

STUDIO TECNICO
Geom. Massimo Magnani
Viale Roma n° 53\B - 47042 Cesenatico – FC –
Tel. 0547\84647
e-mail geom.magnani@gmail.com

TRIBUNALE di FORLI'
Esecuzione Immobiliare n° 198\2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
con
ALLEGATI

LOTTO UNICO
Comune di San Mauro Pascoli (FC),
via Marino Moretti n°24
Appartamento al piano terra e primo con autorimessa e
corte esclusiva

ESPERTO DESIGNATO: Geom. Massimo Magnani

CUSTODE DESIGNATO: Avv. Lara Tordi

SOMMARIO

**Appartamento con autorimessa e corte esclusiva,
siti in San Mauro Pascoli, via Marino Moretti n° 24**

01	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.	3
02	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.	4
02.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	4
02.2	DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.	7
02.2.1	COMMENTI e CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI art. 29 comma 1 bis L. 52\1985 e s.m.i.	pag.	10
02.3	DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.	13
02.3.1	COMMENTI	pag.	14
02.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	16
02.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	25
03	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	31
03.1	PROPRIETA'	pag.	31
03.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.	31
03.2.1	COMMENTI	pag.	32
03.2.2	VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.	32
03.3	TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.	32
04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - RELAZIONE NOTARILE e/o DOC. IPOCATASTALI	pag.	33
05	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	38
06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	39
07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO	pag.	39
08	VINCOLI , ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.	39
08.1	VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	40
08.2	VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	40
08.3	VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	pag.	41
09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	41
10	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	42
11-12	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	42
13	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	43
13.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	43
13.1.1	COMMENTI	pag.	45
13.2	DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E NORME APPLICABILI	pag.	46
13.3	REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA L. 47\1985 e s.m.i.	pag.	47
14	SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag.	50
15	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	54
16	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	55
17	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	55
18	AGGIORNAMENTI CATASTALI - CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	pag.	56
19	VARIAZIONI COLTURALI	pag.	57
20	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.	57
20.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	57
20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	59
20.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	62
20.4	VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	66
20.5	VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO PER LA INTERA PROPRIETA'	pag.	68
21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.	70
22	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	70
23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	75
24	CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.	75
25	STATO CIVILE ESECUTATO	pag.	76
26	CERTIFICAZIONE di RESIDENZA OCCUPANTI L'IMMOBILE	pag.	76
27	CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.	77
28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.	77
30-31	INVIO TELEMATICO ELABORATO E COMUNICAZIONE INVIO ALLE PARTI	pag.	77
32	NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.	79
33	ELENCO ALLEGATI	pag.	79

Il sottoscritto **GEOM. MASSIMO MAGNANI**, con **Studio Professionale in Cesenatico, Viale Roma n° 53/B**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n° 1263, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 03.11.2025 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, con invio a mezzo p.e.c. del Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 12.11.2025, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed il sopralluogo in loco in data 14.01.2026 unitamente alla nominata **Custode** dell'immobile Avv. Lara Tordi, descrivo quanto segue:

LOTTO UNICO

PREMESSA ALLEGATI

TUTTI I DOCUMENTI DI SEGUITO CITATI, SI RIFERISCONO A

QUELLI ALLEGATI ALLA PERIZIA TRIBUNALE

01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI

PERITALI E SOPRALLUOGO.....

I debitori sono stati avvisati a mezzo lettere raccomandate con ricevuta di ritorno, inviate agli stessi in data 26.11.2025, presso la loro residenza, come desunta da verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Mauro Pascoli, risultata corrispondente a quella indicata nel pignoramento. Le raccomandate non sono state ritirate e pertanto sono state reinviate allo scrivente per compiuta giacenza.

Il sopralluogo, come da comunicazione inviata agli esecutati, era previsto per il 17.12.2025; **è stato possibile eseguirlo in data 14.01.2026.**

Le raccomandate inviate (entrambe ritornate al mittente) si allegano (**v. doc. 01**)

02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI..... (CON INSERIMENTO DELLE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA)

02.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO relativamente a:

Appartamento con sviluppo verticale dal piano terra al piano primo, **autorimessa** al piano terra e **corte esclusiva** al piano terra.

Sia l'abitazione che l'autorimessa hanno accesso dalla corte in uso esclusivo, direttamente comunicante con la pubblica via, il tutto sito in **fabbricato condominiale, ma fiscalmente non costituito**, composto nel suo insieme da n. 4 appartamenti con relativa corte in uso esclusivo, n. 4 autorimesse e parti comuni ad altre u.i. non oggetto della presente procedura.

L'intero complesso è ubicato in San Mauro Pascoli, in via Marino Moretti n. 24 e successivi, verso la periferia esterna in direzione di Savignano Sul Rubicone, di fatto dista **circa 1 Km** dalla centrale **Piazza G. Mazzini** ove è **posta la sede del Palazzo del Municipio** cittadino e **circa 4 Km** dai limitrofi **Comuni di Gatteo e Savignano sul Rubicone**, preso a riferimento **il palazzo del Municipio**.

AEROFOTO DELLA ZONA



AEROFOTO DELL'IMMOBILE E DINTORNI



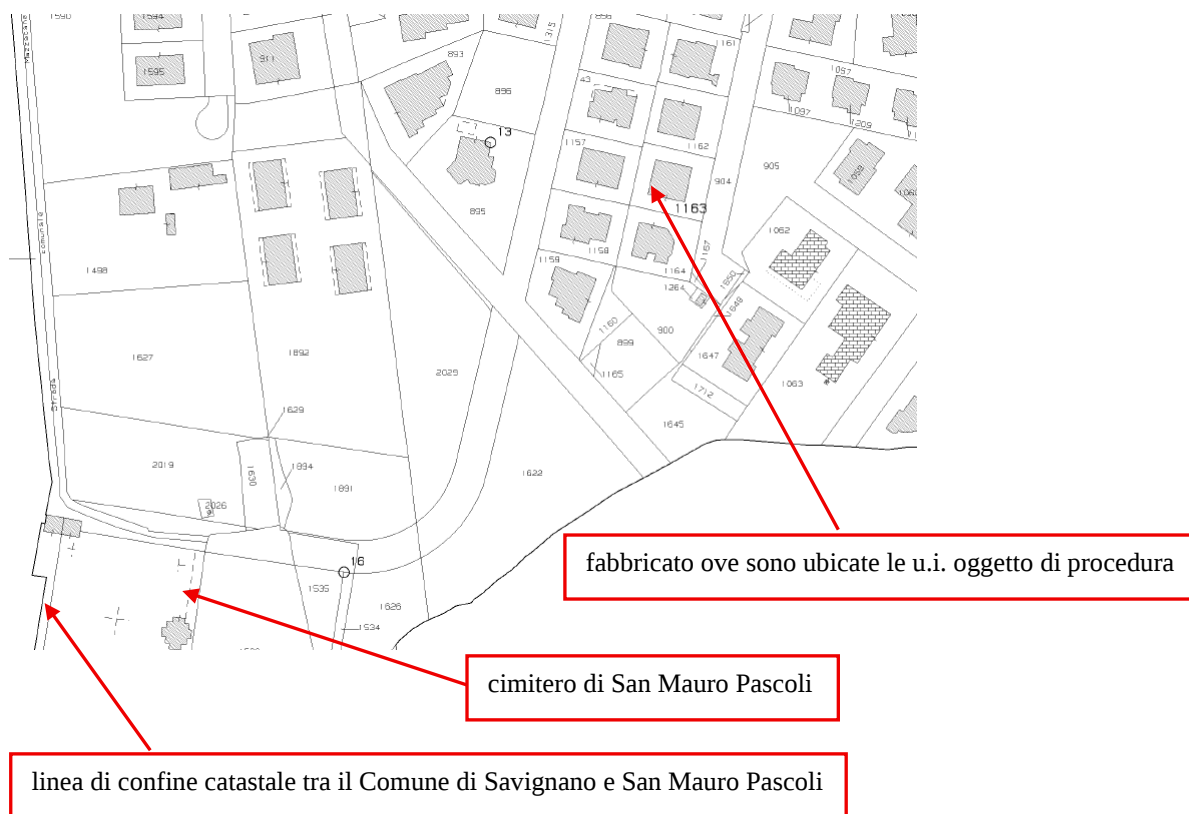
Come già sopra relazionato, le unità immobiliari, sono situate in un fabbricato composto n. 4 appartamenti con relative corti in uso esclusivo, autorimesse e parti comuni.

L'intero fabbricato si sviluppa su 4 livelli fuori terra (compreso il piano terzo -sottotetto-), eretto [l'intero complesso] su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta in parte comune ed in parte in uso esclusivo [singole corti catastalmente identificate come corti comuni alle singole unità abitative e relative autorimesse) di complessivi **mq 625** catastali.

Alla data del sopralluogo (14.01.2026) l'immobile pignorato (appartamento ed autorimessa) si presentava ben identificato ed identificabile.

Planimetria catastale rappresentativa

fuori scala



02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

L'immobile (appartamento al piano terra e primo ed autorimessa al piano terra, posti in fabbricato condominiale del tipo plurifamigliare), risulta catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Mauro Pascoli, con i seguenti dati:

Foglio 12, particella 1163 subalterno 1,

Categoria A\3, classe 3, consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale mq 83 e Totale escluse le aree scoperte mq 78, rendita catastale di euro 383,47 Via Marino Moretti n. 24, Piano T-1.

Foglio 12, particella 1163 subalterno 5

Categoria C\6, classe 2, consistenza mq 28, Superficie catastale totale mq 28, rendita catastale di euro 69,41 Via Marino Moretti n.24, Piano T
il tutto in capo alla ditta:

omissis

omissis

OLTRE alla **corte comune** alle unità di cui sopra

Foglio 12, particella 1163 subalterno 9

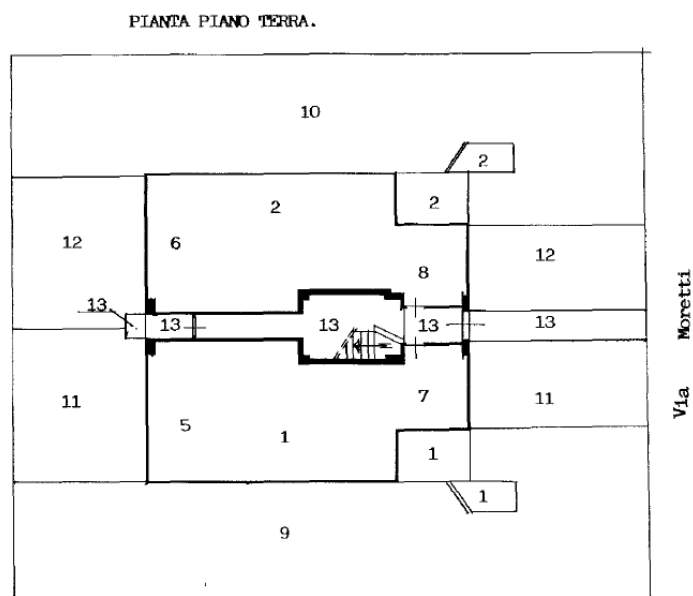
Categoria B.C.N.C. (pertinenza scoperta) ai sub. 1 e 5, di fatto corte esclusiva, via Marino Moretti, Piano T. *[dati reperiti nell'elaborato planimetrico]*

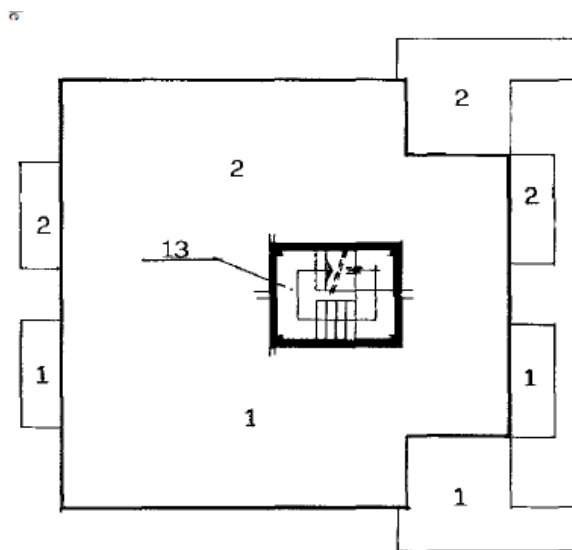
oltre alle parti comuni tali per destinazione e per legge.

Il **sedime di terreno** su cui sorge l'intero fabbricato condominiale, risulta distinto al **Catasto Terreni del Comune di San Mauro Pascoli**, con i seguenti dati censuari:

Foglio 12, particella 1163, Ente Urbano di mq 625.

Di seguito, nel testo dell'elaborato, **si inserisce l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale delle unità immobiliari pignorate - fuori scala**

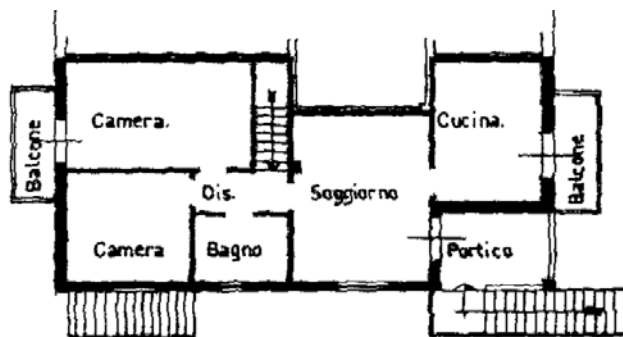
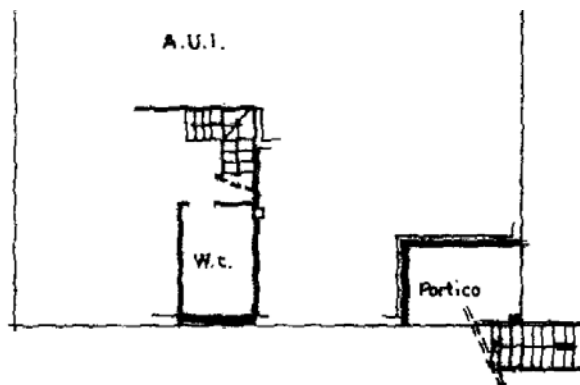




PIANTA PIANO PRIMO.

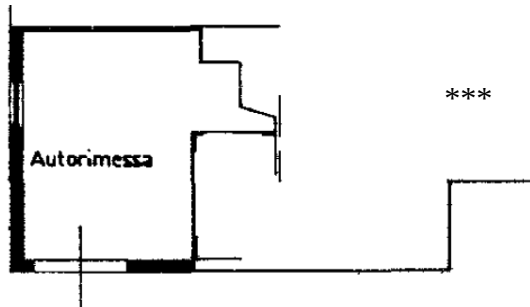
APPARTAMENTO (SUB.1)

PIANTA PIANO TERRA.
H. 2.40



PIANTA PIANO PRIMO.
H. 2.70

AUTORIMESSA (SUB.5)



PIANTA PIANO TERRA.
H. 2.40

02.2.1) COMMENTI

Null'altro da segnalare, in quanto le planimetrie catastali sono aggiornate rispetto allo stato dei luoghi, fatto salvo per alcune modifiche sanabili di cui si dirà in seguito, che non incidono sulla rendita catastale attribuita.

CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Le **planimetrie catastali** dell'immobile (subalterno 1 e 5), **risultano aggiornate rispetto allo stato dei luoghi** (fatto salvo per alcune lievi traslazioni delle porte dei vani al piano primo ed altre lievi modifiche interne).

Risulta realizzato un **pergolato**, sulla corte di uso esclusivo di cui al sub.9, a confine con le particelle 1164, 1157 e la corte identificata nell'elaborato planimetrico con il sub.11. Tale manufatto, pur ricadendo nella casistica di "*opera in edilizia libera*" per il quale non risulta necessario alcun titolo autorizzativo, non rispetta le distanze dal confine previste dalla normativa vigente, pertanto è da ritenersi **opera abusiva** e **deve essere demolita**.

In riferimento a quanto sopra relazionato, **non si ravvisa la necessità di aggiornamento delle stesse** che risultano depositate presso l'A.d.E. di Forlì, per le quali **si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52** precisato che le lievi modifiche riscontrate fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, **non incidono sulla modifica della rendita catastale.**

Confini catastali:

L'**unità immobiliare (appartamento)** di cui al **sub.1** confina: al **PIANO TERRA** con: a Nord il sub.13 (b.c.n.c. – ingresso, vano scala P.T.-1° e 2°, e percorsi, ai sub.3 e 4) e con il sub.7 (autorimessa di proprietà); ad Est ed a Sud con il sub.9 (b.c.n.c. – pertinenza scoperta, ai sub.1 e 5 [*di fatto corte di pertinenza in uso esclusivo*] e pertanto oggetto della presente procedura); ad Ovest con il sub.5 (u.i. oggetto della presente procedura).

Al **PIANO PRIMO** con: a Nord il sub.13 (b.c.n.c. – ingresso, vano scala P.T.-1° e 2°, e percorsi, ai sub.3 e 4) e con il sub.2 (appartamento di proprietà); al piano soprastante con il sub.3 (appartamento di proprietà).

L'**unità immobiliare (autorimessa)** di cui al **sub.5** confina con: a Nord il sub.13 (b.c.n.c. – ingresso, vano scala P.T.-1° e 2°, e percorsi, ai sub.3 e 4); ad Est con il sub.1 (u.i. oggetto della presente procedura); a Sud con il sub.9 (b.c.n.c. – pertinenza scoperta, ai sub.1 e 5 [*di fatto corte di pertinenza in uso esclusivo*] e pertanto oggetto della presente procedura), ad Ovest con il sub.11 (b.c.n.c. – pertinenza scoperta, ai sub.3 e 7 [*di fatto corte di*

pertinenza in uso esclusivo)).

L'unità immobiliare (**corte di pertinenza in uso esclusivo**) di cui al **sub.9** confina con: a Nord il sub.11 (b.c.n.c. – pertinenza scoperta, ai sub.3 e 7 *[di fatto corte di pertinenza in uso esclusivo]*) ed i sub. 5 e 1 (u.i. oggetto della presente procedura), ad Est con la pubblica via M. Moretti (catastralmente ancora identificata con la particella 904, di proprietà del Comune di San Mauro Pascoli); a Sud con la particella 1164 (ente urbano) e ad Ovest con la particella 1157 (ente urbano).

Salvo se e forse altri.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti **ed allegati con indicazione alfanumerica del doc. 02, i seguenti documenti:**

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Planimetrie dell'immobile -appartamento ed autorimessa (**v. doc. 02-A**); **mappa catastale** recante l'indicazione dell'immobile (**v. doc. 02-B**); **Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni** (**v. doc. 02-C**), **elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni** (**v. doc. 02-D**), confinanti (**v. doc. 02-E**).

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

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL CRON. 3966 DEL
05.12.2024**

I dati catastali indicati nel **pignoramento**, sono **corrispondenti** a quelli catastali, **ovvero**:

1.Fabbricato sito in San Mauro Pascoli (FC) Via M. Moretti Piano T1 distinto Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 12 part. 1163, sub. 1, cat. A3 [appartamento], cons. 5,5 vani;

2.Fabbricato sito in San Mauro Pascoli (FC) Via M. Moretti Piano T distinto Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 12 part. 1163, sub. 5, cat. C6 [autorimessa], cons. 28mq;

Non risultano riportati i dati catastali del **Catasto Fabbricati** relativi ai **beni comuni** alle unità pignorate nemmeno quale semplice riferimento descrittivo (NEL CASO DI SPECIE E' SPECIFICATAMENTE CENSITA LA CORTE COMUNE, IN USO ESCLUSIVO, ALLE UNITA' PIGNORATE, IDENTIFICATA CON IL SUBALTERNO 9) e del **Catasto Terreni** su cui è **eretto** l'intero edificio condominiale di cui l'immobile qui oggetto di stima è porzione, ovvero **Foglio 12, particella 1163**, Ente Urbano di mq 625.

Nel pignoramento risultano **correttamente indicati i diritti spettanti agli esecutati sull'immobile** pignorato **“piena proprietà [...] in ragione di 1\2 ciascuno”** in capo a ciascun esecutato.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 16789 DEL 31.12.2024

I dati catastali, indicati nella **Nota di Trascrizione** del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare **sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati**,

Non risultano nella Nota riportati per l'immobile, nel quadro “D” *Ulteriori Informazioni*, i riferimenti alla comproprietà sulle parti comuni tali per destinazione e per legge; non risultano altresì riferimenti ai dati del **Catasto Terreni su cui è eretto** l'intero edificio condominiale di cui l'immobile qui oggetto di stima è porzione, ovvero **Foglio 12, particella 1163**, Ente Urbano di mq 625, e la corte di pertinenza in uso esclusivo catastalmente indentificata con il **sub.9**, (al C.F.) quale bene comune non censibile ai sub.1 e 5, oggetto della presente procedura.

02.3.1) COMMENTI

La **mancata indicazione**, sia nel Pignoramento Immobiliare che nella Nota di Trascrizione del medesimo, del semplice riferimento alla corte comune di cui al **sub.9** (di fatto corte in uso esclusivo) oltre ai **dati Catastali del Terreno su cui sorge l'intero edificio condominiale** (Foglio 12, particella 1163, Ente Urbano di mq 625), a parere dello scrivente, **non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile in questione**, in quanto i soli **dati catastali del Catasto Fabbricati, identificano correttamente le intere unità immobiliari oggetto di pignoramento complessivamente per la quota di 1\1 della piena proprietà.**

Fra l'altro, anche l'eventuale omissione dell'indicazione di eventuali beni comuni, che sono da intendersi **quale pertinenza delle unità immobiliari pignorate** ai sensi dell'art. 2912 c.c. "*Il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata*", sono pignorati anch'essi, in quanto il pignoramento della cosa principale si estende automaticamente anche alle pertinenze; quindi, l'eventuale mancato pignoramento pro quota dei beni comuni non censibili o come per il caso di specie, la semplice mancata indicazione delle parti comuni alle unità pignorate e del terreno su cui insiste l'intero fabbricato condominiale, non pregiudica **i futuri acquirenti, che unitamente alla porzione di fabbricato pignorato acquisteranno anche "i proporzionali diritti condominiali sugli enti e parti comuni tali per legge e destinazione"**.

Si ritiene opportuno che nel **Decreto di Trasferimento Immobiliare**, oltre alle unità pignorate (sub. 1 e sub 5) **vengano espressamente indicate anche la corte comune sub. 9 e la particella dei terreni -pc 1.163-** sulla quale insiste l'intero fabbricato condominiale.

Il pignoramento immobiliare e la Nota di Trascrizione non si allegano in quanto già presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO relativamente a:

Appartamento con sviluppo verticale dal piano terra al piano primo,
autorimessa al piano terra e **corte esclusiva** al piano terra.

Sia l'abitazione che l'autorimessa hanno accesso dalla corte in uso esclusivo, direttamente comunicante con la pubblica via, il tutto sito in **fabbricato condominiale**, ma fiscalmente non costituito, composto nel suo insieme da n. 4 appartamenti con relativa corte di pertinenza in uso esclusivo, n. 4 autorimesse e parti comuni ad altre u.i. non oggetto della presente procedura.

L'intero complesso è ubicato in San Mauro Pascoli, in via Marino Moretti n. 24 e successivi, verso la periferia esterna in direzione di Savignano Sul Rubicone, di fatto dista **circa 1 Km** dalla centrale **Piazza G. Mazzini** ove è **posta la sede del Palazzo del Municipio** cittadino e **circa 4 Km** dai limitrofi **Comuni di Gatteo e Savignano sul Rubicone**, preso a riferimento **il palazzo del Municipio**.

L'immobile è situato in edificio condominiale che si sviluppa su 4 livelli fuori terra (compreso il sottotetto) su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta comune, che al Catasto Fabbricati è stata suddivisa in parte in corte comune ed in parte in uso esclusivo) di complessivi **mq 625** catastali.

Alla data del sopralluogo (14.01.2026) l'immobile pignorato (appartamento, autorimessa e corte in uso esclusivo) si presentava ben identificato ed identificabile.

L'immobile ha destinazione residenziale oltre alla autorimessa, alla corte in uso esclusivo, ed alle parti comuni previste per Legge come da art.1117 del c.c., e vi si accede come sopra già precisato direttamente dalla pubblica via M. Moretti.

L'appartamento risulta così composto:

Piano Terra, di **altezza utile interna di ml 2,40** ca., con portico esterno (h. ml.2,46), scala esterna di collegamento al piano primo (ove si sviluppa la mera e propria abitazione) un bagno con accesso dall'autorimessa e scala interna di collegamento al piano primo.

Piano Primo, di **altezza utile interna di ml 2,70** ca., con portico di arrivo della scala esterna e dal quale si accede all'abitazione, soggiorno, cucina con balcone con affaccio sul fronte strada, disimpegno, due camere da letto di cui una con balcone con affaccio sul retro su corte di altra proprietà non oggetto della presente procedura, ed un bagno, oltre la scala interna di collegamento al piano terra.

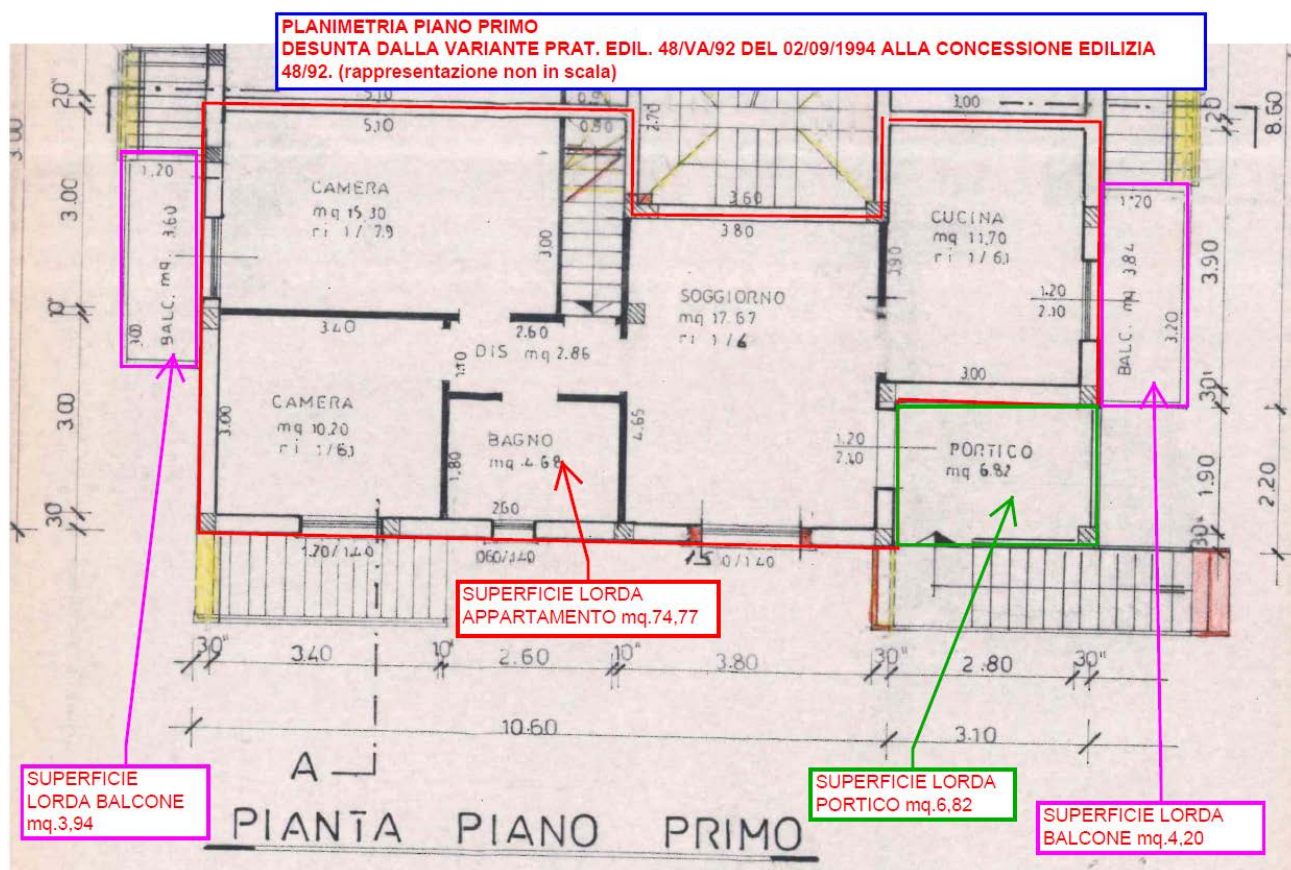
L'autorimessa al **piano terra**, avente **altezza utile interna di ml 2,40** ca. è costituita da un unico vano a forma ad "L" dotato di finestra sul lato della parete esterna a Ovest.

La corte in uso esclusivo al **piano terra**, ha accesso diretto dalla pubblica via M. Moretti, è dotata di cancello carrabile con apertura manuale e di cancello pedonale. Risulta recintata su tutti i lati; sul fronte strada è stato realizzato muretto in cls e/o similare con soprastante elementi in metallo, mentre negli altri confini è stato realizzato un muretto in cls e/o similare con soprastante rete metallica plastificata.

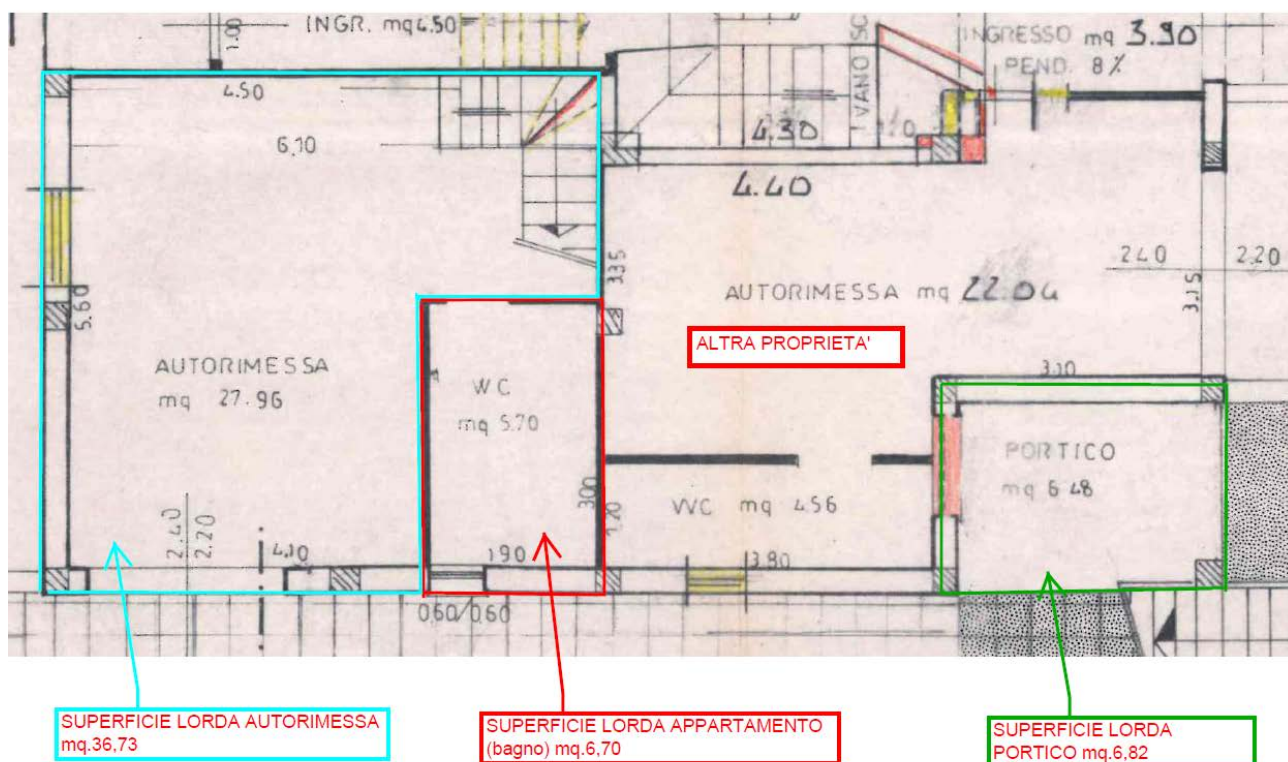
Le **superfici lorde** che compongono l'intero immobile sono le seguenti:

appartamento (P.P.) mq 74,77 ca., appartamento (bagno al P.T.) mq 6,70 ca., balconi mq 8,14 ca.; portici (P.T. e P.P.) mq 13,64 ca., autorimessa mq 36,73 ca. e corte scoperta in uso esclusivo mq 150,00 ca.

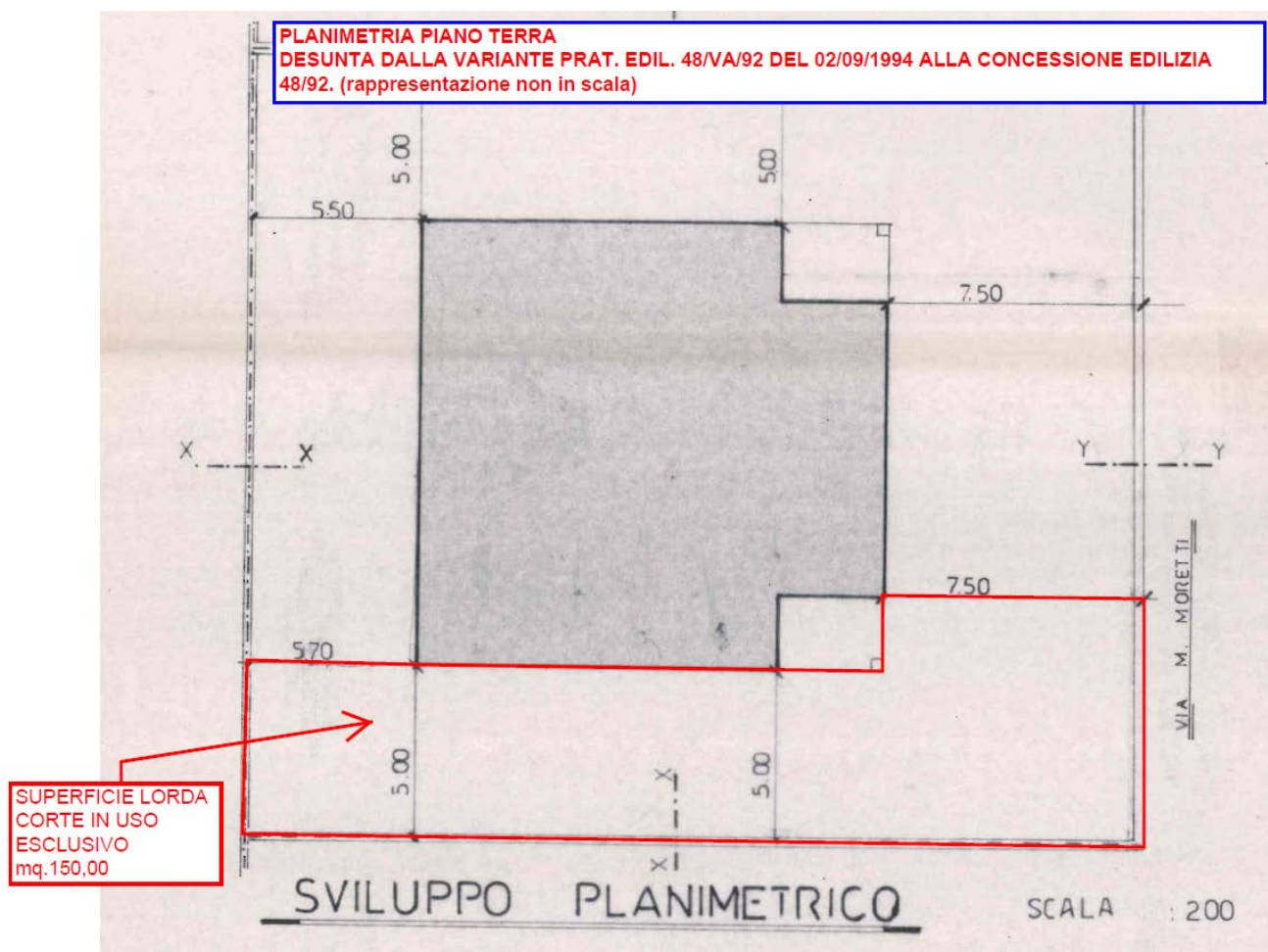
Si inserisce di seguito la planimetria fuori scala delle unità immobiliari pignorate, desunte dall'ultimo progetto approvato dal Comune



PLANIMETRIA PIANO TERRA
DESUNTA DALLA VARIANTE PRAT. EDIL. 48/VA/92 DEL 02/09/1994 ALLA CONCESSIONE EDILIZIA
48/92. (rappresentazione non in scala)



PLANIMETRIA PIANO TERRA
DESUNTA DALLA VARIANTE PRAT. EDIL. 48/VA/92 DEL 02/09/1994 ALLA CONCESSIONE EDILIZIA
48/92. (rappresentazione non in scala)



Le superfici lorde di cui sopra **risultano dedotte** dalla planimetria dell'ultimo progetto approvato relativo all'intero fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima (i cui titoli edilizi di riferimento risultano indicati nelle planimetrie del successivo doc. 03-A, sopra inserite nel testo del presente elaborato), **sia mediante dettagliato rilievo in loco dell'intero immobile pignorato e sia mediante l'utilizzo di programma cad.**

Le superfici lorde come suindicate, potrebbero rispetto a quelle reali variare in più o in meno ma in percentuale non significativa v. doc. 03-B.

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Nell'immobile pignorato, sono state **riscontrate lievi difformità edilizie interne ed esterne** sulle quali si riferirà al successivo *Paragrafo 13.3* mentre per quanto attiene alla fattibilità o meno della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda al successivo *Paragrafo 14*.
Va precisato che l'intero fabbricato, in cui sono ubicate le u.i. oggetto di stima è **dotato di AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'\USABILITA' rilasciata** dal Sindaco del Comune di San Mauro Pascoli in data **08/02/1996** (Prot.14691 del 23.11.1994 Prat. Edil. n° 48/92) sui cui titoli edilizi si riferirà al successivo *Paragrafo 13.1*.

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati il 06 luglio 1992 e sono terminati il 21 ottobre 1994.

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travi in cemento armato, con solai in laterocemento; i balconi sono in cemento armato presumibilmente alleggerito.

Il tetto è a due falde, con manto di copertura in tegole di laterizio del tipo marsigliese

La corte risulta per la maggior parte adibita ad area di manovra, sosta ed accesso all'autorimessa; è pavimentata con betonella di colore grigio ed in parte in cotto (marciapiede) e la restante porzione a verde.

In sintesi, le finiture interne, tutte databili all'epoca in cui è stato costruito il fabbricato (1992-1994) ed in generale da intendersi idonee per un immediato utilizzo dell'immobile pignorato ed in sufficiente stato di conservazione, sono le seguenti:

- ✚ Pavimenti in ceramica/monocottura o similare in tutti i vani con battiscopa in legno; i balconi hanno pavimentazione in cotto e sono privi di battiscopa. Anche il rivestimento della scala risulta in cotto.
- ✚ Porte interne in legno tamburato, impellicciate e trattate con trasparente con maniglie in ottone color bronzo.
- ✚ Infissi esterni in legno con maniglie in ottone color bronzo, dotati di vetro termico, protetti esternamente da scuroni in legno tinteggiato di colore verde.

🚪 Portone di accesso all'appartamento, a due ante, in legno di colore verde nella parte esterna e bianco nella parte interna.

🚽 Sanitari: -nel bagno al **Piano Terra** sono del tipo a terra, di colore bianco, con rubinetteria tradizionale di colore argento, è dotato anche di doccia completa di box; -nel bagno al **Piano Primo** sono del tipo a terra, di colore bianco, con miscelatore monocomando di colore argento, è dotato anche di vasca ed il lavandino è completo di mobile di arredo.

🔧 In generale, tutte le finiture, in parte manifestano i segni della vetustà data dal normale deperimento d'uso; all'apparenza sono apparse funzionanti.

Il fabbricato esternamente è tinteggiato; sullo stesso **non si sono notati** elementi tali da ritenere che nel breve periodo debba essere oggetto di manutenzioni alle sue facciate (la tinteggiatura esterna è apparsa in discreto stato di manutenzione).

CANNE FUMARIE

La caldaia, posta nel bagno al Piano Terra, è collegata ad una canna fumaria posta interna nella muratura, per la quale l'esperto non ha potuto verificarne la sua conformità alle attuali norme vigenti in materia; la cucina è presumibile che sia dotata di canna per l'espulsione dei fumi e vapori ma non è stato possibile verificarne l'esistenza (forse in quanto nascosta dietro i pensili della cucina).

UTENZE

L'utenza elettrica, quella del gas e dell'acqua sono autonome; i contatori sono posti negli appositi box ubicati sulla recinzione fronte strada.

IMPIANTI

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento tradizionale costituito da generatore di calore funzionante a gas metano (caldaia) e termosifoni in ghisa del tipo a piastra verniciati di colore chiaro e non dotati di valvola termostatica.

La caldaia utilizzata sia per l'impianto di riscaldamento e sia per la produzione di acqua calda sanitaria è alimentata a gas metano.

La caldaia, risulta munita di libretto e l'Esperto ne ha preso visione in sede di sopralluogo.

L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione (una unità esterna ed una interna).

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in alluminio anodizzato.

Vista la data di costruzione dell'immobile (1992-1994) e di realizzazione degli impianti ex novo, è ragionevole ritenere che gli stessi siano da intendersi conformi alla data in cui sono stati realizzati (elettrico, radiotelevisivo, di riscaldamento e rete adduzione gas metano, oltre all'impianto idrico sanitario); tuttavia, **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le “Dichiarazioni di Conformità” dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON poter attestare per gli stessi la loro conformità.**

L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter **ottenere la “Dichiarazione di Conformità”** degli stessi e **verificarne il corretto funzionamento.**

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Risulta rilasciata dal Comune di San Mauro Pascoli, Autorizzazione Definitiva n.23/1992 per l'immissione di scarico nella pubblica fognatura con sistema separato fogna nera e fogna bianca.

Lo schema della disposizione dei vari pozzetti è rappresentato nelle tavole allegate sia alla Concessione Edilizia n.48/92 che alla successiva variante n.48/VA/92 del 1994.

Null'altro in questa sede l'esperto è in grado di riferire, precisato che qualsiasi problematica all'impianto di smaltimento reflui è da intendersi di valenza dell'intero fabbricato condominiale, anche in relazione a quanto indicato nell'atto di acquisto da parte degli esecutati direttamente dalla ditta costruttrice dell'immobile nel quale si evince quanto segue: *“tutte le aree sono gravate di tutte le servitù, che qui si vogliono per espressamente costituite ed accettate, di fognatura, acquedotto, gasdotto, elettrodotto, condotte telefoniche e quant'altro, secondo quanto risulta dallo stato di fatto, essendo l'intero complesso servito da unica rete di infrastrutture”*.

MILLESIMI

Nell'atto di acquisto dei beni pignorati, risulta indicata la proporzionale quota di comproprietà millesimale pari a **193/1000 per l'appartamento** e **31/1000** per l'**autorimessa**, sulle parti comuni, come per legge ai sensi dell'art.1117 del c.c.

Si rimanda per una migliore visione dello **stato di conservazione dell'immobile e finiture interne**, al rilievo fotografico, succ. citato doc. 04.

02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Una compiuta **rappresentazione delle unità immobiliari** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione delle **planimetrie e sezione dello stesso, dedotte dall'ultimo progetto presentato in Comune ed allegato alla VARIANTE n.48/VA/92 del 02.09.1994** quale Variante all'originaria Concessione Edilizia n° 48 del 22.04.1992, **in parte quotata** e rappresentate graficamente nell'allegato originario in **scala indicativa 1:100**

Le planimetrie e sezione delle unità immobiliari, si allegano (**v. doc. 03-A**).

Le planimetrie rappresentative delle superfici dell'immobile si allegano (**v. doc. 03-B**).

RILIEVO FOTOGRAFICO

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni ed interni che si allega (**v. doc. 04-A e 04-B**)

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

FOTO ESTERNI

	
VEDUTA, DA VIA MORETTI, DELLA PALAZZINA OVE SONO UBICATE LE U.I. OGGETTO DI PROCEDURA	VEDUTA DELLA CORTE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA, CON ACCESSO DALLA PUBBLICA
	
VEDUTA DELLA CORTE DI PROPRIETA', VERSO LA PUBBLICA VIA	VEDUTA DEL PERGOLATO REALIZZATO SULLA CORTE DI PROPRIETA' E DELL'ACCESSO ALL'AUTORIMESSA
	
PARTICOLARE DEL PROSPETTO A SUD	PARTICOLARE SCALA E PROSPETTO SUD



**PARTICOLARE DEL PERGOLATO
REALIZZATO SULLA CORTE DI PROPRIETA'**



**PARTICOLARE DEI CANCELLI DI ACCESSO
ALLA PROPRIETA'**



**VEDUTA DEL GIARDINO E CORTE FRONTE
STRADA, VISTA DAL BALCONE PIANO PRIMO**



VEDUTA GIARDINO E CORTE ESCLUSIVA



**VEDUTA DELLA NICCHIA CONTATORI DEL
GAS UBICATA IN AFFACCIO ALLA VIA
MORETTI**



nicchie contatori luce e acqua

**VEDUTA DELLA NICCHIA CONTATORI DEL
GAS UBICATA IN AFFACCIO ALLA VIA
MORETTI**

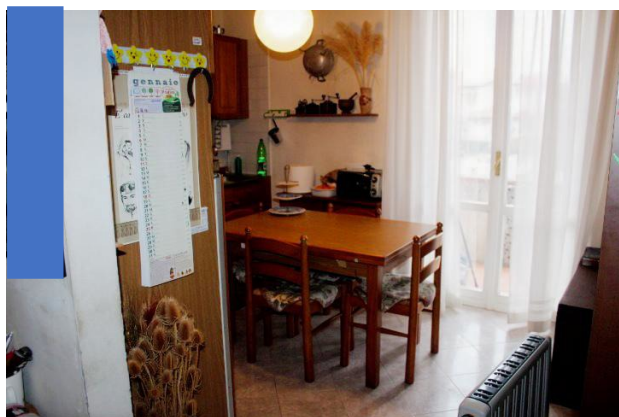
FOTO INTERNI



VEDUTA DEL SOGGIORNO, DELLA PORTA DI INGRESSO E DELL'ACCESSO ALLA CUCINA



VEDUTA DEL SOGGIORNO, VERSO IL DISIMPEGNO DI ACCESSO ALLA ZONA NOTTE



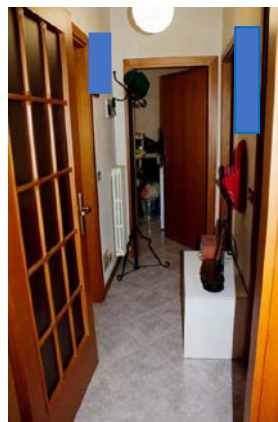
VEDUTA DELLA CUCINA



VEDUTA DELLA CUCINA



VEDUTA DEL BALCONE CON ACCESSO DALLA CUCINA



VEDUTA DEL DISIMPEGNO, DAL SOGGIORNO



VEDUTA DEL BAGNO



VEDUTA DEL BAGNO



VEDUTA DELLA CAMERA 1



VEDUTA DELLA CAMERA 1



VEDUTA DELLA CAMERA 2



VEDUTA DELLA CAMERA 2



**VEDUTA DEL BALCONE CON AFFACCIO
SUL RETRO DEL FABBRICATO**



**VEDUTA DELLA SCALA DI
COLLEGAMENTO TRA PIANO TERRA E
PRIMO**



**VEDUTA DELLA SCALA DI
COLLEGAMENTO TRA PIANO TERRA E
PRIMO E PARTE DELL'AUTORIMESSA**



VEDUTA DEL BAGNO AL PIANO TERRA



VEDUTA DEL BAGNO AL PIANO TERRA



VEDUTA DELL'AUTORIMESSA

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

03.1) PROPRIETA'

I beni pignorati risultano per la intera e piena proprietà intestati agli
esecutati ed agli stessi catastalmente correttamente intestati.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

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

1) ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito notaio **ANTONIO PORFIRI**
del 29 dicembre 1994 Rep. 102.658\17.041 registrato a Cesena il
18.01.1995 al n. 301 Serie 1V e **trascritto a Forlì il 17 gennaio 1995**
all'art. 619.

Nell'atto di cui sopra si indica l'immobile pignorato, con i seguenti dati catastali:

Comune di S. Mauro Pascoli – N.C.E.U. – partita 2204

Foglio 12 mappale 1163 subalterno 1 (cat. A\3 abitazione)

Foglio 12 mappale 1163 subalterno 5 (cat. C\6 autorimessa)

Partita A Foglio 12 mappale 1163 sub.9 (B.C.N.C.), corte comune
ai sub.1 e 5.

Oltre ai proporzionali **diritti di comproprietà**, nelle proporzionali quote
millesimali di 193 per l'appartamento e 31 per il garage, **sulle parti comuni**
del fabbricato come per legge ai sensi dell'art.1117 del c.c.

Nell'atto notarile vengono anche descritti i riferimenti catastali del terreno
su cui l'intero e maggiore fabbricato insiste:

Comune di S. Mauro Pascoli - Catasto Terreni

Foglio 12 particella 1163 ente urbano di mq 625.

03.2.1) COMMENTI

Nell'atto non si sono rilevate particolarità meritevoli di segnalazione che si possano intendere restare a carico dell'acquirente, fatte salve tutte le reciproche servitù tipiche del condominio.

Nell'atto si indica che: *“-l'area scoperta è divisa in varie porzioni, ciascuna delle quali costituisce pertinenza esclusiva di ciascun appartamento ed autorimessa; il tutto come risulta dal quadro dimostrativo delle parti comuni depositato presso l'U.T.E. di Forlì; -tutte le aree sono gravate di tutte le servitù, che qui si vogliono espressamente costituite ed accettate, di fognatura, acquedotto, gasdotto, elettrodotto, condotte telefoniche, essendo l'intero complesso servito da una unica rete di infrastrutture”*.

03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nel su citato atto **non risultano** riportati **ulteriori** vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente, **salvo** per il rispetto delle relative **norme in materia sulle parti comuni come per legge ai sensi dell'art.1117 del c.c.**, vista la tipicità dell'edificio ove le unità immobiliari sono poste.

03.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di cui al punto 1) è ultraventennale essendo stato stipulato il 29.12.1194 e sopra meglio descritto.

Il titolo di provenienza dei beni si allega (v. doc. 05).

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

Iscrizioni - Trascrizioni

Per le unità immobiliari in oggetto **NON è stato** prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica, sia al nominativo degli esecutati che per l'unità immobiliare ad uso abitazione fino alla data del 01.04.2026, **provvedendo** alla richiesta della **documentazione relativa alle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, che gravano le unità immobiliari pignorate.**

Dalla ricerca a nome dell'esecutato sono emerse le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI CONTRO

omissis

ISCRIZIONI CONTRO

omissis

omissis

Dalla ricerca a nome dell'**esecutata** sono emerse le seguenti formalità:

omissis

ISCRIZIONI CONTRO

omissis

omissis

omissis

Dalla ricerca al **Catasto Fabbricati** sull'unità immobiliare identificata con il **sub.1** della particella 1163 del Foglio 12 del Comune di San Mauro Pascoli, sono emerse le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI CONTRO

omissis

ISCRIZIONI CONTRO

omissis

omissis

I dati catastali indicati nel Pignoramento sono corretti e **corrispondono** a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto (v. punto 02.3).
Le visure eseguite in via telematica dall'Esperto Stimatore presso la Conservatoria di Forlì al nominativo dell'esecutato, si allegano (**v. doc. 06**)

Trattandosi nel caso di specie, di **pignoramento per la intera proprietà**,
non vi sono altre verifiche da farsi su eventuali comproprietari.

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, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegate, vedi citato doc. 02-A e successivi.

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

Visto l'atto di provenienza delle unità immobiliari ed i riferimenti della provenienza del 29.12.1994 così da coprire il ventennio, la **attuale situazione risultante in Catasto**, per le unità immobiliari in oggetto **non risultano all'esperto 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..... CONGRUITA' DEL CANONE PREVISTO IN CONTRATTO IN BASE AI CANONI DI MERCATO.....

Le unità immobiliari pignorate risultano occupate ed utilizzate da soggetto senza titolo (parente di un esecutato) che **dovrà lasciare libero l'immobile all'acquirente.**

08) 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 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;

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di provenienza del bene che ha conferito la proprietà all'esecutato e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non ne sono stati rilevati.

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 *de quo*..(regolamenti e simili), **fatto salvo**, per quanto ulteriormente previsto dal Codice Civile in materia di condominio vista la tipicità dell'intero fabbricato che, da atto di compravendita, risulta *“servito da unica rete di infrastrutture”*.

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

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso **non risultano diritti di prelazione legale**, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'esperto, ed anche in riferimento a quanto lo stesso ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

Nella **vigente Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischi Alluvioni ed il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico**, adottata con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2\2 del 7 novembre 2016 ed approvata con **Delibera Giunta Regionale n. 2112 del 5/12/2016**, pubblicata sul B.U.R. N. 375 del 15/12/2016, **l'area su cui insiste l'immobile** oggetto di stima, **risulta**

1) in zona a “rischio idrogeologico” e precisamente in **area soggetta a potenziale allagamento art. 6** del “Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico” con **Tirante Idrico fino a cm 50 rispetto al piano della via pubblica di riferimento.**

08.3) VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

R.U.E. (Regolamento Urbanistico Intercomunale)

Dal vigente R.U.E. si rileva che il terreno su cui l'intero fabbricato insiste, risulta qualificato *“tessuti residenziali pianificati (art.4.8.4 delle Norme)”*; precisamente lo si rileva dalla visione della **Tavola del R.U.E. R.B. 1° - articolazione dei subambiti urbani – inquadramento SUD.**

La descrizione di cui sopra, seppur estrapolata dalla Tavola del R.U.E. pubblicata sul sito del Comune di San Mauro Pascoli, non è precisa e non sostituisce in alcun modo il Certificato di Destinazione Urbanistica, unico documento valido per certificare le destinazioni urbanistiche ed i vincoli che gravano un terreno con il sovrastante fabbricato.

09) 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;

Le formalità che risultano gravare attualmente le unità immobiliari oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

L'intero fabbricato ove è ubicato l'immobile in oggetto, è per sua natura, un Condominio, anche se non fiscalmente costituito, quindi allo stesso si applicano gli articoli del Codice Civile e le leggi in materia.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE.... L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE.... SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI ANTECEDENTI LA DATA DI PERIZIAL'ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO ;

Per la gestione delle parti comuni, i proprietari delle singole unità insistenti sull'intera particella **NON si avvalgono** di alcun amministratore.

Non risultano procedimenti giudiziari in corso, relativi all'immobile pignorato.

MILLESIMI

In riferimento all'atto di acquisto di cui al punto 03.2, risultano attribuite le proporzionali quote di comproprietà millesimale pari a **193/1000** per l'**appartamento** e **31/1000** per l'**autorimessa**, sulle parti comuni, come per legge ai sensi dell'art.1117 del c.c.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....

L'immobile pignorato ha **destinazione d'uso residenziale.**

Per le destinazioni urbanistiche ed i vincoli insistenti sul terreno e sull'intero fabbricato, si rimanda al *Punto 08.2 e 08.3*

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, **non vi è l'obbligo** di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del

Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

13) VERIFICARE..... LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI, I VINCOLI DI ZONA.... CONDONABILITA' DEL BENE AI SENSI DI LEGGE... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Presso il Comune di San Mauro Pascoli, si è proceduto in data **19.02.2026** a **verificare gli estremi dei fascicoli delle pratiche edilizie** dei precedenti autorizzativi, relativi al fabbricato in oggetto, come desunti dagli elenchi dei titoli autorizzativi scaricabili dal sito del Comune stesso, e confrontati anche con quanto indicato nell'atto di acquisto.

Il confronto sull'esito della ricerca, avviene ovviamente sempre e solo telefonicamente, pertanto l'esperto procede, sulla base dei titoli rintracciati e comunicati, a formulare la richiesta al Comune stesso.

La ricerca dei detti precedenti edilizi, con le modalità sopra indicate, a parere dello scrivente, **non dà certezze sul buon esito finale.**

Non vi è certezza che tutti i progetti relativi ad un determinato immobile si possano rintracciare così da essere esaminati dall'esperto, il quale, comparandone i vari stati, a volte può riuscire a comprendere se cronologicamente i progetti allegati alle varie pratiche edilizie si

“concatenino” bene l’uno con l’altro, ovvero se possa mancare qualcosa, ma con incertezza e difficoltà.

In riferimento a quanto sopra, **l’esito della conformità edilizia di seguito attestata o meno, si basa unicamente sul progetto allegato all’ultimo titolo edilizio presentato presso il competente Comune** di seguito ben identificato e descritto, tenuto ulteriormente in conto che **l’intero fabbricato è dotato di Autorizzazione di Usabilità\Abitabilità.**

Il fabbricato risulta **essere stato costruito ex novo mediante il rilascio dei seguenti titoli edilizi:**

❖ **CONCESSIONE EDILIZIA n° 48 del 22.04.1992** prot. 2687 del 03.03.1992 relativa a *alla costruzione di edificio ad uso residenziale con n.4 alloggi sito in via Moretti.*

❖ **VARIANTE del 02.09.1994 Pratica Edilizia n° 48/VA/92 alla CONCESSIONE PER LAVORI EDILI n° 48/92 del.12.22.04.1992** prot. 9177/94.

A seguito dell’esecuzione dei lavori da riferirsi ai titoli di cui sopra, risulta rilasciata dal Sindaco del Comune di San Mauro Pascoli, **l’AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA’ in data 08.02.1996** prot. 14691 del 23/11/1994.

Le recinzioni sono state rappresentate ed autorizzate sia con il primo titolo rilasciato, la Concessione Edilizia n° 48 del 22.04.1992, che nelle tavole allegate alla Variante del 02.09.1994.

Risulta inoltre rilasciata l'AUTORIZZAZIONE DEFINITIVA n° 23/1992 Prot.10392 del 05.09.1992 per l'immissione di scarico nella pubblica fognatura con sistema separato per la FOGNA NERA e per la FOGNA BIANCA.

Risulta altresì depositato il CERTIFICATO CONFORMITA' SISMICA ai sensi dell'art.7 della Legge 1086 del 05/11/1971, in data 10 maggio 1995 con Prot. Gen. 2733/1995, relativo all'Autorizzazione Sismica n.3240/92 e successiva Variante 3917/1994, unitamente al CERTIFICATO DI COLLAUDO SISMICO depositato in data 07.04.1995, relativo alla Prat.3917/1994.

I titoli edilizi sopra citati, si allegano (v. doc. 07)

13.1.1) COMMENTI

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, sarà fatto sulla base della **planimetria e sezione dello stesso, dedotta dall'ultimo progetto presentato in Comune ed allegato alla VARIANTE del 02.09.1994** prot. 9177/94 alla originaria Concessione Edilizia n° 48 del 22.04.1992 prot. 2687, **in parte quotata** e rappresentata graficamente nell'allegato originario in **scala indicativa 1:100** il tutto **rispetto allo**

stato dei luoghi, come visionati direttamente dall'Esperto in sede di sopralluogo e rilievo dei medesimi (v. citato doc. 03-A) che riporta lo stato finale delle opere della pratica edilizia di cui sopra, presa a riferimento, per **poter relazionare in merito alla Conformità Edilizia ed Urbanistica.**

13.2) DESTINAZIONE DESUNTA DAGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI - R.U.E. – P.S.C. – P.T.C.P. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Dagli strumenti urbanistici vigenti, il terreno ed il sovrastante fabbricato di cui porzione è oggetto di stima, ha la destinazione urbanistica di seguito descritta, desunta dalla cartografia del R.U.E. Intercomunale dell'Unione Rubicone e Mare, approvato nel 2018, che comprende anche il Comune di San Mauro Pascoli.

Dal vigente R.U.E. si rileva che il terreno su cui l'intero fabbricato insiste, risulta qualificato "*tessuti residenziali pianificati (art.4.8.4 delle Norme)*"; precisamente lo si rileva dalla visione della **Tavola del R.U.E. R.B. 1° - articolazione dei subambiti urbani – inquadramento SUD**, pertanto al fabbricato, per interventi edilizi futuri, **dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione *pro tempore* vigenti.**

Per le destinazioni urbanistiche del terreno su cui è eretto l'intero fabbricato ed i relativi vincoli anche di natura idrogeologica, si rimanda al *Paragrafo 08.2 e 08.3*

La descrizione di cui sopra, seppur estrapolata dalla Tavola del R.U.E. Intercomunale pubblicata sul sito del Comune di San Mauro Pascoli, non è precisa e non sostituisce in alcun modo il Certificato di Destinazione Urbanistica, unico documento valido per certificare le destinazioni urbanistiche ed i vincoli che gravano un terreno con il sovrastante fabbricato.

Il documento con le destinazioni urbanistiche ed i vincoli, estratto dal sito del Comune, oltre alla cartografia con indicata l'ubicazione dell'immobile, unitamente a quello della cartografia per il Rischio Idrogeologico, si allegano (**v. doc. 08**)

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia, **dedotta dall'ultimo progetto presentato in Comune ed allegato alla VARIANTE del 02.09.1994** prot. 9177/94 alla originaria Concessione Edilizia n° 48 del 22.04.1992 prot. 2687, **in parte quotata** e rappresentata graficamente nell'allegato originario in **scala indicativa 1:100** il tutto **rispetto allo stato dei luoghi, sono state riscontrate difformità edilizie** che in intesi si elencano:

✚ In riferimento alla pianta con rappresentata la sistemazione esterna, risulta realizzato un pergolato a confine con le particelle 1164, 1157 e la corte privata individuata nell'elaborato planimetrico relativo alla particella 1163 (particella su cui insiste l'intero fabbricato ove sono ubicate le u.i. oggetto della presente procedura) con il sub.11 (di altra

proprietà non oggetto della presente procedura). Tale manufatto, pur ricadendo nelle opere previste in “*edilizia libera*”, per le quali non sussiste l’obbligo di titolo edilizio per la loro realizzazione, non rispetta le distanze dai confine previste per Legge, pertanto deve essere demolita, in quanto **trattasi di difformità NON sanabile**.

✚ Nel bagno al piano terra, era prevista una finestra delle dimensioni di cm.60x60, in loco è stato riscontrato che è stata realizzata una finestra delle dimensioni di cm.70x130. **Trattasi di difformità sanabile**

✚ **Lievi difformità** nelle misure delle aperture esterne ed altre difformità date dalla fase esecutiva del cantiere e non recepite puntualmente nella Variante del 02.09.1994. **Trattasi di difformità sanabile**

✚ **Lievi difformità** nelle misure degli ambienti ed altre difformità date dalla fase esecutiva del cantiere e non recepite puntualmente nella Variante del 02.09.1994 che **rientrano**, a parere dello scrivente, nelle ***Tolleranze*** di cui all’art. 19 bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 o art. 34 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 laddove applicabile.

✚ **Fatto salvo se altro** possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell’acquirente**.

L'elenco delle opere difformi di cui sopra è da intendersi indicativo e non esaustivo in quanto in questa sede risulta difficile potere indicare minuziosamente anche eventuali ed altre difformità, dovute soprattutto a discrasie fra il **progetto presentato in Comune ed allegato alla VARIANTE del 02.09.1994** e lo stato di fatto.

Per le lievi difformità segnalate, da non assoggettare a sanatoria (art. 19 bis L.R. 23\2004), e per le difformità sanabili, si riferirà di seguito al *Paragrafo 14*. Sono risultate difformità **NON sanabili** (pergolato) per le quali necessiti la messa in pristino dei luoghi.

Non sono state eseguite verifiche edilizie e rilievi altimetrici relativi alle porzioni e strutture da ritenersi condominiali.

QUANTIFICAZIONE COSTI MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Relativamente all'immobile, si deve riferire in ordine alla quantificazione dei costi per la messa in pristino dei luoghi.

Per il caso in esame è stata valutata una spesa di € 1.000,00 (euro mille/00) per la rimozione del pergolato ed il trasposto del materiale di risulta in sito autorizzato.

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere **nel suo stato attuale**, ai sensi della Legge 28.02.1985, n. 47 e s.m.i. **conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche i titoli edilizi sopra citati fatta eccezione** per quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle **opere abusive** (da demolire) e per le **difformità sanabili sopra descritte**, ai sensi dell'art.36 bis comma 1 del D.P.R.380/2001, mentre altre **lievi difformità, sono da intendersi rientrare nelle Tolleranze** (quindi **non oggetto di Sanatoria**) ai sensi dell'art. 19 bis L.R. 23\2004, il tutto come di seguito meglio precisato al *Paragrafo 14*

Non risultano all'Esperto che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE... CONTROLLO POSSIBILITA' DI SANATORIA PRECISANDONE I COSTI.... ISTANZE DI SANATORIA GIA' PRESENTATE ED IN CORSO DI PROCEDIMENTO ED I COSTI DI DEFINIZIONE.... VERIFICA SE POSSIBILE SANATORIA AI SENSI ART. 40 L. 47\85 e s.m.i. OVVERO ART. 46 c. 5 D.P.R. 380\2001 PRECISANDONE I COSTI.

Le difformità sopra descritte, in parte non necessitano di Sanatoria edilizia, in quanto ritenute dall'esperto rientranti fra quelle contemplate dall'art. 19 bis della L.R. 23\2004 mentre per le difformità rilevate sulla finestra del bagno al piano terra e sul diverso dimensionamento di alcune aperture esterne, necessita la Sanatoria edilizia.

Unitamente alla presentazione della Sanatoria edilizia per la finestra del bagno al piano terra e del diverso dimensionamento di alcune aperture esterne, si potranno anche evidenziare le lievi difformità rientranti nelle *cd. Tolleranze* sopra più volte citate (compreso le dimensioni delle aperture esterne).

SANATORIA

Nel caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili**, sarà possibile presentare, **a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380**, le cui **opere da sanare, oltre a quelle sopra descritte quali sanabili, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato di progetto approvato, **renderà conto delle opere difformi da sanare, operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente, i cui costi**, qui quantificati dall'Esperto in **euro 3.000,00** complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune **saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto 20.4 e 20.5*; va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra **comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.**

Sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'immobile e sue pertinenze, ma non si è ritenuto necessario redigere apposita planimetria (stato di fatto e stato comparato rispetto lo stato dei luoghi) **ritenendo che con l'allegazione delle planimetrie dell'intero fabbricato qui in esame l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le**

valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile, e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche (anche mediante l'ausilio di un tecnico di fiducia all'uopo incaricato), sia in loco e sia presso il Comune di competenza e sia presso altri soggetti, se necessario; tenuto ulteriormente in conto, che lo stesso è dotato dell'Abitabilità.

Essendo l'immobile oggetto di perizia, per quanto sopra descritto, in ordine alle difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica pro tempore vigente (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso il Comune competente (ufficio preposto), se quanto sopra riportato sia effettivamente alla data dell'acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative, o se queste siano in corso, che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione del Comune di competenza potrebbe anche essere parzialmente o totalmente diversa, rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo a carico dello stesso [acquirente] tutti gli eventuali oneri e costi e situazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti, stante il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intera questione qui trattata (Sanatoria edilizia per modifiche dimensionali dell'apertura esterna del bagno al piano terra ed il diverso dimensionamento di alcune aperture esterne unitamente alla rappresentazione delle lievi difformità da intendersi ricomprese nelle tolleranze di cui all'art 19 bis della L.R. n. 23\2004).

Quanto sopra è da ritenersi **informativa prudentiale** per l'acquirente, in quanto le pratiche di cui sopra con quantificazione dei costi per la richiesta di Sanatoria, nel momento in cui verranno presentate, saranno analizzate minuziosamente dai tecnici comunali, quindi **è possibile che quanto sopra relazionato e prospettato, possa in futuro anche non essere condiviso, quindi non approvato dai Funzionari preposti.**

L'informativa prudentiale, nel caso di specie, si richiama sia per la Sanatoria edilizia e sia per le difformità edilizie che per l'esperto possono intendersi nelle tolleranze dell'art. 19 bis L.R. n° 23\2004, in quanto **ampio potere discrezionale** nel merito **è lasciato all'Amministrazione Comunale e per essa ai funzionari di volta in volta preposti all'esame di ogni singola pratica edilizia.**

Per tutti questi motivi, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità al riguardo, in ordine ai possibili sviluppi, positivi o negativi, di maggiore o minore importo delle sanzioni da pagare, in riferimento alle pratiche sopra descritte (di Sanatoria Edilizia e per le lievi difformità rientranti nelle *cd. Tolleranze* art. 19 bis L.R. 23\2004) **ed al buon esito dell'iter burocratico delle stesse sopra ipotizzato e descritto, ivi compreso il diniego della Sanatoria o il non ritenersi talune delle difformità di cui sopra ricomprese nelle tolleranze dell'articolo di legge sopra riportato.**

**OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI
NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O
QUANTIFICATO NEI COSTI** (e quindi non detratto dal valore
dell'immobile al successivo *Punto 20.4 e 20.5*), **DEVE INTENDERSI
ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in
riferimento a tutto quanto sopra descritto.**

ISTANZE DI SANATORIA IN CORSO

Non ne sono risultate all'Esperto, anche in riferimento alle verifiche
effettuate presso il Comune di competenza ed anche in riferimento alle
informazioni richieste all'esecutato durante il sopralluogo.

**POSSIBILITA' DI SANARE LE DIFFORMITA' AI SENSI ART. 40 comma
sesto L. 47\85 ovvero ART. 46 comma quinto D.P.R. 380\2001**

Le ragioni di credito del precedente sono di datazione successiva all'entrata
in vigore della Legge 24 novembre 2003, n. 326 (*cd. terzo condono edilizio*)
e quindi l'articolato del titolo **non risulta applicabile al caso di specie.**

La pratica di Sanatoria dovrà essere **presentata al Comune entro 120
giorni dal Decreto di Trasferimento Immobili** (art. 40 c. 6 L. 47\85 e
art. 46 c. 5 del DPR 380\2001).

**15) GRAVAMI (SUL BENE PIGNORATO) DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO...
AFFRANCAZIONE DI TALI PESI.... DIRITTI DEL DEBITORE SUL BENE
PIGNORATO....**

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico ed i **diritti
dell'esecutato sui beni pignorati sono per la intera e piena proprietà.**

16) VERIFICHI PER I FABBRICATI, SE L'IMMOBILE E' GIA' DOTATO DELLA ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERERA' A PREDISPORRE..... LA SUDETTA ATTESTAZIONE...

L'immobile **NON risultava dotato** dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

L'esperto ha provveduto ad incaricare un Tecnico Abilitato per la redazione del citato Attestato, che si allega (v. doc. 09)

L'Attestato è stato redatto in data **03.02.2026 n° 02624-009979-2026** ed è quindi valida fino al 03.02.2036. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "F" EP 225,85 kwh/m²\anno**

L'Attestato sarà consegnato successivamente dall'Esperto, in duplice originale, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. EX ART. 3 COMMA 3 DEL D.LGS. 192\2005 (non modificato "parte de qua" dalla normativa sopravvenuta) E PRECISAMENTE (segue specifica casistiche) ...NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA

Nel caso di specie, **per l'appartamento, vige l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica** quando si debba procedere alla vendita del medesimo, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del d. lgs. 192\2005 ed in riferimento all'Allegato "A" art. 3 comma 2 lettera b) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1275 del 7 settembre 2015.

Per quanto attiene **all'autorimessa, accatastata autonomamente con il subalterno 5, è esente dall'obbligo di redazione dell'Attestato** ai sensi dell'art. 3 comma 3 lettera e) del d. lgs. 192\2005 ed in riferimento all'Allegato 1) art. 4 comma 1, lettera f) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1548 del 9 novembre 2020 rettificativa della Delibera di Giunta Regionale n° 1383 del 19.10.2020

L'autorimessa (catastalmente C\6) **risulta esente** dall'obbligo anche ai sensi delle **Linee Guida nazionali** approvate con d.m. 26.06.2009 e successivamente modificate ed **integrate dal Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 “Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE”**, sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi [...]

*d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali **box, cantine, autorimesse** [..]”*

18) 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 unità immobiliari risultano correttamente censite al Catasto Fabbricati.

Si rimanda ulteriormente al *Punto 02.2 e 02.2.1*

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari, depositate presso il *catasto* di Forlì, sono state richieste dall'esperto ed allegate (v. citato doc. 02-A).

**19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI.....
OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA' PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO
CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI...**

Nulla è stato rilevato in tal senso (variazioni colturali) trattandosi di fabbricato.

**20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, INDICANDO I
CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI DATI ACQUISITI.**

20.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto "**più probabile valore di mercato**" **eseguito per comparazione diretta mediante il metodo monparametrico.**

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso residenziale**, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile (condominio composto da quattro appartamenti, quattro autorimesse, quattro corti in uso esclusivo e parti comuni come previste per Legge ai sensi dell'art.1117 c.c.) e di quello oggetto di stima già descritti in precedenza (stato di conservazione, impianti

tecnologici, tutti da intendersi sufficientemente funzionanti e funzionali per un idoneo utilizzo dell'immobile oggetto di stima); internamente l'appartamento non presenta carenze; le finiture sono databili all'epoca in cui l'immobile è stato costruito (1992-1994 v *Punto 02.4*) e per talune di esse si notano i segni della normale usura dovuta al tempo e ad alcuni interventi di ordinaria manutenzione non eseguiti.

Gli impianti tecnologici esistenti sono ragionevolmente da intendersi completi e tutti funzionanti; per gli stessi, l'Esperto non ne ha potuto attestare la Conformità, in quanto non è stato possibile visionarne le relative "Dichiarazioni di Conformità" di norma rilasciate dagli installatori.

Il fabbricato condominiale esternamente è tinteggiato e NON si ravvisano elementi per ritenere che lo stesso debba essere nel breve periodo sottoposto ad interventi di manutenzione a causa della vetustà.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona; l'intero fabbricato, ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente procedura, è posto in zona periferica del Comune in contesto prevalentemente residenziale e dista **circa 1 Km** dalla centrale **Piazza G. Mazzini** ove è posta la sede del **Palazzo del Municipio** cittadino e **circa 4 Km** dai limitrofi **Comuni di Gatteo e Savignano sul Rubicone**, preso a riferimento il **palazzo del Municipio**.

Il fabbricato plurifamigliare è isolato sui suoi 4 lati.

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato (edificio isolato), della vetustà (l'immobile in questione è stato costruito ex novo negli anni 1992-1994), della struttura portante (pilastri e travi in cemento armato con solai presumibilmente in laterocemento) che ha una

vetustà di circa 32 anni dalla sua costruzione, realizzata in conformità della normativa sismica vigente alla data della costruzione dell'immobile.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "discreto" 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

FONTI DIRETTE DELL'ESPERTO

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 altri immobili nel Comune ove posti gli immobili, oltre ad informazioni assunte dal medesimo presso operatori del settore (agenzie immobiliari).

Va qui ulteriormente precisato, che sotto il profilo *dell'appetibilità* commerciale di immobili simili, la zona ove posto l'immobile, ha un dinamismo commerciale normale, rivolto ad una tipologia di clienti che acquistano per adibire l'immobile a residenza abituale.

Le informazioni e prezzi così ottenuti, devono comunque intendersi da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta trattato.

Stante quanto sopra, il valore unitario di riferimento e di conoscenza dell'Esperto, per l'immobile oggetto di stima, è di **€ 2.000,00 al mq.**

I valori assunti presso gli operatori del settore (agenzie immobiliari) hanno dato il seguente risultato:

Agenzia 1

Valore minimo €/mq 1.700,00 e valore massimo €/mq 2.000,00 con un valore medio di €/mq 1.850,00

Agenzia 2

Valore minimo €/mq 1.900,00 e valore massimo €/mq 2.300,00 con un valore medio di €/mq 2.100,00

Valore Medio €/mq $(1.850,00+2.100,00):2=$ **1.975,00**

Il valore unitario di cui sopra espresso dall'esperto, tiene già conto dello stato di conservazione attuale dell'immobile, della sua ubicazione ed epoca di costruzione ed anche delle dimensioni dell'unità immobiliare.

VALORI OMI

Necessita premettere che i valori OMI di seguito indicati, sono da intendersi, anche per l'Agenzia delle Entrate, quale mero riferimento valutativo delle quotazioni immobiliari; quindi i detti parametri, qualora non allineati per difetto o per eccesso con quelli di mercato, come reperiti o di conoscenza diretta dell'Esperto, non saranno tenuti in considerazione, previa motivazione delle cause degli eventuali scostamenti di valore.

I valori OMI di riferimento per la *Zona D1 – centro urbano e zona artigianale*, di San Mauro Pascoli, relativi agli ultimi disponibili, ovvero quelli del 2° semestre 2025, per **destinazioni di tipo residenziale – abitazioni di tipo civile** in stato di conservazione NORMALE e da referirsi alla superficie lorda, vanno da un minimo di €\mq 1.400,00 ad un massimo €\mq 1.750,00.

Considerato, lo stato di conservazione dell'immobile e la sua ubicazione, è opportuno fare riferimento ai Valori OMI dello stato NORMALE per le **abitazioni civili** applicando per la determinazione del valore di stima il **valore Tabellare OMI massimo**.

VALORE FINALE UNITARIO A METRO QUADRATO DI RIFERIMENTO

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile (superficie lorda dell'immobile), tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi.

Stante la vicinanza dei valori sopra indicati, si ritiene che **il valore noto all'Esperto di €\mq 2.000,00** si possa **mediare** con quello desunto dalle **informazioni assunte (€\mq 1.975,00)** unitamente a quello desunto dalla Tabella dei **Valori OMI di €\mq 1.750,00** (massimo), arrivando a **stabilire un valore medio** di €\mq $(2.000,00 + 1.975,00 + 1.750,00) : 3 = €\mq 1.908,33$ che si arrotonda ad **€\mq 1.910,00** da ritenersi **congruo**, in quanto **rappresenta compiutamente lo stato dell'immobile oggetto di stima**.

Stante quanto sopra l'esperto ritiene corretto adottare il valore unitario di cui sopra di € 1.910,00 al mq per le motivazioni ed i riferimenti sopra indicati.

Il valore di cui sopra, tiene conto *in primis*, dell'ubicazione e dell'epoca di costruzione dell'immobile oltre all'indice di prestazione energetica dell'immobile.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI

A livello nazionale, **criteri di misurazione univoca** sono richiamati nella norma **UNI 11612\2015**

Per **superficie commerciale** si intende una superficie convenzionale formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.

La **determinazione delle consistenze** è data da un rapporto che deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (tramite misurazione diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

I **rapporti mercantili superficiali** sono i rapporti fra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

Il rapporto mercantile, può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità.

I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche del mercato.

I rapporti mercantili, detti anche di *ragguaglio delle superfici*, di seguito espressi, tengono primariamente in conto, ove puntualmente previsti, di quelli indicati dal Sistema Italiano di Misurazioni –SIM-, trattandosi di metodologia di determinazione delle consistenze, prevista nella NORMA UNI 11612\2015, al punto 5.6 *Redazione del rapporto di valutazione sottopunto VI Determinazione delle consistenze.*

Le superfici principali, saranno dedotte mediante l'applicazione del Sistema Italiano di Misurazioni – SIM; lo stesso dicasi per quelle secondarie o accessorie, oggetto di ragguaglio, laddove puntualmente indicate dal SIM, mentre ove non puntualmente indicate, il coefficiente di ragguaglio sarà dedotto per analogia o in riferimento alle consuetudini del mercato immobiliare locale.

Il criterio adottato dal Sistema Italiano di Misurazioni (SIM) comporta la determinazione delle **superfici costituite** *dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e di 1\2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.*

Le superfici delle singole porzioni saranno di seguito calcolate **al lordo delle murature** come previsto per gli immobili dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e dalle normative valutative europee (European, Valuation, Standards –EVS). Nel caso di specie, la superficie come di seguito calcolata, dagli EVS viene definita *Superficie Esterna Lorda –SEL–* che rappresenta *l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt 1,50 dal piano pavimento.*

La superficie commerciale dell'immobile, sarà di seguito **calcolata in modo analitico** e con l'applicazione dei relativi coefficienti dei rapporti mercantili o anche detti di “ragguaglio”, in riferimento alle singole destinazioni d'uso delle varie porzioni del medesimo.

TIPOLOGIA DELLE MISURAZIONI ESEGUITE e

PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO

Trattandosi di **immobile ad uso residenziale** (appartamento al piano terra e primo ed autorimessa al piano terra con corte esclusiva al piano terra), **il parametro** che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la **superficie dello stesso, computata al lordo delle murature**, cd. **"superficie commerciale"** desunta da misurazioni effettuate sia in loco e sia sulla planimetria quotata, dell'ultimo progetto presentato in Comune ed allegato alla **VARIANTE del 02.09.1994** prot. 9177/94 alla originaria Concessione Edilizia n° 48 del 22.04.1992 prot. 2687, in parte quotata e rappresentata graficamente nell'allegato originario in **scala indicativa 1:100** (v. citato doc. 03-B).

Le superfici come in seguito dettagliate, possono essere suscettibili di variazioni, pertanto **alla verifica** delle stesse, **visto l'allegato di cui sopra, si rimanda anche l'acquirente.**

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile, già indicate al precedente *punto 02.4 –descrizione dell'immobile-* e meglio anche desumibili nelle planimetrie citati doc. 03-A, doc. 03-B, saranno *ragguagliate* nella Tabella che segue, in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
APPARTAMENTO PIANO PRIMO H= ML 2,70 ca	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 74,77		MQ 74,77	1,00	74,77
BALCONI PIANO PRIMO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 8,14		MQ 8,14	0,30	2,44
PORTICI PIANO TERRA E PRIMO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 13,64		MQ 13,64	0,35	4,77
BAGNO PIANO TERRA H= ML 2,40 ca	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 6,70		MQ 6,70	0,60 (visto che è dotato di riscaldamento)	4,02
AUTORIMESSA PIANO TERRA H= ML 2,40 ca	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 36,73		MQ 36,73	0,50	18,37
CORTE PIANO TERRA	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 150,00 ca.		MQ 150,00	0,10	15,00
TOTALE PARZIALE					119,37
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					+0,63
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					120,00

20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 20.2

Per l'immobile in questione risulta pignorata la **intera piena proprietà**.

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il più probabile valore di mercato che per l'immobile si ricava è il seguente:

Superficie commerciale mq 120,00 x €/mq 1.910,00 = **€ 229.200,00**

DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA

Sono stati già in precedenza quantificati in € 3.000,00

Si rimanda al *Punto 14*

DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Il valore come sopra risultante, **deve essere ridotto**, per i costi relativi alla messa in pristino dei luoghi; per il caso di specie è stato conteggiato un costo di € 1.000,00; si rimanda al *Paragrafo 13.3*

**✚ DEDUZIONE in riferimento ai COSTI PER LA REDAZIONE DELLE
PLANIMETRIE CATASTALI.**

Per l'immobile in oggetto, non necessita la redazione di nuove planimetrie catastali e pertanto nulla deve essere detratto dal valore dell'immobile.

✚ DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario come espresso al precedente *punto 20.2* ha già tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti, quindi nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

✚ DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato, senza titolo, da un familiare dell'esecutata che dovrà lasciare libero l'immobile all'acquirente.

**✚ DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON
ELIMINABILI**

Per l'immobile in oggetto non ne sono stati riscontrati.

✚ DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Non risultano spese condominiali. Si rimanda al *Paragrafo 10*

 **DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI NON EMENDABILI EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI, MA NON RISCONTRATI DALLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.**

Tale **deduzione forfetaria del 10% sul valore finale**, che come nel titolo del paragrafo indicato, comprende sia la **manca**za della garanzia per i vizi del bene venduto **OLTRE** ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti dal precedente punto relativo allo stato d'uso e manutenzione.

20.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, *il più probabile valore di mercato* dell'immobile oggetto di stima, **già dedotto il 10%** per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta ad **€ 203.000,00** diconsi euro duecentotremila/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile (appartamento al piano secondo, cantina all'interrato e autorimessa al piano terra, posti in fabbricato condominiale)	+ 229.200,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia e oblazione al Comune.	-3.000,00	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi. (rimozione pergolato)	-1.000,00	
4	Deduzione costi per la redazione delle planimetrie catastali. <u>NON NECESSARIO</u>	0	
5	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
6	Deduzioni per stato di possesso	0	
7	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: non ne sono risultati	0	
8	Deduzione per spese condominiali in corso. NON RISULTANO	-0	
9	VALORE FINALE	+ 225.200,00	
10	Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale (€ 225.200,00 x 0,10 = € 22.520,00)	- 22.520,00	
11	VALORE DI STIMA DEL FABBRICATO	+ 202.680,00	
12	ARROTONDAMENTO	+320,00	
13	VALORE FINALE DI STIMA INTERO IMMOBILE	<u>203.000,00</u>	

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... ACCERTI IL NOMINATIVO DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI... VALUTI LA COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE..... 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 la intera e piena proprietà**, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in capo a quote non pignorate.

Le unità immobiliari **non sono** comodamente divisibili.

22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE; PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO relativamente a:

Appartamento con sviluppo verticale dal piano terra al piano primo, **autorimessa** al piano terra e **corte esclusiva** al piano terra.

Sia l'abitazione che l'autorimessa hanno accesso dalla corte in uso esclusivo, direttamente comunicante con la pubblica via, il tutto sito in **fabbricato condominiale, ma fiscalmente non costituito**, composto nel suo insieme da n. 4 appartamenti con relativa corte in uso esclusivo, n. 4 autorimesse e parti comuni ad altre u.i. non oggetto della presente procedura.

L'intero complesso è ubicato in San Mauro Pascoli, in via Marino Moretti n.24 e successivi, verso la periferia esterna in direzione di Savignano Sul Rubicone, di fatto dista **circa 1 Km** dalla centrale **Piazza G. Mazzini** ove è **posta la sede del Palazzo del Municipio** cittadino e **circa 4 Km** dai

limitrofi **Comuni di Gatteo e Savignano sul Rubicone**, preso a riferimento il **palazzo del Municipio**.

L'immobile è situato in edificio condominiale che si sviluppa su 4 livelli fuori terra (compreso il sottotetto, non accessibile dall'appartamento pignorato) su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta comune, che al Catasto Fabbricati è stata suddivisa in parte in corte comune ed in parte in uso esclusivo) di complessivi **mq 625** catastali.

Alla data del sopralluogo (14.01.2026) l'immobile pignorato (appartamento, autorimessa e corte in uso esclusivo) si presentava ben identificato ed identificabile.

L'immobile ha destinazione residenziale oltre all'autorimessa, alla corte in uso esclusivo, ed alle parti comuni previste per Legge art.1117 del c.c., e vi si accede come sopra già precisato.

L'appartamento risulta così composto:

Piano Terra, di **altezza utile interna di ml 2,40** ca., con portico esterno (h. ml.2,46), scala esterna di collegamento al piano primo (ove si sviluppa la mera e propria abitazione) un bagno con accesso dall'autorimessa e scala interna di collegamento al piano primo.

Piano Primo, di **altezza utile interna di ml 2,70** ca., con portico di arrivo della scala esterna e dal quale si accede all'abitazione, soggiorno, cucina con balcone con affaccio sul fronte strada, disimpegno, due camere da letto di cui una con balcone con affaccio sul retro su corte di altra proprietà non

oggetto della presente procedura, ed un bagno, oltre la scala interna di collegamento al piano terra.

L'autorimessa al piano terra, avente **altezza utile interna** di **ml 2,40** ca. è costituita da un unico vano a forma ad "L" dotato di finestra sul lato della parete esterna a Ovest.

La corte in uso esclusivo al piano terra, ha accesso diretto dalla pubblica via M. Moretti, è dotata di cancello carrabile con apertura manuale e di cancello pedonale. Risulta recintata su tutti i lati; sul fronte strada è stato realizzato muretto in cls e/o simile con soprastante elementi in metallo, mentre negli altri confini è stato realizzato un muretto in cls e/o simile con soprastante rete metallica plastificata.

Le **superfici lorde** che compongono l'intero immobile sono le seguenti:

appartamento (P.P.) mq 74,77 ca., appartamento (bagno al P.T.) mq 6,70 ca., balconi mq 8,14 ca.; portici (P.T. e P.P.) mq 13,64 ca., autorimessa mq 36,73 ca. e corte scoperta in uso esclusivo mq 150,00 ca.

Le superfici lorde di cui sopra **risultano dedotte** dalla planimetria dell'ultimo progetto approvato relativo all'intero fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima (i cui titoli edilizi di riferimento risultano indicati nelle planimetrie del successivo doc. 03-A, sopra inserite nel testo del presente elaborato), **sia mediante dettagliato rilievo in loco dell'intero immobile pignorato e sia mediante l'utilizzo di programma cad.**

Le superfici lorde come suindicate, potrebbero rispetto a quelle reali variare in più o in meno ma in percentuale non significativa v. doc. 03-B.

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Nell'immobile pignorato, sono state **riscontrate lievi difformità edilizie interne oltre alla formazione di una nuova finestra su parete esterna ed altre**, sulle quali si è riferito al *Punto 13.3* mentre per quanto attiene alla fattibilità o meno della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda al successivo *Punto 14*

Va precisato che **l'intero fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari** oggetto di stima è **dotato di AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' rilasciata** dal Sindaco di San Mauro Pascoli **in data 08.02.1196 Pratica 48/92, Prot.14691 del 23.11.94** sui cui titoli edilizi si riferirà al *Punto 13.1*

I lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati il 06.07.1992 e sono terminati il 21.10.1994, come indicato nell'Autorizzazione di Abitabilità.

Nella documentazione relativa ai precedenti autorizzativi, risultano depositate due comunicazioni di Inizio lavori, come riportato nell'Autorizzazione di Abitabilità, è stata presa in considerazione quella con data di inizio lavori al 06.07.1992.

IMPIANTI

Tenuto conto che non è stato possibile visionare le “Dichiarazioni di Conformità” dei detti impianti se e come esistenti, in questa sede l’Esperto ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA’.

L’acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter **ottenere la “Dichiarazione di Conformità”** degli stessi e verificarne il corretto funzionamento.

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Si rimanda integralmente al precedente *Punto 02.4*

MILLESIMI

In riferimento all’atto di acquisto, risulta indicata la proporzionale quota di comproprietà millesimale pari a 193/1000 per l’appartamento e 31/1000 per l’autorimessa, sulle parti comuni, come per legge ai sensi dell’art.1117 del C.C.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell’immobile e finiture interne, al rilievo fotografico, citato doc. 04-A e 04-B.

VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

L'immobile potrebbe essere locato, qualora si sia ottenuta per tutti gli impianti, la relativa Dichiarazione di Conformità, al **canone mensile di € 550,00** equivalenti ad **€ 6.600,00 ca. annui**.

Il valore medio di mercato per le locazioni è da ritenersi pari ad €/mq 5,00 circa (i valori OMI vanno da un minimo di €/mq 4,70 ad un massimo di € 6,10). Necessita tenere in conto, per il caso di specie, che il 15% circa della superficie commerciale è dato dalla corte, mentre la **superficie dell'appartamento con i relativi servizi e garage è di circa mq 105**

Da quanto sopra si rileva che il canone di locazione per l'immobile in questione risulta di:

Superficie commerciale mq 105 x €/mq 5,00 = € 525,00 che si arrotondano ad **€ 550,00 mensili equivalenti ad € 6.600,00 annui**.

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....

L'intero immobile oggetto di stima, per proprie caratteristiche si ritiene debba essere venduto in **lotto unico**.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.

Il codice fiscale degli esecutati, come desunto dalla visura catastale (Agenzia Entrate), validato dall'Anagrafe Tributaria, è il seguente:

omissis

**25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI
CONIUGATO ESTRATTO DI MATRIMONIO....**

omissis

omissis (v. doc. 10).

omissis

omissis (v. doc. 11).

**26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI
SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....**

Le unità immobiliari risultano occupate da un familiare dell'esecutata,
mentre gli esecutati risultano residenti in altre u.i. non oggetto della presente
procedura.

Presso il Comune di San Mauro Pascoli risulta richiesto il Certificato di
Residenza Storico.

La Certificazione attestante quanto sopra si allega (v. doc. 12).

27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCRITE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO..... ACQUISENDONE COPIA.

Non ve ne sono.

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

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

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

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, **NON** si è proceduto a **richiedere proroga** del termine al Giudice; il termine inizialmente concesso all'esperto prevede **il deposito dell'elaborato peritale entro il 18.04.2026** (trenta giorni prima dell'Udienza fissata per il 19.05.2026).

30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA.... ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER L'UDIENZA ex art. 569 c.p.c. (E QUINDI ENTRO IL 18.04.2026,) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (compreso l'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY. L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO IN QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA E SIA CON RIFERIMENTO ALL'INTERO IMMOBILE NELLA SUA

INTIEREZZA.

Copia del presente elaborato peritale, corredato da tutti gli allegati citati, sarà **inviato**, entro il termine di cui sopra, per via telematica, al **Tribunale di Forlì**, unitamente **all'ALLEGATO "A" (lotto unico)** oltre alla copia perizia privacy.

31) PROVVEDA A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL TERMINE DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SI SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C. PROVVEDENDO AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI... NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI ... ED EVENTUALI ORIGINALI DI A.P.E. o C.D.U.

Comunicazione relativa al deposito della perizia e suoi allegati, entro i termini concessi all'esperto dal Giudice, **risulta inviata** al custode, ai creditori costituiti ed ai **debitori se costituiti**, mentre ai **debitori non costituiti** risulta inviata copia della perizia e relativi allegati in **formato digitalizzato** (invio di CD, come da autorizzazione in tal senso rilasciata all'esperto dall'esecutato) ovvero in formato cartaceo, qualora l'esecutato non abbia dato l'assenso per l'invio informatizzato.

32) NOTE DELL'ESPERTO

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso i beni 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

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

- DOC. 01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO;
- DOC. 02) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE (appartamento al piano terra e primo con autorimessa al piano terra); MAPPA CATASTALE; VISURE CATASTALI STORICHE FABBRICATI e TERRENI e CONFINANTI;
- DOC. 03) PLANIMETRIA e SEZIONE DELL'IMMOBILE, dedotte dal progetto allegato alla VARIANTE del 02.09.1994; PLANIMETRIA CON SUPERFICI DELL'IMMOBILE;
- DOC. 04) RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ed INTERNI;
- DOC. 05) ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA DEL BENE del 29.12.1994;
- DOC. 06) VISURE ALLA CONSERVATORIA ESEGUITE PER ENTRAMBI GLI ESECUTATI e per L'IMMOBILE (SUB. 1 appartamento);
- DOC. 07) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA';
- DOC. 08) STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE -RUE-, STRALCIO RISCHIO IDROGEOLOGICO E TIRANTE IDRICO;
- DOC. 09) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
- DOC. 10) ESTRATTO DI MATRIMONIO E STATO DI FAMIGLIA.
- DOC. 11) CERTIFICATI ANAGRAFICI;

DOC. 12) CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO.

Cesenatico lì 16 aprile 2026

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani