in via D. Campana n. 2 ed individuato catastalmente al foglio 29 particella 456 sub 20, cat. A/3 classe 4, consistenza vani 6,5, rendita €. 637,82; e garage al piano terra individuato catastalmente al foglio 29 particella 427 sub 29, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 16,00, rendita €. 36,36. 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 l'area su cui insiste il fabbricato, area coperta e scoperta comune, risulta distinta nel Catasto Terreni del Comune di Longiano al foglio 29, particella 456 della superficie catastale di Ha. 0.16.16 (Ente Urbano)" (allegato n. 16).

- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Antonio Porfiri del 12/09/2001 repertorio n. 164441 e trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare del Comune di Longiano in data 06/10/2001 reg. part. n. 10396 mediante il quale, i sig.ri _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per il diritto di usufrutto in quota 1/3; _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per il diritto di proprietà i quota 2/3 ed il diritto di nuda proprietà in quota 1/3,, vendono alla la società _____ con sede a _____, P.IVA: _____ che acquista per la quota 1/1 appezzamento di terreno sito in Comune di Longiano e catastalmente identificato a detto Comune al foglio 29 particella 337 (allegato n. 17).
- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Antonio Porfiri del 12/09/2001 repertorio n. 164441 e trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare del Comune di Longiano in data 06/10/2001 reg. part. n. 10395 mediante il quale, i sig.ri _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per il diritto di usufrutto in quota 1/3; _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per il diritto di proprietà i quota 2/3 ed il diritto di nuda proprietà in quota 1/3,, vendono alla la società _____ con sede a _____,



P.IVA: _____ che acquista per la quota 1/1 appezzamento di terreno sito in Comune di Longiano e catastalmente identificato a detto Comune al foglio 29 particella 333 – 334 - 336 (allegato n. 18).

- Atto pubblico amministrativo convenzione ex art. 18 Legge n. 20 del 24/03/2000 del Pubblico Ufficiale Dott.ssa Modesta Bisacchi del 27/09/2000 rep. n. 2054/2000 e trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare del Comune di Longiano in data 25/10/2001 reg. part. n. 9382 mediante il quale si istituisce una convenzione a favore del _____ C.F.: _____, contro la società _____ con sede a _____, P.IVA: _____ su beni immobili individuati al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 29 particelle 93 – 316 – 317 – 318 – 319 – 320 – 321 – 322 – 323 – 324 – 325 – 326 – 327 – 328 – 329 – 330 – 331 – 333 – 336 (allegato n. 19).
- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Antonio Porfiri del 12/09/2001 repertorio n. 155085 e trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare del Comune di Longiano in data 03/10/2000 reg. part. n. 8665 mediante il quale, i sig.ri _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per il diritto di usufrutto in quota 1/3; _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per il diritto di proprietà i quota 2/3 ed il diritto di nuda proprietà in quota 1/3,, vendono alla la società _____ con sede a _____, P.IVA: _____ che acquista per la quota 1/1 appezzamento di terreno sito in Comune di Longiano e catastalmente identificato a detto Comune al foglio 29 particella 333 – 336 (allegato n. 20).



- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Antonio Porfiri del 22/09/2000 repertorio n. 155035 e trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare del Comune di Longiano in data 28/09/2000 reg. part. n. 8515 mediante il quale, i sig.ri _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per il diritto di proprietà in quota 1/2; _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per il diritto di proprietà in quota 1/2; vendono alla la società _____ con sede a _____, P.IVA: _____ che acquista per la quota 1/1 appezzamento di terreno sito in Comune di Longiano e catastalmente identificato a detto Comune al foglio 29 particella 93 – 316 – 317 – 318 – 320 – 321 – 322 – 323 – 324 – 325 – 326 – 327 – 328 – 329 – 330 - 331 (allegato n. 21).
- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Antonio Porfiri del 26/07/1972 repertorio n. 100452/9263 e trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare del Comune di Longiano in data 02/08/1972 reg. part. n. 7557 mediante il quale, il sig. _____ nato a _____ il --/--/----; vende ai sig.ri _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per il diritto di proprietà in quota 1/2; _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per il diritto di proprietà in quota 1/2; che acquistano podere denominato “Fornace II” con sovrastanti fabbricati colonici e rusticali, posto in Comune di Longiano e distinto al vigente catasto rustico di detto Comune al foglio 29, particelle 11 – 62 – 63 – 92 - 93 (allegato n. 22).



04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.....;

Iscrizioni / Trascrizioni (Tutti i lotti)

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 09/11/2021; 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. 2146 del 21/09/2004 – Annotazione – (lotto 8)

Annotazione a iscrizione per restrizione di beni su immobili siti a Longiano, individuati all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Longiano catasto fabbricati foglio 29 particella 456 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-22-23-24-25-26-27-28-29, catasto terreni foglio 29 particella 456 Ha. 0.16.16 (Ente Urbano), favore di _____
_____ – _____ con sede a _____, in via _____ n. _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro la società _____ con sede a _____, P.IVA: _____ (allegato n. 23).

Reg. part. n. 2449 del 20/10/2004 – Annotazione – (lotto 8)

Annotazione a iscrizione per restrizione di beni su immobili siti a Longiano,



individuati all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Longiano catasto fabbricati foglio 29 particella 456 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-22-23-24-25-26-27-28-29, catasto terreni foglio 29 particella 456 Ha. 0.16.16 (Ente Urbano), favore di _____
_____ – _____ con sede a _____,
in via _____ n. ____, P.Iva _____, per la quota di 1/1
contro la società _____ con sede a _____, P.IVA:
_____ (allegato n. 24).

Reg. part. n. 6939 del 15/06/2005 – Trascrizione – (lotto 8)

Costituzione di fondo patrimoniale su immobile sito a Longiano in via D. Campana n. 2, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Longiano catasto fabbricati foglio 29 particella 456 sub. 20, cat. A/3, classe 4, consistenza vani 6,5; foglio 29 particella 456 sub 29, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 16,00; 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 Longiano al foglio 29, particella 456 della superficie catastale di Ha. 0.16.16 – Ente Urbano a favore della sig.ra _____ nata a _____ () il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/1 contro la sig.ra _____ nata a _____ () il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/1 (allegato n. 25).

Reg. part. n. 64 del 05/01/2011 – Iscrizione – (lotti 2-3-4-5-6-7-8)

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobile sito a Cesena in via Malanotte n. 11 – fraz. Calise, individuato all’Agenzia delle



Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Cesena catasto fabbricati foglio 200 particella 251 subb. 1-2-3-4-5-6; Comune di Cesena catasto terreni foglio 200 particella 251 Ha. 0.09.40 (Ente Urbano); immobile sito a Longiano in via D. Campana n. 2, individuato all'Agenzia delle entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Longiano catasto fabbricati foglio 29 particella 456 sub 20, cat. A/3, classe 4, consistenza vani 6,5; foglio 29 particella 456 sub 29, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 16,00; 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 Longiano al foglio 29, particella 456 della superficie catastale di Ha. 0.16.16 – Ente Urbano a favore di _____ con sede a _____, in Piazza . _____ n. ____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro la società _____ con sede a _____, P.IVA: _____ per la quota di proprietà 1/1 sui beni immobili siti a Cesena in via Malanotte n. 11 – fraz. Calisese; contro la sig.ra _____ nata a _____ () il --/--/----, C.F.: _____, per la quota 1/1 in qualità di terzo datore di ipoteca sui beni immobili siti a Longiano in via D. Campana n. 2. (allegato n. 26).

Reg. part. n. 181 del 24/02/2011 – Annotazione – (lotto 8)

Annotazione a iscrizione per inefficacia parziale (formalità di riferimento trascrizione reg. part. 6939 del 2005) della costituzione del fondo patrimoniale sull'immobile sito a Longiano in via D. Campana n. 2 individuato al catasto fabbricati di detto Comuna al foglio 29 particella 456 subb. 20-29, catasto terreni foglio 29 particella 456 Ha. 0.16.16 (Ente Urbano). Si riporta da sezione D: “I



coniugi _____ e _____ escludono dal fondo patrimoniale gli immobili siti in Longiano alla via Dino Campana n. 2 di proprietà della sigra _____ . Restano confermati tutti gli altri patti.....” (allegato n. 27).

Reg. part. n. 6394 del 17/06/2011 – Trascrizione – (lotto 1-2-3-4-5-6-7)

Trasformazione di società su beni immobili: 1) individuato al catasto terreni del Comune di Montiano al foglio 4 particella 259 Ha. 0.06.03 (Ente Urbano); 2) fabbricato individuato al catasto fabbricati del Comune di Cesena al foglio 200 particella 251 subb. 1-2-3-4-5-6-7; a favore della società _____ con sede a _____, P.IVA: _____ per la quota di proprietà 1/1; contro la società _____ con sede a _____, P.IVA: _____, per la quota di proprietà 1/1 (allegato n. 28).

Reg. part. n. 921 del 15/04/2013 – Iscrizione – (lotto 1)

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobile sito a Montiano in via del Pino, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Montiano catasto fabbricati foglio 4 particella 427 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13; Catasto Terreni del Comune di Montiano al foglio 4, particella 427 della superficie catastale di Ha. 0.06.03 – Ente Urbano a favore di _____ con sede a _____, in Piazza _____ n. _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro la società _____ con sede a _____, P.IVA: _____ per la quota di proprietà 1/1 (allegato n. 29).

Reg. part. n. 1824 del 30/07/2015 – Iscrizione – (lotti 1-2-3-4-5-6-7)

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo su immobile sito a Cesena – fraz. Calisese, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Seervizi Catastali del Comune di Cesena catasto fabbricati foglio 200 particella 251 subb. 1-2-3-4-5-



6; su immobile sito a Montiano in via del Pino, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Montiano catasto fabbricati foglio 4 particella 427 subb.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10; a favore di _____ con sede a _____, P.IVA: _____ per la quota 1/1 contro la società _____ con sede a _____, P.IVA: _____ per la quota di 1/1 (allegato n. 30).

Reg. part. n. 2389 del 07/03/2017 – Trascrizione – (lotto 1-2-3-4-5-6-7)

Trasformazione di società su beni immobili: 1) individuato al catasto terreni del Comune di Montiano al foglio 4 particella 427 (ex 259) Ha. 0.06.03 (Ente Urbano); individuato al catasto fabbricati del Comune di Montiano al fogli 4 particella 427 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 (fabbricati in corso di costruzione); 2) individuato al catasto terreni del Comune di Cesena al foglio 200 particella 251 Ha. 0.09.02 (Ente Urbano); individuato al catasto fabbricati del Comune di Cesena al foglio 200 particella 251 subb. 1-2-3-4-5-6-7; a favore della società _____ con sede a _____, P.IVA: _____ per la quota di proprietà 1/1; contro la società _____ con sede a _____, P.IVA: _____, per la quota di proprietà 1/1 (allegato n. 31).

Reg. part. n. 2510 del 11/09/2017 – Iscrizione – (lotto 8)

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo su immobile sito a Longiano in via D. Campana n. 2, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Seervizi Catastali del Comune di Longiano catasto fabbricati foglio 29 particella 456 sub. 20, cat. A/3, classe 4, consistenza vani 6,5, rendita €. 637,82; sub. 29, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 16,00, rendita €. 36,36; a favore di _____ con _____



sede a _____, P.IVA: _____ per la quota 1/1 contro la sig.ra _____
_____, C.F.: _____ per la quota di 1/1 (allegato n. 32).

Reg. part. n. 2511 del 11/09/2017 – Iscrizione – (lotto 8)

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo su immobile sito a Longiano in via D. Campana n. 2, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Seervizi Catastali del Comune di Longiano catasto fabbricati foglio 29 particella 456 sub. 20, cat. A/3, classe 4, consistenza vani 6,5, rendita €. 637,82; sub. 29, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 16,00, rendita €. 36,36; a favore di _____
_____ – _____ con sede a _____, P.IVA: _____ per la quota 1/1 contro la sig.ra _____
_____, C.F.: _____ per la quota di 1/1 (allegato n. 33).

Reg. part. n. 8022 del 18/07/2018 – Trascrizione – (lotto 1-2-3-4-5-6-7)

Trasformazione di società su beni immobili: 1) individuato al catasto terreni del Comune di Montiano al foglio 4 particella 427 (ex 259) Ha. 0.06.03 (Ente Urbano); individuato al catasto fabbricati del Comune di Montiano al fogli 4 particella 427 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 (fabbricati in corso di costruzione); 2) individuato al catasto terreni del Comune di Cesena al foglio 200 particella 251 Ha. 0.09.02 (Ente Urbano); individuato al catasto fabbricati del Comune di Cesena al foglio 200 particella 251 subb. 1-2-3-4-5-6-7; a favore della società _____
_____ con sede a _____, P.IVA: _____ per la quota di proprietà 1/1; contro la società _____
_____ con sede a _____, P.IVA: _____, per la quota di proprietà 1/1 (allegato n. 34).

Reg. part. n. 1797 del 18/02/2019 – Trascrizione – (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8)

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobili siti a



Cesena in via Malanotte n. 11 – fraz. Calise, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Cesena catasto fabbricati foglio 200 particella 251 subb. 1-2-3-4-5-6; 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 Cesena al foglio 200, particella 251 della superficie catastale di Ha. 0.09.20 – Ente Urbano; su immobili siti a Montiano in via del Pino, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Montiano catasto fabbricato foglio 4 particella 427 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13; 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 Montiano al foglio 4 particella 427 della superficie catastale di Ha. 0.06.03 – Ente Urbano; su immobili siti a Longiano in via Dino Campana n. 2, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Longiano al foglio 29 particella 456 subb. 20-29; 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 Longiano al foglio 29 particella 456 della superficie catastale di Ha. 0.16.16 – Ente Urbano; a favore di _____ con sede a _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 su tutti i fabbricati (unità negoziale 1 e 2) contro la società _____ con sede a _____, P.IVA:



_____ per la quota 1/1 sui fabbricati siti a Montiano ed a Calisese di Cesena (unità negoziale n. 1) e contro la sig.ra _____ C.F.: _____, per la quota 1/1 sul diritto di proprietà sui fabbricati siti a Longiano (unità negoziale 2). Come già anticipato al precedente capitolo 02.3, il pignoramento non risulta corretto in quanto già dal 19/02/2014 con rogito del Notaio Marcello Porfiri trascritto in pari data al reg. part. n. 1460, la sig.ra _____ non è più proprietaria ma detiene il solo diritto di abitazione con quota 1/1 sull'immobile di Longiano (allegato n. 35).

Reg. part. n. 12473 del 31/10/2019 – Trascrizione – (lotto 8)

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobili siti a su immobili siti a Longiano in via Dino Campana n. 2, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Longiano al foglio 29 particella 456 subb. 20-29; 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 Longiano al foglio 29 particella 456 della superficie catastale di Ha. 0.16.16 – Ente Urbano; a favore di _____ con sede a _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1, contro la sig.ra _____, C.F.: _____, per la quota 1/1 per il diritto di nuda proprietà e contro la sig.ra _____, C.F.: _____, per la quota 1/1 per il diritto di abitazione (allegato n. 36).

**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 Montiano, Longiano e Cesena, 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.....;

Lotto 1 – Fabbricato a Montiano in costruzione sul quale pende un'istanza di demolizione per opere abusive da parte del Comune. **Il fabbricato non è abitato, non è utilizzato.**

Lotti 2/3/4/5/6/7 - Fabbricato a Calisese di Cesena.

Sono presenti e regolarmente registrati due contratti d'affitto e precisamente (allegato n. 37):

- 1) _____ P.IVA _____ concede in locazione dal 6 marzo 2016 al 6 marzo 2022 alla sig.ra _____, gli immobili in Calisese in via Malanotte n. 11 identificati catastalmente al



foglio 200 particella 251 subb. 1-2-4-5-6 (corrispondenti rispettivamente ai lotti 2, 3, 5, 6, 7), il tutto ad un canone annuo di €. 4.000,00.

2) _____ P.IVA _____ concede in locazione dal 1 marzo 2017 al 28 febbraio 2023 alla ditta _____ P.IVA _____, l'immobile in Calisee in via Malanotte n. 11 identificato catastalmente al foglio 200 particella 251 sub. 2, il tutto ad un canone annuo di €. 1.800,00.

A seguito di questi due contratti d'affitto, si evidenzia che il sub. 2 (garage) risulta concesso in locazione con il primo contratto dalla società proprietaria ad una persona fisica, successivamente con il primo contratto in corso di validità, sempre il sub. 2 (garage) viene concesso in locazione dalla società proprietaria ad una persona giuridica, quindi in contrasto con quanto dichiarato con il primo contratto d'affitto.

L'immobile di Calisee, individuato catastalmente al foglio 200, particella 251 sub 3 (individuato come lotto n. 4) non risulta concesso in locazione, ma da certificato del Comune di Cesena (allegato n. 38) in data 01/03/2021 risulta che tale appartamento è abitato dalla famiglia anagrafica composta dal sig. _____ nato il --/--/---- a _____ () C.F.: _____ e dal figlio sig. _____ nato il --/--/---- a _____ () C.F.: _____.

L'immobile di Calisee, individuato catastalmente al foglio 200, particella 251, sub. 4 (individuato come lotto n. 5) è un negozio adibito a rivendita di tabacchi; esiste una scrittura privata (allegato n. 39) registrata a Cesena il 12/12/2019 n. 9730 serie 1T ed iscritto al Registro delle Imprese della Romagna in data 12/12/2019 prot. 76635/2019 con la quale, la titolare _____ nata a _____



_____ () il --/--/---- C.F.: _____ cede e vende “l’attività di commercio di articoli annessi alla tabaccheria, munita delle necessarie autorizzazioni”, alla sig.ra _____ nata a _____ il _____ C.F.: _____. Su tale documentazione non vi è alcun riscontro in merito al contratto d’affitto in essere fra la sig.ra di _____ e la società _____, ora _____

Lotto 8 - Fabbricato a Budrio di Longiano.

Il lotto n. 8 individua un appartamento di civile abitazione con annesso garage individuato catastalmente al Comune di Longiano al foglio 29 particella 456 subb. 20-29 per il quale a seguito di verifica presso i preposti uffici dell’Agenzia delle Entrate, non risultano presenti contratti d’affitto. A seguito di richiesta dei certificati anagrafici presso il Comune di Longiano, alla data del 17/06/2021, risulta che nell’appartamento è residente la famiglia anagrafica così composta: _____ nata a _____ () il --/--/---- C.F.: _____; _____ nata a _____ () il --/--/---- C.F.: _____; _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____; _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____; _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____; _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ (allegato n. 40).

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 – Lotti 1-2-3-4-5-6-7-

8

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 – Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8

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 – Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8

Per quanto riguarda il lotto 1 (Montiano) il fabbricato è in corso di costruzione per cui non è ancora stato creato il condominio; per quanto riguarda i lotti 2-3-4-5-6-7 (Calisese) non sono presenti vincoli condominiali in quanto anche se più subalterni, tutte le unità immobiliari ricadono sotto la stessa proprietà; per quanto riguarda il lotto 8 (Longiano) non risultano presenti particolari vincoli se non quelli indicati



nel regolamento di condominio.

08.4.1) VINCOLI DI PUG – lotto 1

Non risultano vincoli particolari di PUG 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 PUG del Comune di Montiano (allegato n. 41), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- Tavola Ap - Aree soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica – Aree escluse dalla tutela di cui alla lett. a) e b) comma 2 dell’art. 142 D.Lgs 42/2004.
- Tavola V1 – Tutela e valorizzazione paesistica – Paesaggio e ambiente ambito di collina.
- Tav. V3 – Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale – Nessun elemento.
- Tav. V4 – Rischio idrogeologico – Perimetrazione aree a rischio idrogeologico R3 rischio elevato.
- Tav. V5 – Rischio archeologico – Area di tutela della potenzialità archeologica – Area di tutela 3 – Unità archeologica B1.

08.4.2) VINCOLI DI PUG – lotti 2-3-4-5-6-7

Non risultano vincoli particolari di PUG 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 PUG del Comune di Gambettola (allegato n. 41), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- Tavola Ap - Aree soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica – Aree



escluse dalla tutela di cui alla lett. a) e b) comma 2 dell'art. 142 D.Lgs 42/2004.

- Tavola V1 – Tutela e valorizzazione paesistica – Paesaggio e ambiente zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 19 PTPR; art. 19 PTCP).
- Tav. V3 – Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale – Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (art. 28B PTPR; art. 28B PTCP).
- Tav. V4 – Rischio idrogeologico – Perimetrazione aree a rischio idrogeologico limite unità idromorfologiche elementari.
- Tav. V5 – Rischio archeologico – Area di tutela della potenzialità archeologica – Area di tutela 2 – Unità archeologica C.

08.4.3) VINCOLI DI PUG – lotto 8

Non risultano vincoli particolari di PRG 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 PRG del Comune di Gambettola (allegato n. 41), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- Elaborato 1.1 – Zonizzazione del territorio comunale – C zone residenziali di espansione.

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 sugli immobili 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;

Lotto 1 – Fabbricato in corso di costruzione a Montiano.

Il fabbricato è in corso di costruzione per cui non vi è alcuna gestione da parte di amministratore nominato.

Lotti 2/3/4/5/6/7 – Fabbricato a Calisese di Cesena.

Per il fabbricato in questione non vi è alcun amministratore nominato.

Lotto 8 – Fabbricato a Longiano.

Siamo in presenza di un fabbricato plurifamiliare denominato condominio “Ville delle rose”; la gestione condominiale era effettuata dalla società Ge.Co. s.a.s. di Lonzardi Rag. Omar & C.

La società Ge.Co. s.a.s. è stata sostituita da “Studio Bucci – amministrazioni condominiali”.

Lo studio Bucci, è stato sostituito a sua volta ed in questo caso ha acquisito l'onere dell'amministrazione condominiale una persona fisica proprietaria di un'unità immobiliare del fabbricato sito a Longiano in via D. Campana n. 2 (Condominio villa delle rose). Per motivi di privacy e per il fatto che l'attuale amministratore non è un professionista abilitato alla professione di amministratore, ma è un



proprietario che si è accollato l'onere dell'amministrazione, non ho effettuato richieste specifiche per proteggere la privacy degli esecutati.

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

Gli immobili pignorati (fabbricato in corso di costruzione a Montiano, fabbricato a Calise, appartamento a Longiano) hanno tutti destinazione residenziale.

Per le caratteristiche dei beni pignorati, 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 degli immobili, 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;*

13.1.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA' – Lotto 1

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

- Permesso di costruire n. 76 del 26/08/2010 prot. n. 4285;
- Comunicazione del Comune di Montiano per annullamento in autotutela ai sensi del comma 3 art. 19 della L. 241/1990 del 22/08/2013 prot. 3503 relativamente a Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 22/08/2012 prot. 3533 riguardante “Variante non sostanziale a Permesso di costruire n. 76 del 26/08/2010;
- Comunicazione del Comune di Montiano per parere contrario del 16/04/2014 prot. n. 1509 relativamente a SCIA in sanatoria del 01/03/2014 prot. n. 801;
- Ordinanza di demolizione e ripristino opere abusive del Comune di Montiano del 21/11/2013 prot. n. 4891.

13.1.2) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA' – Lotti 2-3-4-5-

6-7

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

- Autorizzazione all'esecuzione dei lavori del 29/03/1961 P.G. n. 1933 P.U.T. n. 80/222/sab per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi a due



piani, oltre al cantinato, il località Calise, via Malanotte;

- Dichiarazione di abitabilità del 13/04/1965 P.G. n. 17099/1961 Prot. Sez. n. 91/1961;
- Richiesta di permesso di costruire del 27/01/2014 P.G. n. 7553 e relativa rinuncia con annullamento della sopra riportata pratica;
- Richiesta di permesso di costruire del 27/01/2014 P.G. n. 7554 e relativa rinuncia con annullamento della sopra riportata pratica;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 10/03/2016 P.G. n. 26693 alla quale non si è mai dato atto e relativa comunicazione del Comune di Cesena del 15/05/2018 P.G. n. 55644 con la richiesta di informazioni nella quale si precisa che i lavori dovevano iniziare entro un anno dalla data della sua efficacia (10/03/2016);

13.1.3) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA' – Lotto 8

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

- Concessione edilizia n. 3944 del 13/01/2003 prot. n. 431 per la costruzione di fabbricato ad uso commerciale – residenziale plurifamiliare;
- D.I.A. del 26/11/2003 prot. n. 14754 per variante in corso d'opera;
- Certificato di conformità edilizia e agibilità del 16/04/2004 prot. n. 4491.

13.2.1) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE PRG e NORME

TECNICHE APPLICABILI – Lotto 1

- PRG – Tav. 12.02 Zonizzazione del Territorio – Zone residenziali di completamento B.

Per interventi edilizi futuri, dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione



relative (allegato n. 42).

13.2.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE PUG e NORME

TECNICHE APPLICABILI – Lotti 2-3-4-5-6-7

- PUG – Tavola T1.2 Trasformabilità centro – Tessuti residenziali a bassa densità.

Per interventi edilizi futuri, dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione relative (allegato n. 42).

13.2.3 DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE PRG e NORME

TECNICHE APPLICABILI – Lotto 8

- PRG – Elaborato 1.1 Zonizzazione del territorio comunale – C Zone residenziali di espansione.

Per interventi edilizi futuri, dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione relative (allegato n. 42).

13.3.1) REGOLARITA' EDILIZIA – Lotto 1

A seguito del sopralluogo (10/06/2021), ed a seguito del riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1), lo scrivente stimatore, prende atto di quanto definito dal Comune di Montiano con l'ordinanza di demolizione del 21/11/2013 prot. n. 4891.

13.3.2) REGOLARITA' EDILIZIA – Lotti 2-3-4-5-6-7

A seguito del sopralluogo (10/06/2021, 07/10/2021, 21/12/2021), ed a seguito del riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, lo scrivente stimatore, riscontra varie difformità fra lo stato di fatto e il progetto approvato e le planimetrie catastali depositate presso gli uffici catastali.

Nello specifico le difformità più importanti sono presenti nel fabbricato ad uso



proservizio e garage posto sul retro del fabbricato principale (allegato n. 43) dove sono state modificate e realizzate nuove aperture sulla parete principale e con costruzione di divisori interni sono stati creati vari locali rispetto ai due previsti nel progetto autorizzato e nella planimetria catastale. Sempre nel corpo di fabbrica sul retro del fabbricato principale, il locale garage risulta ampliato utilizzando l'area del sottoscala.

Le opere così come descritte ed evidenziate nelle planimetrie allegare, siccome si è in presenza di un fabbricato in muratura portante senza struttura intelaiata in calcestruzzo, necessiterà altresì di una sanatoria strutturale, inoltre per le nuove aperture realizzate, in considerazione che si è in presenza di facciate finestrate (fabbricato proservizio e fabbricato principale abitativo) ad una distanza inferiore a ml. 10,00, al momento attuale risulta impossibile procedere ad una sanatoria per cui si dovrà procedere ad una rimessa in pristino della facciata del proservizio con le aperture come da progetto approvato dal Comune di Cesena.

Per quanto riguarda il fabbricato principale adibito ad abitazione e negozi, non riporta difformità ad esclusione di alcune piccole imprecisioni che possono riassumersi nella diversa posizione di alcuni tramezzi interni non portanti e nella diversa posizione di alcune porte interne. Queste "differenze" fra il progetto autorizzato e lo stato di fatto riscontrato da sopralluogo, si può presumere che siano state eseguite al momento della realizzazione dell'edificio e come tali da considerare tolleranze costruttive ai sensi della Legge Regionale 23/2004 all'art. 19 bis.

Per queste situazioni di mancata regolarità edilizia, l'esperto stimatore effettuerà apposite valutazioni che terrà in considerazione nella determinazione del prezzo di vendita.



13.3.3) REGOLARITA' EDILIZIA – Lotto 3

A seguito del sopralluogo (10/06/2021, 07/10/2021, 21/12/2021), ed a seguito del riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, lo scrivente stimatore, riscontra varie difformità fra lo stato di fatto e il progetto approvato e le planimetrie catastali depositate presso gli uffici catastali.

Le difformità non riguardano le dimensioni del fabbricato e degli ambienti interni, ma riguardano l'utilizzo degli ambienti e più precisamente (allegato n. 43); al piano primo la camera autorizzata a letto, adiacente al soggiorno-pranzo, risulta trasformata in cucina; al piano sottotetto, autorizzato a deposito occasionale, tutti i locali hanno un utilizzo diverso e nello specifico sono utilizzati a camere da letto e bagno. Sempre al piano sottotetto, le due finestre poste sul fianco del fabbricato, risulta avere una forma diversa da quelle autorizzate.

Queste modifiche eseguite successivamente all'ottenimento dell'agibilità non risultano sanabili in quanto i locali al sottotetto risultano autorizzati come deposito occasionale e non come ambienti abitabili. Tali locali risultano non avere il giusto rapporto di illuminazione/aerazione richiesto per i locali abitabili, ma soprattutto, in fase di richiesta del permesso di costruire è stata sfruttata tutta la superficie utilizzabile prevista dalle norme di PRG per cui non è possibile procedere con la sanatoria; si deve prevedere con la rimessa in pristino della destinazione dei locali.

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



TITOLO IN SANATORIA;

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

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 identificato al lotto 1 (Montiano) risulta essere in corso di costruzione per cui non rientra fra gli immobili per i quali si rende necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Gli immobili di cui ai lotti 2 e 3 (Calise di Cesena), per loro natura, essendo sprovvisti di impianto di riscaldamento non



ricandono nell'obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, mentre per gli immobili di cui ai lotti 4-5-6-7 (Calisese di Cesena) risultano sprovvisti 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. L'immobile di cui al lotto 8 (Longiano) risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica n. 01707-002824-2014-Rev01 rilasciato il 09-01-2014 e valido fino al 09-01-2024 (allegato n. 44).

**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;**

Come già anticipato al precedente capitolo, il fabbricato sito a Montiano di cui al lotto 1, essendo in corso di costruzione e sprovvisto di infissi ed impiantistica, non è soggetto all'obbligo di redazione dell'APE; così come le unità immobiliari a Calisese di cui ai lotti 2 e 3 (proservizio e garage) sono sprovvisti di impianto di riscaldamento e quindi non sono soggetti all'obbligo di redazione dell'APE.

Per i rimanenti lotti, oggetto di esecuzione immobiliare risultanti 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 oggetto di esecuzione immobiliare risultano accatastate.

Tali planimetria risultano difformi però dallo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi. Vi sarebbe la necessità di aggiornare le planimetrie catastali ma lo scrivente esperto stimatore, ritiene si debba attendere e procedere con le variazioni catastali una volta definito perfettamente le varie situazioni urbanistiche (eventuale sanatoria e/o rimessa in pristino) con i vari Comuni di appartenenza dei fabbricati in quanto la variazione catastale deve essere un'operazione propedeutica e conseguente alla relativa pratica edilizia; non una variazione delle planimetrie fine a se stessa per regolarizzare la situazione presso l'Agenzia delle Entrate. Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita per valutazioni diverse e procedere quindi ugualmente con la variazione catastale.

***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 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 dei beni sarà quello del cosiddetto “più probabile valore di mercato” eseguito nei seguenti modi:

Lotto 1 - per comparazione diretta sul valore dell'area dell'appezzamento di terreno al quale si dovranno detrarre i costi necessari per la demolizione del fabbricato come da ordinanza del Comune di Montiano;

Lotti 2-3-4-5-6-7 per determinazione del costo di costruzione per ogni metro quadrato di superficie costruita ad oggi al quale si dovrà effettuare un deprezzamento per la vetustà del fabbricato (costruito negli anni 1961÷1964) risulta corrispondere al 75% (vetustà anni 45 considerando una vita utile del fabbricato pari ad anni 60);

Lotto 8 per comparazione diretta mediante ricerca di “comparabili” ovvero di compravendità di immobili simili nella stessa zona urbanistica.

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, aventi destinazione d'uso ad appartamenti in condominio e/o negozi, 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 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 e/o superficie lorda, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari a:

Lotto 1 – Valore terreno edificabile €/mq. 350,00;

Lotto 2 – Valore Proservizio €/mq. 700,00;

Lotto 3 – Valore Garage €/mq. 700,00;

Lotto 4 – Valore Terreno (corte) €/mq. 100,00;

Lotto 4 – Valore Abitazione (piano terra e primo) €/mq. 1.400,00;

Lotto 4 – Valore Abitazione (piano interrato) €/mq. 700,00;

Lotto 4 – Valore Abitazione (terrazzo/balcone) €/mq. 350,00;

Lotto 5 – Valore Negozio €/mq. 1.400,00;

Lotto 6 – Valore Negozio €/mq. 1.400,00;

Lotto 7 – Valore Negozio €/mq. 1.400,00;

Lotto 8 – Valore appartamento €/mq. 1.250,00;

valori unitari che, si ribadisce, tengono conto dello stato attuale degli immobili, così come meglio dettagliato nel rapporto di valutazione con gli standard IVS per il lotto 8 (allegato n. 45).

20.3.1) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE – LOTTO 1

Trattandosi di un fabbricato ad uso civile abitazione da demolire, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dell'appezzamento di terreno desunto dalla visura catastale pari a mq. 603,00 dal quale si dovrà detrarre il costo per la demolizione del fabbricato come da preventivo ricevuto da ditta specializzata nelle operazioni di demolizione (allegato n. 46).



20.3.2) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE – LOTTO 2

Trattandosi di immobile ad uso proservizio, 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 raggugliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficiente Ragguglio	Superfici mq.
Piano terra					
Proservizio	24,50	6,60	161,70	0,50	80,85
TOTALE PARZIALE					80,85
ARROTONDAM.					0,15
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					81,00

20.3.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE – LOTTO 3

Trattandosi di immobile ad uso garage, 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 raggugliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficiente Ragguglio	Superfici mq.
Piano terra					
Garage	4,50	6,60	29,70	0,50	14,85
	1,00	1,80	1,80	0,50	0,90



TOTALE PARZIALE					15,75
ARROTONDAM.					0,25
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					16,00

20.3.4) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE – LOTTO 4

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

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficiente Raguaglio	Superfici mq.
Piano Seminterrato					
Locali a servizio	14,60	9,00	131,40	0,30	39,42
	12,00	1,80	21,60	0,30	6,48
Piano terra					
Appartamento	14,60	6,30	91,98	1	91,98
	3,00	3,00	9,00	1	9,00
Piano primo					
Appartamento	14,60	9,00	131,40	1	131,40
	9,10	1,80	16,38	1	16,38
a detrarre	-3,00	3,00	-9,00	1	-9,00
Balcone	3,00	3,00	9,00	0,25	2,25
	9,10	1,35	12,28	0,25	3,07
	3,00	6,00	18,00	0,25	4,50



TOTALE PARZIALE					295,48
ARROTONDAM.					0,52
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					296,00

20.3.5) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE – LOTTO 5

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

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficiente Raguaglio	Superfici mq.
Piano terra					
Negozio	4,80	4,80	23,04	1	23,04
TOTALE PARZIALE					23,04
ARROTONDAM.					-0,04
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					23,00

20.3.6) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE – LOTTO 6

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

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficiente Raguaglio	Superfici mq.
--------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	-------------------------------	----------------------



Piano terra					
Negozio	3,10	4,80	14,88	1	14,88
TOTALE PARZIALE					14,88
ARROTONDAM.					0,12
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					15,00

20.3.7) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE – LOTTO 7

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

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficiente Raguaglio	Superfici mq.
Piano terra					
Negozio	3,90	4,80	18,72	1	18,72
TOTALE PARZIALE					18,72
ARROTONDAM.					0,28
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					19,00

20.3.8) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE – LOTTO 8

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

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.



DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficiente Raggiungio	Superfici mq.
Piano terra					
Garage	3,60	5,50	19,80	0,50	9,90
Vano scala comune al 50%	2,31+3,68 +4,18	0,50	5,09	1	5,09
Corte uso esclusivo	32,80+12,50	/	45,30	0,10	4,53
Piano primo					
Appartamento	15,00	6,10	91,50	1	91,50
a detrarre	-5,40	1,20	-6,48	1	-6,48
Balconi	22,40+3,77		26,17	0,25	6,54
Piano sottotetto					
	12,75	6,10	77,77	0,50	38,89
TOTALE PARZIALE					149,97
ARROTONDAM.					0,03
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					150,00

20.4.1) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA

INTERA PIENA PROPRIETA' – LOTTO 1

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

Superficie area edificabile mq. 603,00 x €/mq 350,00 = € **211.050,00**

Valore stimato € 211.050,00

Costi per demolizione fabbricato € - 23.500,00

Costi imprevisti da demolizione € - 1.500,00

Sommano € 186.050,00



Valore a base d'asta € . 186.000,00

**20.4.2) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA
INTERA PIENA PROPRIETA' – LOTTO 2**

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

Terreno mq. 902,00 x 23,10% (quota parte) x

€/mq. 100,00 = €. 20.836,20

Proservizio (sup. lorda) mq. 161,70 x

€/mq. 700,00 = €. 113.190,00 deprezzamento 75% €. 28.297,50

Valore stimato €. 49.133,70

Manutenzione ed uso 2% €. - 982,67

Riduzione di valore 10% per assenza garanzie €. - 4.913,37

Sommano €. 43.237,66

Valore a base d'asta € . 44.000,00

**20.4.3) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA
INTERA PIENA PROPRIETA' – LOTTO 3**

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

Terreno mq. 902,00 x 4,50% (quota parte) x

€/mq. 100,00 = €. 4.059,00

Garage (sup. lorda) mq. 31,50 x

€/mq. 700,00 = €. 22.050,00 deprezzamento 75% €. 5.512,50

Valore stimato €. 9.571,50

Manutenzione ed uso 2% €. - 191,43

Riduzione di valore 10% per assenza garanzie €. - 957,15



Sommano	€.	8.422,91
Valore a base d'asta	€ .	<u>8.500,00</u>

**20.4.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA
INTERA PIENA PROPRIETA' – LOTTO 4**

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

Terreno mq. 902,00 x 64,30% (quota parte) x		
€/mq. 100,00 =	€.	57.998,60
Abitazione piano interrato (sup. lorda) mq. 153,00 x		
€/mq. 700,00 = €.	107.100,00 deprezzamento 75%	€.
		26.775,00
Abitazione piano terra e primo (sup. lorda) mq. 161,70 x		
€/mq. 1.400,00 = €.	360.864,00 deprezzamento 75%	€.
		90.216,00
Balcone/terrazzo (sup. lorda) mq. 39,28 x		
€/mq. 350,00 = €.	13.748,00 deprezzamento 75%	€.
		<u>3.437,00</u>
Valore stimato	€.	178.426,60
Manutenzione ed uso 2%	€.	- 3.568,53
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€.	- <u>17.842,66</u>
Sommano	€.	157.015,41
Valore a base d'asta	€ .	<u>157.000,00</u>

**20.4.5) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA
INTERA PIENA PROPRIETA' – LOTTO 5**

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

Terreno mq. 902,00 x 3,29% (quota parte) x		
€/mq. 100,00 =	€.	2.967,58



Negozio (sup. lorda) mq. 23,04 x		
€/mq. 1.400,00 = €.	32.256,00 deprezzamento 75%	€. <u>8.064,00</u>
Valore stimato		€. 11.031,58
Manutenzione ed uso 2%		€. - 220,63
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie		€. <u>- 1.103,16</u>
Sommano	€.	9.707,79
Valore a base d'asta	€ .	<u>10.000,00</u>

**20.4.6) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA
INTERA PIENA PROPRIETA' – LOTTO 6**

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

Terreno mq. 902,00 x 2,13% (quota parte) x		
€/mq. 100,00 =		€. 1.921,26
Negozio (sup. lorda) mq. 14,88 x		
€/mq. 1.400,00 = €.	20.832,00 deprezzamento 75%	€. <u>5.208,00</u>
Valore stimato		€. 7.129,26
Manutenzione ed uso 2%		€. - 142,59
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie		€. <u>- 712,93</u>
Sommano	€.	6.273,74
Valore a base d'asta	€ .	<u>6.500,00</u>

**20.4.7) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA
INTERA PIENA PROPRIETA' – LOTTO 7**

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

Terreno mq. 902,00 x 2,67% (quota parte) x



€/mq. 100,00 =	€.	2.408,34
Negozio (sup. lorda) mq. 18,72 x		
€/mq. 1.400,00 = €.	26.194,00 deprezzamento 75%	€. <u>6.548,50</u>
Valore stimato	€.	8.956,84
Manutenzione ed uso 2%	€. -	179,14
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€. -	<u>895,68</u>
Sommano	€.	7.882,02
Valore a base d'asta	€ .	<u>8.000,00</u>

**20.4.7) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA
INTERA PIENA PROPRIETA' – LOTTO 8**

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

Superficie commerciale mq. 150,00 x €/mq 1.250,00 =	€	187.500,00
Valore stimato	€.	187.500,00
Manutenzione ed uso 2%	€. -	3.750,00
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€. -	<u>18.750,00</u>
Sommano	€.	165.000,00
Valore a base d'asta	€ .	<u>165.000,00</u>

RIEPILOGO

Valore economico Lotto 1	€.	186.000,00
Valore economico Lotto 2	€.	44.000,00
Valore economico Lotto 3	€.	8.500,00
Valore economico Lotto 4	€.	157.000,00
Valore economico Lotto 5	€.	10.000,00



Valore economico Lotto 6	€.	6.500,00
Valore economico Lotto 7	€.	8.000,00
Valore economico Lotto 8	€.	165.000,00

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;

LOTTO 1 – Fabbricato a Montiano

Il fabbricato oggetto di esecuzione risulta non completato (accatastamento categoria F/3 in corso di costruzione) ed è composto, in difformità dal progetto autorizzato, da tre piani fuori terra che risultano sfalsati (a quote diverse) con linea di divisione nella mezzeria del fabbricato, oltre al piano seminterrato che risulta invece tutto alla stessa quota. Il fabbricato è composto da quattro appartamenti che si sviluppano cielo/terra, ognuno in ognuno degli angoli del fabbricato stesso. Gli accessi ai quattro appartamenti risultano indipendenti e ad essi vi si può accedere



sia dalla zona servizi al piano interrato mediante una scala interna privata ad uso esclusivo, sia da piano terra dalla porta di ingresso; una volta all'interno poi l'accesso ai vari piani si effettua tramite la scala privata ad uso esclusivo che partendo dal piano interrato arriva fino al piano sottotetto.

L'intero fabbricato ha una struttura portante intelaiata con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, con solai in latero-cemento e pareti di tamponamento perimetrale in laterizio intonacato e tinteggiato; sono presenti balconi ad ogni piano che si sviluppano quasi interamente sul perimetro del fabbricato stesso, anch'essi con struttura in conglomerato cementizio armato.

L'intero fabbricato, risulta abbandonato, i lavori non sono mai terminati e il lungo periodo di abbandono ha lasciato notevoli segni di deterioramento al piano interrato (importanti superfici allagate) ai paramenti esterni dei balconi e delle pareti perimetrali con svariati punti ammalorati e formazione di gocciolature di calcare.

Come già anticipato, insiste sull'intero fabbricato, un'ordinanza di demolizione del Comune di Montiano, che come da riferimento normativo di cui all'articolo 13, comma 3 della L.R. 23/2004, consente all'ente, nel caso non venga ottemperato all'ordinanza, l'acquisizione dell'area.

Non è possibile, per i noti motivi già esplicitati, al momento, stabilire il valore locativo dell'immobile.

LOTTO 2 – Proservizio a Calisese

Il proservizio oggetto di esecuzione è inserito all'interno della corte comune di un fabbricato residenziale/commerciale con corpo di fabbrica staccato e composto da un appartamento e tre negozi, oltre ad un'altra unità immobiliare ad uso garage, questa costruita in aderenza al nostro proservizio. Il manufatto in esecuzione



immobiliare è situato al piano terra al quale si può accedere da un cancello che da l'ingresso alla corte comune; è posto sul retro del fabbricato principale ed il proprio muro posteriore è costruito sul confine del lotto. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare allungata ed ha una struttura portante in muratura con solaio di copertura in latero-cemento ad una falda; le pareti perimetrali che svolgono funzione portante sono realizzate in mattoni disposti a due teste intonacati e tinteggiati, così come le pareti di divisione interne sono in laterizio intonacato e tinteggiate. La copertura risulta avere una unica linea di pendenza verso il confine posteriore ed il manto di copertura è con guaina; le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

Sul fronte il proservizio non ha finestre ma presenta sei grandi aperture, una per ognuna delle partizioni, dei vani, creati all'interno e queste aperture risultano sprovviste di infissi ad esclusione della prima dotata di serranda metallica avvolgibile, sicuramente originaria del periodo realizzativo dell'intero complesso. Visionando poi più attentamente le porzioni di muratura a ridosso delle aperture ed il grado di finitura, si può dedurre che le cinque aperture sprovviste di infisso, così come tutte le partizioni trasversali poste all'interno, siano state realizzate di recente, senza però poi arrivare alla finitura completa in quanto l'intonaco è allo stato grezzo e non è stata eseguita la tinteggiatura.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in cattivo stato di conservazione, con la pavimentazione interna deteriorata, tracce di umidità di risalita e abbondante crescita di erbacce ed arbusti sugli ingressi.

L'unità immobiliare, posta al piano terra è individuata con il subalterno 1, risulta avere una forma rettangolare regolare, e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 24,50 x 6,60. L'altezza interna della parte anteriore risulta



essere pari a ml. 3,60 mentre sul retro (a ridosso del confine di proprietà) è pari a ml. 2,70.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 142,00 circa. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 80,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in battuto di cemento liscio ed in più punti bocciardato, le pareti sono intonacate con finitura grezza ed in alcuni punti tinteggiate.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione del proservizio si valuta che un eventuale canone mensile non possa superare €. 280,00÷300,00.

LOTTO 3 – Garage a Calisese

Il garage oggetto di esecuzione è inserito all'interno della corte comune di un fabbricato residenziale/commerciale con corpo di fabbrica staccato e composto da un appartamento e tre negozi, oltre ad un'altra unità immobiliare ad uso proservizio, questa costruita in aderenza al nostro garage. Il manufatto in esecuzione immobiliare è situato al piano terra al quale si può accedere da un cancello che dà l'ingresso alla corte comune; è posto sul retro del fabbricato principale ed il proprio muro posteriore è costruito sul confine del lotto. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare quasi quadrata ed ha una struttura portante in muratura con solaio di copertura piana in latero-cemento ad una falda; le pareti perimetrali che svolgono funzione portante sono realizzate in mattoni disposti a due teste intonacati e tinteggiati. La copertura risulta avere una unica linea di pendenza verso il confine posteriore ed il manto di copertura è con guaina; le



latterie sono in lamiera preverniciata.

Sul fronte il garage è provvisto di una finestra e di un portone provvisto di avvolgibile in lamiera, sicuramente originaria del periodo realizzativo dell'intero complesso.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in cattivo stato di conservazione, con la pavimentazione interna deteriorata, tracce di umidità di risalita e abbondante crescita di erbacce ed arbusti sugli ingressi.

L'unità immobiliare, posta al piano terra è individuata con il subalterno 2, risulta avere una forma rettangolare quasi quadrata, con una piccola ansa, posta sul retro che si allarga verso la scala esterna e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 4,50 x 6,60 oltre ad una piccola appendice sottoscala. L'altezza interna risulta essere pari a ml. 2,90

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 26,00 circa. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 16,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in battuto di cemento liscio ed in più punti bocciardato, le pareti sono intonacate con finitura grezza ed in alcuni punti tinteggiate.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione del proservizio si valuta che un eventuale canone mensile non possa superare €. 80,00÷100,00.

LOTTO 4 – Appartamento a Calise

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato promiscuo composto da due piani fuori terra, oltre il piano seminterrato. L'appartamento in



esecuzione immobiliare è situato al piano seminterrato, terra-rialzato e primo con l'ingresso posto sulla sinistra dell'immobile. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare abbastanza regolare e nello specifico per l'unità in esecuzione, l'ingresso è posto su via Malanotte al n. 11, e perimetralmente all'area cortilizia su tre lati vi sono altri fabbricati aventi destinazione residenziale, sul fronte la via Malanotte.

L'intero fabbricato ha una struttura portante muratura, con solai in latero-cemento e pareti perimetrali in mattoni di laterizio a due teste intonacato e tinteggiato; è presente un ampio balcone/terrazzo sul fronte con affaccio sulla via Malanotte..

I divisori interni, anch'essi in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a due falde e manto di copertura in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera preverniciata.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con avvolgibili in pvc ed infissi esterni in legno e vetro.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in scadente stato di conservazione, e si presenta con numerose chiazze di umidità, zone con intonaco staccato dal supporto, infiltrazioni varie, rete elettrica in vari punti pericolosamente esposta e si evidenzia il mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento; non ultimo un livello di sporcizia ed incuria considerevole.

L'unità immobiliare, posta al piano terra-rialzato e primo con locali ad uso servizio al piano seminterrato è individuata con il subalterno 3, risulta avere una forma rettangolare regolare, e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 14,90 x 11,00. Il sottostante piano seminterrato ad uso servizi, risulta avere un'altezza pari a cm. 2,10÷2,15, si sviluppa con la stessa pianta del piano



terra/rialzato ed al momento del sopralluogo risulta in parte allagato e quindi non ispezionabile. Si riscontra comunque la presenza della caldaia.

Accedendo dal portone di ingresso al piano terra, si riscontra un ampio ingresso che svoltando a destra, prosegue in un corridoio dal quale si può accedere ai vari locali ed alle scale interne per la distribuzione ai vari piani dell'edificio.

Alla destra di questo corridoio si riscontra una porta chiusa, imbullonata con elementi di acciaio e viti che permetterebbe l'accesso al primo negozio sul fronte; proseguendo, sempre sulla destra vi è un'ampia apertura sul muro portante chiusa con armadiatura in legno dal quale tramite passaggio si può accedere agli altri negozi posti sul fronte. Gli accessi posti a sinistra del corridoio, portano ad ambienti che in origine potevano essere soggiorno e cucina. Ora questi ambienti sono utilizzati a magazzino con una considerevole quantità di materiale accatastato alla rinfusa che non consentono l'utilizzo dei locali.

Proseguendo si arriva alla scala e salendo da questa si arriva all'appartamento vero e proprio che si sviluppa al piano primo. Procedendo in senso antiorario si trovano; cucina, bagno, camera, camera con portafinestra per l'accesso all'ampio balcone, camera, camera, bagno.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 200,00 circa ai quali si deve aggiungere il balcone di circa mq. 40,00 complessivi; per quanto riguarda il piano seminterrato la superficie calpestabile risulta essere pari a circa mq. 135,00.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche dei servizi al piano seminterrato e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 295,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in graniglia di



marmo, mentre nei bagni vi sono mattonelline in gres così come per il rivestimento, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro vetro ed avvolgibili in pvc. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale (attualmente non funzionante) posta in un locale al piano seminterrato e la diffusione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

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

LOTTO 5 – Negozio a Calisese

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato promiscuo composto da appartamento residenziale e tre unità a carattere commerciale/terziario e l'intero fabbricato risulta composto da due piani fuori terra, oltre il piano seminterrato. Il negozio in esecuzione immobiliare è situato al piano terra-rialzato con l'ingresso accessibile dal fronte attraverso la grande vetrina; sono presenti anche due porte interne per il collegamento con le altre unità immobiliari ma tali porte sono state sigillate con piattine in acciaio per impedire l'accesso tra unità immobiliari utilizzate da soggetti diversi.

L'intero fabbricato, come già specificato nei precedenti lotti, ha una struttura portante in muratura di mattoni, con solai in latero-cemento e pareti perimetrale in laterizio intonacato e tinteggiato.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in scadente stato di conservazione, e si presenta con numerose chiazze di umidità, zone con intonaco staccato dal supporto, infiltrazioni varie, rete elettrica in vari punti pericolosamente



esposta e si evidenzia il mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento; non ultimo un livello di sporcizia ed incuria considerevole.

L'unità immobiliare, posta al piano terra-rialzato è individuata con il subalterno 4, non è provvista di servizio igienico e risulta avere una forma quadrata, e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 4,80 x 4,80.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 20,00 circa.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche dei servizi al piano seminterrato e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 23,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in mattonelle di gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne (chiuse) sono in legno, e la grande vetrina esterna è in profili di alluminio e vetro-camera. Il riscaldamento ed il raffrescamento viene garantito da una macchina monosplit. Il negozio risulta arredato ma questi pur se ben conservati, dimostrano ampiamente la notevole vetustà.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione del negozio, si valuta che un eventuale canone mensile non possa superare €. 200,00.

LOTTO 6 – Negozio a Calisese

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato promiscuo composto da appartamento residenziale e tre unità a carattere commerciale/terziario e l'intero fabbricato risulta composto da due piani fuori terra, oltre il piano seminterrato. Il negozio in esecuzione immobiliare è situato al piano terra-rialzato con l'ingresso accessibile dal fronte attraverso la grande vetrina ma anche da retro



da un passaggio aperto sulla parete di confine con l'unità ed il corridoio dell'unità di cui al lotto 4; sono presenti anche due porte interne per il collegamento con le altre unità immobiliari ma una di tali porte risulta sigillate con piattine in acciaio per impedire l'accesso fra unità immobiliari utilizzate da soggetti diversi, mentre l'altra porta permette il collegamento con il negozio a fianco di cui al lotto 7.

L'intero fabbricato, come già specificato nei precedenti lotti, ha una struttura portante in muratura di mattoni, con solai in latero-cemento e pareti perimetrale in laterizio intonacato e tinteggiato.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in scadente stato di conservazione, e si presenta con numerose chiazze di umidità, zone con intonaco staccato dal supporto, infiltrazioni varie, rete elettrica in vari punti pericolosamente esposta e si evidenzia il mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento; non ultimo un livello di sporcizia ed incuria considerevole. Nello specifico per il negozio in oggetto si può tranquillamente affermare che esso non è utilizzato come negozio da svariato tempo ed è utilizzato con locale di sgombero e/o ricovero con una quantità cospicua di scatoloni, materiali vari, rifiuti.

L'unità immobiliare, posta al piano terra-rialzato è individuata con il subalterno 5, non è provvista di servizio igienico e risulta avere una forma rettangolare, e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 3,30 x 4,80.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 14,00 circa.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche dei servizi al piano seminterrato e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 15,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in mattonelle di



gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne (chiuse) sono in legno, e la grande vetrina esterna è in profili di alluminio e vetro-camera. Non si riscontrano durante il sopralluogo apparecchiature atte al riscaldamento e/o raffrescamento ed il locale non risulta arredato.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione del negozio, si valuta che un eventuale canone mensile non possa superare €. 80,00.

LOTTO 7 – Negozio a Calisese

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato promiscuo composto da appartamento residenziale e tre unità a carattere commerciale/terziario e l'intero fabbricato risulta composto da due piani fuori terra, oltre il piano seminterrato. Il negozio in esecuzione immobiliare è situato al piano terra-rialzato con l'ingresso accessibile dal fronte attraverso la grande vetrina ma anche da una porta interna sul fianco che lo mette in comunicazione diretta con il negozio di cui al lotto 6.

L'intero fabbricato, come già specificato nei precedenti lotti, ha una struttura portante in muratura di mattoni, con solai in latero-cemento e pareti perimetrale in laterizio intonacato e tinteggiato.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in scadente stato di conservazione, e si presenta con numerose chiazze di umidità, zone con intonaco staccato dal supporto, infiltrazioni varie, rete elettrica in vari punti pericolosamente esposta e si evidenzia il mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento; non ultimo un livello di sporcizia ed incuria considerevole. Nello specifico per il negozio in oggetto si può tranquillamente affermare che esso non è utilizzato come negozio da svariato tempo ed è utilizzato con locale di sgombero e/o ricovero con



una quantità cospicua di scatoloni, materiali vari, rifiuti.

L'unità immobiliare, posta al piano terra-rialzato è individuata con il subalterno 5, non è provvista di servizio igienico e risulta avere una forma rettangolare, e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 3,90 x 4,80.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 16,00 circa.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche dei servizi al piano seminterrato e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 19,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in mattonelle di gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne (chiuse) sono in legno, e la grande vetrina esterna è in profili di alluminio e vetro-camera. Non si riscontrano durante il sopralluogo apparecchiature atte al riscaldamento e/o raffrescamento ed il locale non risulta arredato.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione del negozio, si valuta che un eventuale canone mensile non possa superare €. 100,00.

LOTTO 8 – Appartamento a Longiano

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato plurifamiliare definito con tipologia a schiera, composto da tre piani fuori terra, compreso il piano terra e formato da locali ad uso residenziale ed alcuni locali ad uso commerciale/artigianale di servizio. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra, primo e sottotetto con l'ingresso accessibile con scala interna comune ad altra unità immobiliare. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare allungata e nello specifico per l'unità in esecuzione, l'ingresso è posto



su via D. Campana al n. 2, e perimetralmente all'area cortilizia su due lati vi sono altri fabbricati aventi destinazione residenziale, su altri due la via D. Campana e la via G. Carducci.

L'intero fabbricato ha una struttura portante intelaiata in pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, con solai in latero-cemento, solaio di copertura in travi di legno e tavolato 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 due falde (copertura a capanna) e manto di copertura 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 buono stato di conservazione, anche per la breve vita del fabbricato stesso.

L'unità immobiliare, posta al piano primo e sottotetto con il garage al piano terra collegato all'appartamento vero e proprio tramite la scala interna comune è individuata con il subalterno 20, risulta avere una forma rettangolare regolare, ed occupa la totalità della larghezza del fabbricato a schiera e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 6,00 x 15,60. Al piano terra, il garage, individuato al sub. 29, si sviluppa in forma rettangolare, ed indicativamente l'ingombro in pianta, al lordo delle murature sviluppa circa ml. 3,50 x 5,10.

Accedendo dal vano scala, all'arrivo sul pianerottolo, ci si trova di fronte a due ingressi, quello a noi interessato è situato a destra ed accedendo, l'appartamento si



può descrivere così come di seguito; ampio soggiorno-pranzo dal quale si può accedere all'ampio balcone, alla destra dell'ingresso, procedendo in senso orario vi troviamo un locale utilizzato a cucina, un disimpegno con salto di quota a scendere per tre gradini, a metà del disimpegno vi è la scala per l'accesso al piano sottotetto, proseguendo poi nel disimpegno si trova il bagno e come ultimo ambiente la camera da letto dalla quale si può accedere ad altro piccolo balcone.

Ritornando nel disimpegno si può procedere e salire le scale che portano al sottotetto accedendo ad un disimpegno; alla sua destra si trovano due locali provvisti di lucernario entrambi, uno destinato a ripostiglio, l'altro, provvisto di finestra, attrezzato a camera da letto; sulla sinistra del disimpegno, scendendo di quota di tre gradini come al piano sottostante, si può accedere ad un bagno dotato di lucernario ed ad un locale attrezzato a camera da letto provvisto di piccola finestra. La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 70,00 circa per il piano abitabile e pari a mq. 60,00 circa per il piano sottotetto, ai quali si devono aggiungere i due balconi di circa mq. 26,00 complessivi; per quanto riguarda il piano terra la superficie calpestabile del garage risulta essere pari a circa mq. 16,00.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del garage e dei servizi al piano sottotetto e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 150,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro vetro-camera scuroni in legno completi di zanzariere. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale (dalla documentazione



visionata risulta l'ultimo controllo effettuato in data 10/01/2018) posta all'esterno in nicchia 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 Longiano in data 16/04/2004) si può affermare che a tale data risultava conforme.

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 €. 550,00.

N.B.: Ritengo necessario effettuare delle precisazioni in merito ai contratti d'affitto: il contratto di locazione fra Montiano SNC della Montiano SRLS E C. e Samantha Di Martino, risulta essere stipulato per un importo annuo di €. 4.000,00. Prendendo in considerazione gli importi valutati ai paragrafi precedenti, risulta che gli importi di locazione potrebbero risultare notevolmente più elevati ed in particolare per i subb. 1-2-4-5-6 si potrebbe ottenere complessivamente un importo mensile pari ad €. 780,00 (annuale €. 9.360,00).

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.....;*

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, come già indicato in premessa, sono stati suddivisi in lotti di vendita seguendo quello che è già la suddivisione in subalterni catastali. Non risulta necessario, quindi



predisporre ulteriori frazionamenti.

Sarà necessario per i lotti 2-3-4-5-6-7 (fabbricato a Calise), nel caso i lotti siano aggiudicati a soggetti diversi, predisporre una servitù attiva e passiva reciprocamente di passaggio in quanto i lotti insistono su una unica particella (corte).

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

I codici fiscali delle persone fisiche esegutate, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, sono i seguenti:

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

_____ nata a _____ () il --/--/---- C.F.: _____
_____.

Il codice fiscale della persona giuridica esegutata, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

_____ P.IVA: _____.

25) ACQUISICA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;



Presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) è stato richiesto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che gli esecutati, sig.ri _____ e _____ hanno contratto matrimonio in _____ () il giorno --/--/---- e dal certificato stesso risulta (allegato n. 47):

- 1) Con atto in data 30/07/2009 a rogito del Notaio Giuseppe Bellecca, gli sposi _____ e _____ hanno scelto il regime di separazione dei beni;
- 2) In data 27-11-2013 è stato omologato il verbale di separazione consensuale tra i coniugi cui si riferisce l'atto controscritto.

Presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Longiano (FC) è stato richiesto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che l'esecutata _____ è coniugata con il sig. _____ e che gli stessi hanno scelto il regime di separazione dei beni (allegato n. 48).

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 di cui al lotto 1 (Montiano) è in corso di costruzione per cui non risulta abitato.

L'immobile di cui ai lotti 2-3-5-6-7 (Calise) e al lotto 3 (Calise) risultano abitati ed utilizzati come già specificato al capitolo 7 ed allegati 37, 38, 39 e 40.

L'immobile di cui al lotto 8 (Longiano) risulta abitato ed utilizzato come già



specificato al capitolo 7 ed allegato 40.

**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.).....;**

Lotto n. 1 – Fabbricato a Montiano; la proprietà è in capo ad una società e la vendita sarà da assoggettare ad IVA.

Lotti n. 2-3-4-5-6-7 – Fabbricato a Calisese; la proprietà è in capo ad una società e la vendita sarà da assoggettare ad IVA.

Lotto n. 8 – Fabbricato a Longiano; la proprietà è in capo ad una persona fisica e 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 chiedere una proroga, accettata dal Giudice Esecutore, con il differimento della prossima



udienza al giorno 22/02/2022. Questo consente di avere come ultima data per la consegna dell'elaborato peritale il giorno 23/01/2022.

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. 49).

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. 7248/2010);
- 07) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 199/2011);
- 08) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 1460/2014);
- 09) Atto di permuta (Reg. Part. n. 13037/2009);
- 10) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 1458/1991);
- 11) Atto di divisione a stralcio (Reg. Part. n. 4386/2010);
- 12) Accettazione eredità (Reg. Part. n. 4387/2010);
- 13) Denuncia di successione (Reg. Part. 2129/2010);
- 14) Atto di compravendita (Reg. Part. 6247/1958);
- 15) Atto di compravendita (Reg. Part. 6477/1957);
- 16) Atto di compravendita (Reg. Part. 4368/2004);



- 17) Atto di compravendita (Reg. Part. 10396/2001);
- 18) Atto di compravendita (Reg. Part. 10395/2001);
- 19) Atto Pubblico Amministrativo (Reg. Part. n. 9382/2000);
- 20) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 8665/2000);
- 21) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 8515/2000);
- 22) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 7557/1972);
- 23) Annotazione (Reg. Part. n. 2146/2004);
- 24) Annotazione (Reg. Part. n. 2449/2004);
- 25) Trascrizione (Reg. Part. n. 6939/2005);
- 26) Iscrizione (Reg. Part. n. 64/2011);
- 27) Annotazione (Reg. Part. n. 181/2011);
- 28) Trascrizione (Reg. Part. n. 6394/2011);
- 29) Iscrizione (Reg. Part. n. 921/2013);
- 30) Iscrizione (Reg. Part. n. 1824/2015);
- 31) Trascrizione (Reg. Part. n. 2389/2017);
- 32) Iscrizione (Reg. Part. n. 2510/2017);
- 33) Iscrizione (Reg. Part. n. 2511/2017);
- 34) Trascrizione (Reg. Part. n. 8022/2018);
- 35) Trascrizione (Reg. Part. n. 1797/2019);
- 36) Trascrizione (Reg. Part. n. 12473/2019);
- 37) Contratti locazione;
- 38) Certificato anagrafico Di Martino Antonino;
- 39) Scrittura privata;
- 40) Certificati anagrafici
- 41) Stralci PUG;
- 42) Zonizzazione RUE-PUG-PRG;
- 43) Planimetrie di raffronto;
- 44) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 45) Rapporto valutazione IVS;
- 46) Preventivo demolizione fabbricato;
- 47) Estratto atto di matrimonio Di Martino-Ciuro
- 48) Estratto atto di matrimonio Di Martino-Laghi;



49) Attestazione invii effettuati.

Forlì, 20 gennaio 2022

L'Esperto Stimatore
Geom. Gianluca Casadei

