

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'- CESENA

Es. Imm. R.G.E. n.14\2020

Es. Imm. R.G.E. n.138\2025 riunite

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

LOTTO UNICO: Intera proprietà di un'abitazione, dotata di una **corte esclusiva**, due **cantine** e un **garage** al piano sottostrada, che si sviluppa su tre piani in fabbricato plurifamiliare ubicato in Civitella di Romagna fraz. Cusercoli in Via A. Costa, 96, int. 2.

SOMMARIO

1. COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO
 2. IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA,
DESCRIZIONE IMMOBILE E FOTO
 3. PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO
 4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
 5. PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE
 6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI
 7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
 8. INCOLI, VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI
 9. FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI
 10. SPESE CONDOMINIALI
 11. DESTINAZIONE URBANISTICA e CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE
 12. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO
 13. PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' e REGOLARITA'EDILIZIA
 14. POSSIBILITA' DI SANATORIA
 15. CENSO, LIVELLO o USO CIVICO
 16. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)
 17. FABBRICATI NON CENSITI
 18. VARIAZIONI COLTURALI
 19. STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE
 20. PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO
 21. VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE
 22. DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA
 23. CODICE FISCALE DEL DEBITORE
 24. CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO
 25. CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO
 26. CAUSE PENDENTI, ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE
 27. REGIME FISCALE DELLA VENDITA
 28. ISTANZA DI PROROGA
 29. – 30. INVIO E DEPOSITO ELABORATO PERITALE
- NOTE FINALI
- ELENCO ALLEGATI

Io sottoscritta Morandi Arch. Elia, libero professionista residente a Cesena in Subb. F. Comandini n. 50, già nominata nell'Es. Imm. RG. n. 14/2020, sono stata incaricata, in data 25.11.2025, dall'Ill.mo Giudice Dott. Fabio Santoro di estendere l'incarico di esperto stimatore anche ai beni oggetto della procedura riunita 138/2025. Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa, ho iniziato la perizia richiesta e al termine delle operazioni espongo come segue i risultati ai quali sono pervenuta.

BENI PIGNORATI

Intera proprietà di un'**abitazione**, dotata di una **corte esclusiva**, due **cantine** e un **garage** al piano sottostrada, che si sviluppa su tre piani in fabbricato plurifamiliare ubicato in Civitella di Romagna fraz. Cusercoli in Via A. Costa, 96, int. 2.

QUESITO 1. Comunicazione all'esecutato della data di inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo.

Il debitore è stato avvisato dell'inizio delle operazioni peritali, della data e dell'ora del sopralluogo a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno (v. **All. 10**), inviata il 18.11.2021 all'indirizzo indicato in atti. Un primo sopralluogo nei beni oggetto di entrambe le procedure è stato effettuato in data 17.12.2021 in accordo e alla presenza della moglie dell'esecutato e del custode e un secondo, in data 14 gennaio dell'anno successivo. L'ultimo accesso all'immobile risale al 11.07.2025.

QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni

2.1. IDENTIFICAZIONE

LOTTO UNICO: Intera proprietà di un'**abitazione**, dotata di una **corte esclusiva**, due **cantine** e un **garage** al piano sottostrada, che si sviluppa su tre piani in fabbricato plurifamiliare ubicato in Civitella di Romagna fraz. Cusercoli in Via A. Costa, 96, int. 2.

2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

I beni pignorati sono accatastati con due distinte intestazioni.

1. La prima ditta risulta:

***** ***** nato a Forlì il ***** ***** - **proprietà per di 1/4**;

***** ***** nata a Civitella di Romagna (FC) il ***** ***** - **proprietà per di 3/4**,

intestataria delle seguenti unità immobiliari del **Fg 28** del Comune di Civitella di Romagna:

- abitazione: **part.IIa 115 sub. 8**, Via Andrea Costa, 96 p. S1-T-1 Cat. A/4 cl 1 vani 6 sup. catastale totale mq 111 e totale escluse aree esterne mq 106, R.C. Euro 198,32;

- garage: **part.IIa 115 sub. 9**, Via Andrea Costa, 96 p. S1 Cat. C/6 cl 2 consistenza mq 15, superficie totale mq 19 R.C. Euro 33,31.

- scala esclusiva: **part.IIa 582 sub. 3**, Via Andrea Costa, 96 p. T-1- 2 Cat. C/2 cl 1 consistenza mq 45 sup. catastale mq 53, R.C. Euro 130,15;

2. L'altra ditta risulta:

***** ***** nato a Forlì il ***** ***** - **proprietà per di 1/4**;

***** ***** nata a Civitella di Romagna (FC) il ***** ***** - **proprietà per di 3/4**,

intestataria della seguente unità immobiliari del **Fg 28** del Comune di Civitella di Romagna:

- pianerottolo scala: **fg 28 part.IIa 582 sub. 2**, Via Andrea Costa, 96 p. T Cat. C/2 cl 1 consistenza mq 3 sup. totale mq 4, R.C. Euro 8,68.

Beni Comuni

- corte esclusiva: **part.IIa 115 sub. 7 BCNC** (corte) bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 115.

Il terreno di sedime e pertinenza dell'immobile pignorato è distinto al Catasto Terreni partita 1 al Fg 28 part.IIa 115 - Ente urbano di mq 142 e Fg 28 part.IIa 582 - Ente urbano di mq 21.

Confini

I beni pignorati **confinano** con la part.IIa 604, il sub 3 e il sub 4 della part.IIa 581 del fg. 28 di Civitella di Romagna e la corte esclusiva confina con la part.IIa 24 e la part.IIa 604 dello stesso foglio, salvi se altri.

Si allegano i seguenti documenti rilasciati dall' Agenzia delle Entrate di Forlì - sezione Territorio: le planimetrie dell'abitazione, della scala esclusiva, del pianerottolo della scala e del garage, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa catastale. (**v. all. 2**)

2.2.1 NOTA AI DATI CATASTALI

1. La sig.ra ***** *****, nata a Civitella di Romagna o Bagno di Romagna (FC) il ***** ***** risulta deceduta il ***** ***** e il sig. ***** ***** o *****

***** l'unico erede legittimo. Recentemente è stata trascritta l'accettazione di eredità come si evince anche dalla relazione notarile allegata agli atti dove è scritto:

“ *Atto per Causa di Morte nascente da Accertamento Giudiziale di Accettazione Eredità del Tribunale di Forlì del 26/02/2024 rep. 1770, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì il 14/04/2025 al n. 4771 di formalità; favore: ***** nato a Forlì il ***** per i diritti di 3/4 di piena proprietà; contro: ***** nata a Civitella Di Romagna (FC) il ***** , deceduta il ***** per i diritti di 3/4 di piena proprietà.* “

2. La **part.IIa 582 sub 2** risulta intestata a

***** nato a Forlì il 01.11.1961 - proprietà per di 1/4;

***** nata a Civitella di Romagna (FC) il ***** - proprietà per di 3/4.

La part.IIa 582 sub 2 è intestata a ***** perché così è identificato l'esecutato nell'atto di provenienza del bene del 05.12.2008 redatto dal notaio Mario De Simone e precisamente:

“ - ***** o in taluni atti ***** ”

Nei certificati anagrafici e nell'estratto di atto di matrimonio rilasciati dal Comune di Civitella di Romagna l'esecutato è indicato con il solo nome di x.

3. Nelle varie **planimetrie catastali e nell'elaborato planimetrico** vi sono **alcune incongruenze** che riguardano l'attribuzione dei piani e la rappresentazione del piano sottostrada. Nella planimetria dell'abitazione fra l'altro, il confine di proprietà della cantina sul lato strada, risulta a metà della porta del vano scala mentre nello stato di fatto il muro di divisione dall'abitazione del vicino è stato realizzato in altra posizione. La superficie della cantina è quindi leggermente più grande di quella che risulta nella planimetria catastale.

Correggere l'intestazione catastale dei beni, rendere uniformi l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali e procedere ad un nuovo accatastamento per la fusione delle varie porzioni dell'abitazione è stato considerato nella stima dell'immobile e, poiché lo scomodo relativo alla non completezza del pignoramento è stato superato con la procedura esecutiva PG. n. 138/2025, è stato utilizzato il **coefficiente di riduzione** del valore ordinario **0,95**.

(2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI)

- Pignoramento immobiliare del 23.10.2025 (rep. 3374)

Gli identificativi catastali dei beni indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono** a quelli attuali del Catasto Fabbricati, fa eccezione l'intestazione degli immobili poiché al catasto è indicata anche la defunta sig.ra ***** e una porzione di abitazione è intestata a ***** (v. 2.2.1 note ai dati catastali).

- Nota di trascrizione del pignoramento del 22.01.2020 (art. 724)

I dati catastali indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli **attuali del Catasto Fabbricati** fa eccezione l'intestazione degli immobili poiché al catasto è indicata anche la defunta sig.ra ***** e una porzione di abitazione è intestata a ***** (v. 2.2.1 note ai dati catastali).

2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

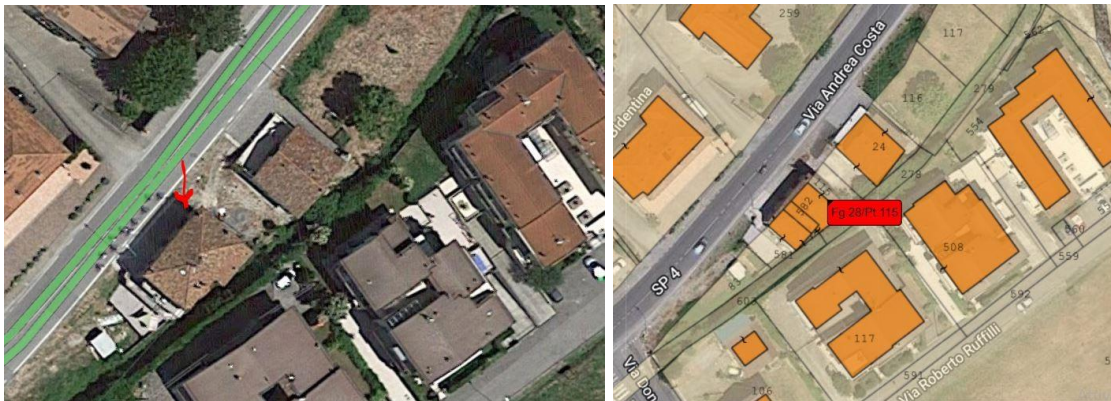


Foto dall'alto (sito google maps) e con mappa catastale sovrapposta (sito Stimatrix for maps)

Oggetto del pignoramento è un'abitazione che fa parte di una casa plurifamiliare sita al n.96 di viale Andrea Costa di Civitella di Romagna, nella frazione di Cusercoli. Viale Andrea Costa è il nome che assume la SP 4 (la vecchia "Bidentina") una volta entrata nel comune di Civitella. E' quindi la strada che collega Forlì ai principali centri della vallata del Bidente e, come tale, può essere considerata una via ad elevato scorrimento.

L'**abitazione** in oggetto si trova all'ingresso di Cusercoli (località di 1200 abitanti posta tra Meldola e Civitella, a 7 km. ca. dal centro di quest'ultima) e fa parte di una vecchia casa di pietra e mattoni costruita sul ciglio della strada e che nella parte retrostante (lato sud-est) affaccia invece su un brustolo di terreno e un fosso che la dividono dalle abitazioni retrostante.

La costruzione si sviluppa su tre piani uno dei quali, fuori terra ma posto al di sotto del piano stradale, funge da cantina e garage per l'abitazione pignorata. Sempre al di sotto del piano stradale si trova anche la corte esclusiva dell'abitazione che è collegata alla strada per mezzo di una scaletta in muratura e di un breve vialetto carrabile. Dalla corte è possibile anche accedere a entrambe le cantine del piano inferiore. La struttura della casa è in pietra e in muratura e si presenta all'esterno con i muri in parte faccia a vista (nella sezione destra della casa) e in parte intonacati (in quella sinistra). In tempi più recenti alla parte retrostante sono state aggiunte un portico e due terrazze (che contengono ognuna un antibagno e un wc) per la realizzazione delle quali ci si è avvalsi di una struttura complementare di cemento armato. Il tetto è a falde con copertura in tegole, grondaie e pluviali in lamiera.

L'abitazione in oggetto occupa in pratica l'ala sinistra della casa plurifamiliare per tutto il suo sviluppo verticale e comprende anche la scala posta al centro dello stesso. Vi si accede attraverso l'entrata principale sul fronte dell'edificio, costituita da un portone in legno sormontato da una lunetta semicircolare di vetro protetta da un'inferriata. L'ingresso - che ha pavimento rivestito con mattonelle di cotto e pareti intonacate e tinteggiate di bianco - immette direttamente nelle scale che portano al piano cantina e al piano superiore dell'abitazione e, attraverso una porta di legno posta a sinistra dell'entrata, nella cucina-pranzo. Nelle pareti del vano scala, che presentano anche alcune screpolature e fessurazioni, si notano parecchi buchi per lo più chiusi con cemento che devono però essere intonacati e tinteggiati.

L'ingresso all'abitazione è preceduto da un piccolo spiazzo aperto (sotto il quale si trova una delle cantine dell'abitazione), pavimentato in cemento, che divide la casa dalla strada e che consente anche il parcheggio di un'autovettura.

La cucina ha pavimenti rivestiti con mattonelle ceramiche color nocciola (dim. 20x20cm) pareti tinteggiate di bianco e soffitto con travi e tavole di legno a vista. I muri retrostanti l'angolo cucina sono parzialmente rivestiti con piastrelle di ceramica bianche (dim. 15x15cm). Le finestre hanno infissi di legno marroni con vetrocamera e sono protette da scuri di legno marroni; quella che affaccia sulla strada provinciale è difesa anche con un'inferriata metallica. Attraverso la cucina si arriva alla camera da letto - che ha pavimenti, pareti e soffitti simili a quelli della stanza precedente - e, in successione, ad una terrazza da cui sono state ricavate una veranda/ antibagno ed un bagnetto-lavanderia. La realizzazione della terrazza ha richiesto una struttura

portante in cemento armato i cui elementi (solai, travi e pilastri) appaiono a vista senza tinteggiatura. La veranda ha vetrate sostenute da infissi metallici e pareti che, come nel resto della casa, sono state invece intonacate e tinteggiate di bianco e che presentano alcune evidenti screpolature e qualche fessurazione. Il bagnetto-lavanderia posto accanto alla veranda (che ospita anche la caldaia dell'abitazione) prende luce da un finestrotto alto ed è dotato di wc, bidè e lavabo in vetrochina beige e di una vasca da bagno di dimensioni ridotte. I pavimenti sono ricoperti con mattonelle color marrone chiaro e le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle (dim.10x20 cm) color nocciola. Le parti tinteggiate delle pareti presentano evidenti e diffusi segni di muffa.

La scala che porta al piano superiore ha gradini in muratura ricoperti da lastre di pietra serena e, nella seconda rampa, dispone di una breve ringhiera con corrimano in legno. Il muro di divisione tra il vano scale e le altre proprietà risulta ampiamente scrostato con riprese in cemento a riparazione di fessurazioni e demolizioni). La scala termina in un pianerottolo da cui è possibile accedere al sottotetto, attraverso una corta e ripida scaletta di legno chiusa tra pareti dello stesso materiale attualmente non praticabile, e alle due stanze principali del primo piano – un soggiorno e una stanza da letto - che, divise da un basso muretto, costituiscono in realtà un unico ambiente. Le stanze hanno pavimenti in tavolato di legno e pareti intonacate e tinteggiate di bianco così come il soffitto (che lascia però in vista le travi di legno che lo sostengono). Nel soggiorno è stato ricavato un angolo cottura le cui pareti sono state parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche bianche. Le finestre hanno infissi e scuri analoghi a quelli del piano strada. Dalla stanza da letto si accede a una veranda simile a quella del piano inferiore. Anche in questo caso abbiamo un bagno-lavanderia dotato di vasca da bagno e di wc, bidè e lavabo di vetrochina bianca, con pavimento ricoperto da assi di legno e pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica bianche (dim 10x10) cm. Il bagno prende luce da un finestrotto alto ed è riscaldato per mezzo di un elemento termoarredo-scaldasalviette. Anche in questo caso le parti non rivestite delle pareti presentano evidentissimi segni di muffa.

La zona della terrazza adibita a veranda ha pavimenti ricoperti con assi di legno, elementi strutturali di cemento armato a vista e finestre sostenute da infissi metallici.

Con l'eccezione del bagno del primo piano l'abitazione è riscaldata per mezzo di termosifoni di ghisa e dispone anche degli impianti elettrico e idrico.

Dall'ingresso dell'abitazione è possibile accedere, attraverso il vano scala esclusivo, ai due locali cantina, al disimpegno e al sottoscala mentre un terzo locale (il garage) è accessibile solo dalla corte. Il primo dei due locali è costituito da una stanza lunga e stretta disposta parallelamente al fronte della casa e che occupa, in pratica, una parte dello spazio sottostante dello "spiazzo esterno" posto tra la casa e la strada. E' sostenuta da una volta a botte di mattoni a vista e dispone di un pavimento grezzo di terra e ghiaia. La seconda ha pareti intonacate e non tinteggiate e soffitto sostenuto da travi di legno a vista e rinforzi in metallo. La stanza, come quella precedente, dispone anche di un'uscita esterna verso la corte dell'edificio.

Il garage ha invece un solo ingresso (esterno) costituito da un portone basculante. Il pavimento è in cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco ed il soffitto è costituito da travi in legno (a vista) e da tavelloni in laterizio.

La **superficie commerciale** complessiva (appartamento, garage, scale e corte) rilevata nell'ultimo progetto presentato è di **mq 202,06** misura da riferirsi al lordo delle murature, mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto delle superfici calpestabili (superfici rilevate nell'ultimo progetto presentato)

PIANO SOTTOSTRADA

Cantina: mq 14,96 cantina con volta a botte: mq 19,04 vano scala: mq 18,86
garage: mq 14,96

PIANO STRADA

cucina: mq 15,98 camera da letto matrim.: mq 15,98 bagno: mq 4,75
veranda/antibagno: mq 5,98 vano scala: mq 18,86

PIANO PRIMO:

soggiorno: mq 15,98 camera da letto matrim.: mq 15,98 bagno: mq 4,75
veranda/antibagno: mq 5,98 vano scala: mq 18,86

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'edificio e delle finiture interne, al rilievo fotografico, succ. citato all. 1.

2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo **stato attuale dell'immobile** risulta dalle planimetrie catastali (v. all. 2) e **dal rilievo fotografico** degli esterni e degli interni (v. all. 1). A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato.



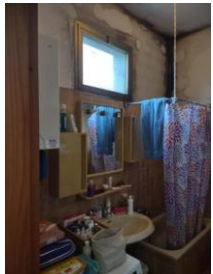
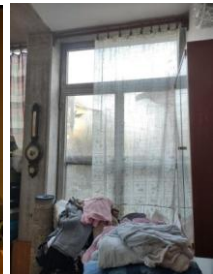
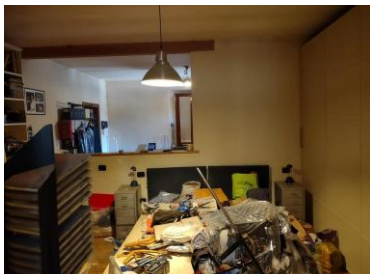
Fronte e prospetto laterale della casa plurifamiliare; ingresso dell'abitazione



Piano sottostrada – cantine e garage



P. strada: cucina-pranzo, camera da letto, veranda antibagno e bagno



P. primo: camera da letto, soggiorno, veranda, antibagno e bagno



Ingresso, scale di collegamento in pietra e scala per il sottotetto in legno

**QUESITO 3. Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice
esecutato e l'esatta loro provenienza...**

3.1. PROPRIETA'

I beni pignorati risultano di proprietà del sig. ***** *****.

**3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI IL
PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

L'immobile è intestato all'esecutato per l'intera proprietà per:

A) Part.ile 115 sub 7, sub 8 e sub 9 del fg 28 comune di Civitella di Romagna

- atto per causa di morte nascente da **accertamento giudiziale di accettazione eredità** del Tribunale di Forlì del 26/02/2024 rep. 1770, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì il 14/04/2025 al n. 4771 di formalità; **favore:** ***** ***** nato a Forlì il per i diritti di 3/4 di piena proprietà; **contro:** ***** ***** nata a Civitella Di Romagna (FC) il ***** ***** , deceduta il ***** ***** per i diritti di 3/4 di piena proprietà.

- **denuncia di successione** al sig. ***** ***** del 27.07.1983 rep. 325/150, registrata a Forlì il 17 novembre 1983 den. 25 vol. 465, trascritta a Forlì il 10.01.1984 all'art. 343.

(v. all. 6)

Il sig. ***** ***** era proprietario dei beni per:

- **atto di compravendita** a rogito del notaio dott. Geremia Macherozzi notaio in Bagno di

Romagna del 19.01.1976, rep. 31.058/9.098 registrato a Cesena il 06.02.1976 al n. 395, trascritto a Forlì il 13.02.1976 all'art. 916.

B) Part.IIe 115 sub 7 del fg 28 comune di Civitella di Romagna

-atto per causa di morte nascente da **accertamento giudiziale di accettazione eredità** del Tribunale di Forlì del 26/02/2024 rep. 1770, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì il 14/04/2025 al n. 4771 di formalità; **favore:** ***** nato a Forlì il per i diritti di 3/4 di piena proprietà; **contro:** ***** nata a Civitella Di Romagna (FC) il *****, deceduta il ***** per i diritti di 3/4 di piena proprietà.

- **atto di divisione e compravendita** a rogito del notaio dott.ssa Roberta Varano di Cesena del 15.12.2005 rep. 325/150, trascritta a Forlì il 23.12.2005 all'art. 14.702 - 14.703 - 14.704.

Ai sig.ri ***** e ***** , con questa divisione, vengono assegnati , in ragione di 1/4 il primo e di 3/4 la seconda:

*"l'intero immobile distinto al Catasto Fabbricati del comune di Civitella di Romagna al foglio 28 con la particella 115 e relativi sub [115 sub 7] diviene di proprietà dei sig.ri ***** o ***** in ragione di 1/4 e ***** in ragione di 3/4".*

- **atto di compravendita** a rogito del notaio dott. Geremia Macherozzi notaio in Bagno di Romagna del 19.01.1976, rep. 31.058/9.098 registrato a Cesena il 06.02.1976 al n. 395, trascritto a Forlì il 13.02.1976 all'art. 916.

- **denuncia di successione** al sig. ***** del 27.07.1983 rep. 325/150, registrata a Forlì il 17 novembre 1983 den. 25 vol. 465, trascritta a Forlì il 10.01.1984 all'art. 343.

(v. all. 6)

C) Part.IIa 582 sub 2 e sub 3 fg 28 comune di Civitella di Romagna

- atto per causa di morte nascente da **accertamento giudiziale di accettazione eredità** del Tribunale di Forlì del 26/02/2024 rep.1770, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì il 14/04/2025 al n. 4771 di formalità; **favore:** ***** nato a Forlì il per i diritti di 3/4 di piena proprietà; **contro:** ***** nata a Civitella Di Romagna (FC) il *****, deceduta il ***** per i diritti di 3/4 di piena proprietà.

- **atto di compravendita** a rogito del notaio dott. Mario De Simone notaio in Forlì del 05.12.2008, rep. 19.452/39.056 registrato a Forlì il 15.12,2008 al n. 11096 mod 1 T, trascritto a

Forlì il 15.12.2008 all'art. 13837.

L'esecutato ha acquistato dai sig.ri ***** ***, ***** ***, ***** *** la quota di 500/1000 di proprietà e comunque tutti i diritti ad essi spettanti sulla part.Illa 582 sub 3 (deposito con scala e disimpegni sui piani terra primo e secondo), nonché l'area sulla quale sorge il fabbricato, che fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al Catasto Terreni al fg 28 con la part.Illa 582 della superficie di mq 21.

Nell'atto si legge che a seguito dell'avvenuta cessione, l'intero fabbricato distinto con la pat.Illa 582 sub 2 e sub 3 nonché l'area pertinenziale risultano intestati all'esecutato e alla sig.ra ***** *****.

I venditori sig.ri ***** ***, ***** ***, ***** *** erano proprietari della part.Illa 582 sub 3 per:

- **atto di divisione e compravendita** a rogito del notaio dott.ssa Roberta Varano di Cesena del 15.12.2005 rep. 325/150, trascritta a Forlì il 23.12.2005 all'art. 14.702 - 14.703 - 14.704.

- **atto di compravendita** a rogito del notaio dott. Geremia Macherozzi notaio in Bagno di Romagna del 19.01.1976, rep. 31.058/9.098 registrato a Cesena il 06.02.1976 al n. 395, trascritto a Forlì il 13.02.1976 all'art. 916.

(v. all. 6).

3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO

QUESITO 4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.

4.1 ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 19.05.2021 gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 7550** del 28/12/2005 Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo Fondiario Pubblico ufficiale notaio Varano Roberta Repertorio 326/151 del 15/12/2005 soggetto **a favore:**

contro

***** *** nato in India il 11.09.1954, ***** *** nato in India il 17.11.1981 e ***** *** nato in India il 14.03.1984.

Gravante sulla **part.Ila 582 sub 2**, part.Ila 581 sub 1 e 2 del fg 28 del comune di Civitella di Romagna.

- **Iscrizione n. 5460** del 24.11.2008, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, soggetto a favore: contro ***** e *****.

- **Iscrizione n. 741** del 13.03.2017 ipoteca concess. Amministrativa /Riscossione derivata da ruolo e avviso di addebito esecutivo, Pubblico ufficiale: contro *****

Gravante la quota spettante a ***** sulle part.Ile 115 sub 8 e 115 sub 9 del fg 28 del comune di Civitella di Romagna.

- **Iscrizione n. 2549** del 14.09.2017 atto esecutivo o cautelare: decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Giudice di Pace Faenza, rep. 230/2017 del 18.04.2017, soggetto a favore:

Gravante la quota spettante a ***** sulle part.Ile 115 sub 8 e 115 sub 9 del fg 28 del comune di Civitella di Romagna.

- **Trascrizione n. 724** del 22.01.2020 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, rep. 53 del 15.01.2020, soggetto a favore: contro *****.

- **Trascrizione n. 4771** del 14.04.2025 atto per causa di morte - accertamento giudiziale di accettazione di eredità immobili, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, rep. 1770 del 26.02.2024 soggetto a **favore:** ***** per i diritti di 3/4 di proprietà **contro** ***** per i diritti di 3/4 di proprietà.

Immobili distinti al Catasto terreni con le part.Ile 115 e 582 e al Catasto Fabbricati con part.Ila 115 sub 7 - 8 - 9, part.Ila 582 sub 3 del fg 28 del comune di Civitella di Romagna.

Trascrizione n. 13598 del 22.10.2025 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, rep. 3374 del 26.09.2025, soggetto a favore: , contro *****.

Immobili distinti al Catasto terreni con le part.lla 115 e 582 e al Catasto Fabbricati con part.lla 115 sub 7 - 8 - 9, part.lla 582 sub 2 e 3 del fg 28 del comune di Civitella di Romagna.

- **Trascrizione n. 15869** del 04/12/2025 atto per causa di morte - Accettazione Tacita di eredità' Pubblico ufficiale notaio Varano Roberta Repertorio 325 del 15/12/2005 soggetto a **favore:** ***** e ***** contro *****.

Immobili: part.lla 115 sub 7, part.lla 582 sub 1 (ora sub 3) e 2 del fg 28 del comune di Civitella di Romagna.

- **Iscrizione n. 4326** del 16/12/2025 **Ipoteca di rinnovazione:** ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo Fondiario Pubblico ufficiale notaio Varano Roberta Repertorio 326/151 del 15/12/2005 soggetto a favore

contro

1. ***** nato in India il 11.09.1954, ***** nato in India il 17.11.1981 e ***** nato in India il 14.03.1984.

2. ***** per i diritti di 3/4 di proprietà e ***** per i diritti di 3/4 di proprietà.

Immobili: **part.lla 582 sub 2**, part.lla 581 sub 1 e 2 del fg 28 del comune di Civitella di Romagna.

Si allegano le visure ipotecarie eseguite (v. all. 7).

QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estrapoli copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..

Si allegano le planimetrie catastali dei beni in oggetto (abitazione, porzioni di scale , pianerottolo e garage), il nuovo elaborato planimetrico e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì. (vedi citato doc. 2).

QUESITO 6. L' E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Dalla certificazione ricevuta dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Forlì, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante. (v. all. 9).

QUESITO 7. L' E.S. 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.....

I beni sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Quesito 8. L'E.S. provveda a verificare, anche, con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex d.lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex t.u. beni culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente.

8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso dell' E.S. e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Il lotto di terreno con il fabbricato che contiene i beni pignorati è inserito nella Tav. del RUE P.1.4 Cusercoli Sud e fa parte delle zone classificate come Territorio urbanizzato – sub ambito - territorio consolidato (art. A-10 L.R. 20/2000) gruppo B : “Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia”.

(v. all. 5).

QUESITO 9. L'E.S. provveda a verificare 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

Si tratta di fabbricato plurifamiliare ma l'abitazione pignorata e i suoi servizi sono divisi " cielo terra" dalle altre abitazioni e non vi sono locali o spazi comuni con altre proprietà.

QUESITO 10. *Verifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato*

QUESITO 11. *Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale*

Il lotto di terreno di pertinenza del fabbricato che contiene i beni pignorati **ha destinazione urbanistica residenziale.**

(v. all. 5).

QUESITO 12. *Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.*

QUESITO 13. *L'E.S. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona... dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.*

13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Civitella di Romagna è risultato che l'immobile che contiene i beni pignorati è stato realizzato in epoca remota ed è stato oggetto di recente di:

- **concessione edilizia n. 408** del **12.05.1984** rilasciata dall'Amministrazione Comunale alla sig.ra ***** ***** per l' "Ampliamento per creazione di servizi igienici al servizio della porzione di fabbricato di civile abitazione in via A. Costa,96" .

La domanda di rilascio del **Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità** (prot. generale n.

17.003) è stata presentata in data 11.04.1987 con allegato il bollettino per la prescritta visita dell'ufficiale sanitario.

NB: Dalla documentazione ricevuta in copia cartacea dall'Ufficio edilizia del Comune di Civitella di R., il certificato di agibilità/abitabilità non risulta rilasciato.

(v. all. 4)

13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo è risultato che il bene oggetto di pignoramento **non è conforme** ai progetti autorizzati rilasciati in copia dall'Ufficio Edilizia del Comune di Civitella di Romagna.

Risultano non conformi ai progetti autorizzati le seguenti opere:

A. al piano strada e al piano sovrastante (piano primo e secondo nell'elaborato planimetrico);

1. In entrambi i piani, il tamponamento della porta di comunicazione tra camera da letto e bagno e la demolizione delle pareti dell'antibagno di progetto;
2. in entrambi i piani, la realizzazione di veranda/antibagno nel terrazzo della camera da letto;
3. in entrambi i piani, nel progetto depositato in comune non risulta disegnato il finestrotto del bagno;
4. al piano secondo, la demolizione di una porzione del muro interno tra soggiorno e camera da letto per realizzare un muretto basso di divisione e la costruzione di un altro basso muretto nel bagno
5. all'altezza del pianerottolo intermedio tra i due piani, la demolizione di un terrazzino e di un riposo./wc che insisteva su di esso;

B. al piano sottostrada (piano terra nell'elaborato planimetrico)

1. la chiusura della porta di comunicazione interna tra cantina e garage.

I rilievi sulla regolarità edilizia sopra descritti sono da considerarsi fatto salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Civitella di Romagna e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

QUESITO 14. In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo

Dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Edilizia di Civitella di Romagna è emerso che la demolizione del terrazzino e del wc, la chiusura della porta nel garage e le modifiche alle aperture nelle murature in genere possono essere legittimate presentando una pratica edilizia in sanatoria per opere eseguite in assenza e/o in difformità dal titolo edilizio mentre da un esame provvisorio pare non sanabile la realizzazione delle due verande/ antibagno. Per accertare l'eventuale possibilità di ottenere una sanatoria è necessario presentare all'ufficio un rilievo dettagliato dello stato di fatto, con le superfici e le effettive distanze dai fabbricati circostanti.

Per l'eventuale sanatoria di beni acquisiti da vendita forzata l'acquirente deve tener presente che all'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) è scritto:

*“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **centoventi giorni** dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.*

L'acquirente dovrà incaricare un professionista di fiducia che, a seguito della predisposizione di specifico progetto, verificherà la possibilità di regolarizzazione dei singoli abusi, e, insieme all'acquirente deciderà, quali opere dovranno essere sanate e quali parti del progetto ripristinate.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto che, essendo gli immobili pignorati differenti dai progetti depositati in comune, vi è necessità di incaricare un tecnico regolarmente iscritto ad un albo professionale per la presentazione delle pratiche edilizia e sismica, della possibilità di dover realizzare opere di adeguamento per ottenere la conformità sismica, del pagamento di una sanzione amministrativa, di diritti di segreteria e delle spese di rimozione delle opere non sanabili, applicando al valore ordinario **il coefficiente di riduzione 0,90**, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

QUESITO 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 proprietà ovvero derivante da uno dei suddetti titoli

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

QUESITO 16. L'E.S. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre la suddetta attestazione

Si allega la copia dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 08079 – 309991 – 2022 rilasciato il 04.04.2022 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 04.04.2032.

Classe energetica “G” EP tot 433,29 kwh/m2/anno.

L'Attestazione di prestazione energetica è stata depositata presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari il 22.08.22 in doppia copia e con timbri e firme in originale.

(v. all. 11)

QUESITO 17. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... Ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del dm 701/94....

Le planimetrie catastali dell'appartamento e del garage risultano non conformi allo stato di fatto né allo stato autorizzato. L'acquirente potrà scegliere se sanare le opere realizzate in difformità ma conformi alle normative o ripristinare lo stato autorizzato, in entrambi i casi dovrà procedere alla variazione catastale.

QUESITO 18. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.....

I beni pignorati non comprendono terreni agricoli.

QUESITO 19. L'E.S. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore a metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima..... per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)

19.1. CRITERI ADOTTATI

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il **procedimento italiano tradizionale**.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del bene da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire sulla corretta determinazione del valore di stima.

19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la **stima di mercato con il metodo tradizionale** l'E.S., al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere), sul valore di fabbricati in zona o in zone similari. Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati

per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli **operatori del settore** fanno risultare che il costo unitario per beni corrispondenti, si conferma tra **€ 900,00 al mq a € 1.300,00 al mq**.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2025) indicano per le abitazioni di tipo civile ubicate nella zona di Civitella di Romagna E/2 - zona suburbana/Cusercoli riportano un costo unitario che varia:

- per le abitazioni civili da € 980,00 a € 1.300,00 al mq;
- per le abitazioni di tipo economico € 800,00 a € 1.100,00 al mq;
- per i box da € 620,00 a € 820,00 al mq.

I valori unitari rilevati presso gli operatori differisce di poco da quello dei dati pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il costo unitario che si ritiene di utilizzare è € 900,00/mq, corrispondente al costo unitario minimo per abitazioni in normale condizioni di manutenzione rilevato presso gli operatori del settore immobiliare ma, dato lo stato di conservazione dell'immobile risulta mediocre, il fabbricato si trova su una via trafficata e ha una consistente vetustà, al costo unitario di mercato scelto, che si riferisce ad immobili in un normale stato di manutenzione, senza particolari scomodi e costruiti in epoche abbastanza recenti, occorre applicare un coefficiente di riduzione di 0,55.

$$€ 900,00/mq \times 0,55 = € 495,00/mq.$$

19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Trattandosi di immobili ad uso abitazione, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali.

La loro utilizzazione permette nel procedimento di stima tradizionale di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per l'immobile pignorato è stato applicato il coefficiente, 0,50 alla superficie del piano sottostrada e il coefficiente 0,10 alla porzione di corte esclusiva.

Totale superficie lorda rettificata dei beni da stimare rilevata sui progetti autorizzati **mq 202,06**
(superficie commerciale).

19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

Utilizzando il valore unitario rilevato, il **valore ordinario** dell'intera proprietà della porzione di fabbricato (abitazione con vano scale e garage) risulta:

€ 495,00/mq x mq. 202,06 = € 100.019,70 arrotondate a € 100.000,00.

Detrazioni al valore ordinario

Si applicano al valore sin qui calcolato i coefficienti di riduzione:

a) per gli scomodi dovuti alle incongruenze e mancanze nella documentazione catastale (0,95) e per la regolarizzazione e/o rimozione delle opere non conformi (0,90):

€ 100.000,00 x 0,95 x 0,90 = € 85.500,00.

b) il 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice) per l'assenza della garanzia per vizi:

€ 85.500,00 – 10% = € 76.950,00 arrotondato a 77.000,00.

Il **valore di stima finale** dei beni pignorati risulta **€ 77.000,00.**

(Euro settantasettemila).

19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

Nell'atto di pignoramento immobiliare e nella nota di trascrizione risulta pignorata **la quota di 1/1.**

QUESITO 20. *Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilità dell'immobile....*

Data la tipologia dell'immobile pignorato, la distribuzione dei vani e la posizione della scala interna di collegamento, si ritiene l'immobile **non comodamente divisibile.**

QUESITO 21. *L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....*

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Dalle ricerche effettuate risulta che le abitazioni con garage e corte esclusiva, siti nella zona, con analoghe caratteristiche di vetustà e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 450,00 mensili.

Il valore locativo si intende per immobile conforme alle autorizzazioni edilizie e con tutte le conformità degli impianti.

QUESITO 22. L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....

L'E.S. ritiene che gli immobili oggetto di stima, appartamento con garage e corte esclusiva, date le caratteristiche oggettive (dimensione, destinazione d'uso, tipologia, ecc.) debbano essere venduti in un **lotto unico**.

QUESITO 23. L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.

Il codice fiscale dell' esecutato è il seguente:

***** - C.F. *****

QUESITO 24. L'E.S. acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato Estratto di matrimonio....

Il sig. ***** risulta **unito in matrimonio** con la sig.ra ***** il 05.09.1998 nel Comune di Civitella di Romagna.

Si allega l'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (Anno 1998 - numero 6- P. 2 – S.A) rilasciato dal Municipio di Civitella di Romagna in data 05.05.2021.

Nel certificato è scritto: "Annotazioni marginale: con dichiarazione resa nell'atto conroscritto gli sposi hanno scelto i regime della separazione dei beni". **(v. all. 8)**.

QUESITO 25. ..stato di famiglia e certificato storico di residenza dei soggetti occupanti l'immobile ... ove diversi dal debitore esecutato.

I beni sono **occupati dal debitore esecutato** e dalla moglie.

QUESITO 26. L'E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza

***delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato.....
acquisendone copia.***

Non ne risultano.

QUESITO 27. *L'E.S. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.)...*

Essendo la proprietà degli immobili in capo a persone fisiche, la vendita è assoggettata ad imposta di registro.

QUESITO 28. *L'E.S. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia.....*

L'E.S. ha richiesto la proroga del termine inizialmente data per il deposito dell'elaborato peritale che le è stata concessa.

QUESITO 29-30. *L'E.S. provveda, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della venditaad inviare copia dell'elaborato peritale al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore....., nonché a depositare entro il medesimo termine in Cancelleria in via telematica l'elaborato con tutti gli allegati....*

Copia del presente elaborato peritale sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica, sia all'esecutato, sia all'ai creditore\i procedente\i, sia all'ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e mail e\o postale\i che si allega\no al presente elaborato peritale.

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dal quesito nel Verbale di Giuramento dell'Esperto sarà inviato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica.

NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;

- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.
- Cesena, 24 gennaio 2025

Con osservanza.

L'E.S.

Arch. Elia Morandi

ELENCO ALLEGATI:

1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
2. PLANIMETRIE ELABORATO PLANIMETRICO ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
3. VISURE CATASTALI ATTUALI
4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
5. ESTRATTI DI NORME URBANISTICHE
6. ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
7. VISURE CONSERVATORIA RR.II
8. CERTIFICATI ANAGRAFICI
9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
10. COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
11. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA