

**PERIZIA PRIVACY**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'**

**Esecuzione Immobiliare N. 87/2018**

**promossa da**

**contro**

**\*\*\*\*\***

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. FABIO SANTORO**

**\*\*\*\*\***

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI**



**CUSTODE GIUDIZIARIO  
AVV. STEFANIA CAPPELLI**

**ESPERTO STIMATORE  
DOTT. ARCH. ENRICA ROSSI**

via Pienza, 50 - 47522 Cesena (FC) - C.F. RSSNRC71A52C573P - P.IVA 02663120406  
MAIL [enricarossiarchitetto@gmail.com](mailto:enricarossiarchitetto@gmail.com) - PEC [enrica.rossi@archiworldpec.it](mailto:enrica.rossi@archiworldpec.it)

## SOMMARIO

<b>01)</b> COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.4
<b>02)</b> IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI, PIGNORAMENTO E NOTA	pag.4
02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.4
02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.5
02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.6
02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.7
02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E RILIEVO FOTOGRAFICO	pag.14
<b>03)</b> VERIFICHE PROPRIETA'	pag.23
03.01) PROPRIETA'	pag.23
03.02) TITOLO DI PROVENIENZA	pag.23
03.03) TITOLI ANTECEDENTI A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.25
<b>04)</b> ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.26
<b>05)</b> DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.28
<b>06)</b> OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.28
<b>07)</b> STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.28
<b>08)</b> ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	pag.28
08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag.29
08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.29
<b>09)</b> FORMALITA', VINCOLI ed ONERI	pag.30
<b>10)</b> IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE	pag.30
<b>11-12)</b> DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU	pag.31
<b>13)</b> REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA	pag.33
13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.34
13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.35
13.03) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.36
<b>14)</b> OPERE ABUSIVE	pag.38
<b>15)</b> BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO	pag.39

<b>16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE</b>	pag.39
<b>18) ACCATASTAMENTI</b>	pag.39
<b>19) VARIAZIONI CULTURALI</b>	pag.40
<b>20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI</b>	pag.40
20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.40
20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.43
20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.45
20.04) VALORE DI STIMA CON DEDUZIONI	pag.46
<b>20.05) VALORE FINALE</b>	<b>pag.47</b>
<b>21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO</b>	pag.48
<b>22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA</b>	pag.48
<b>23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA</b>	pag.49
<b>24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO</b>	pag.49
<b>25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO</b>	pag.49
<b>26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA</b>	pag.50
<b>27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE</b>	pag.50
<b>28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA</b>	pag.50
<b>29) ISTANZE DI PROROGA</b>	pag.50
<b>30) INVIO PERIZIA - ALLEGATO "A"</b>	pag.51
<b>31) DEPOSITO E NOTE FINALI DELL'ESPERTO</b>	pag.51
<b>ELENCO ALLEGATI</b>	pag.52

La sottoscritta ARCH. ENRICA ROSSI, con studio professionale in Cesena, Via Pienza n.50, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al N.733, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 24 novembre 2019 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 27 novembre 2019, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e il sopralluogo in loco insieme al custode giudiziario Avv. Stefania Cappelli in data 31 gennaio 2020 (ore 15,30), descrive quanto segue:

**01) PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA (AR), IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO RISULTANTE AGLI ATTI (LUOGO DI NOTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO O RESIDENZA DICHIARATA O DOMICILIO ELETTO), DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, DA CONCERTARE ED EFFETTUARE CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CON AVVERTIMENTO CHE IN DIFETTO DI COLLABORAZIONE SARA' RICHIESTO L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.**

Il debitore è stato avvisato tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata allo stesso presso il proprio domicilio in data 18 dicembre 2019 e 14 gennaio 2020, con indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, previo accordo con il custode giudiziario Avv. Stefania Cappelli.

Alla data ed ora indicati nella comunicazione dell'esperto estimatore (31 gennaio 2020 - ore 15,30) è stato possibile eseguire il sopralluogo.

Si allegano le raccomandate con la ricevuta di ritorno (v. All. 1).

**02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE.**

**02.1) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE - PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO** relativamente a:

- *Appartamento al primo piano con area esclusiva ed autorimessa a piano terra, in edificio condominiale denominato " [REDACTED] " ed ubicato nel Comune di Gatteo in via delle margherite n. 29.*
- *Comproprietà di parti comuni (beni comuni non censibili) così costituite: corte, portico, pista ciclabile condominiale, vani contatori, area di manovra carrabile e accesso carraio.*

L'immobile è situato in un edificio condominiale composto da n. 45 appartamenti, autorimesse, posti auto e si sviluppa su 4 piani fuori terra.

La superficie del terreno sul quale si erge il condominio, che ne costituisce sedime e corte comune (area coperta e area scoperta), è pari a mq 4.188 catastali.

Alla data del sopralluogo (31.01.2020) l'immobile pignorato si presentava ben identificato ed identificabile.

Le aree ciclo/pedonali condominiali risultano prive di recinzioni verso le strade e facilmente accessibili da più parti, mentre la corsia carrabile a piano terra è chiaramente identificate all'interno del fabbricato con unico accesso delimitato da cancello carrabile automatico.

L'accesso carrabile alla proprietà avviene da via delle margherite sul fronte nord del fabbricato, mentre l'accesso pedonale è dal viale ciclo-pedonale che attraversa l'intero fabbricato da nord a sud; all'interno della proprietà il collegamento fra l'autorimessa e l'appartamento è tramite ascensore interno o scala esterna presente nel cortile esclusivo.

## **02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI**

### **➤ Fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo (D935) via delle margherite n.29.**

- Foglio 13 part. 1366 sub 137  
Cat. A/3 classe 5 vani 5  
Superficie catastale mq. 91 (totale aree scoperte escluse mq.75)  
Rendita Catastale € 529,37
- Foglio 13 part. 1366 sub 80  
Cat. C/6 classe 2 mq 18  
Superficie catastale mq.21  
Rendita Catastale € 52,06

Il tutto, per la quota di 1/2 ciascuno, in capo ai signori [REDACTED]

[REDACTED],  
[REDACTED] a Gatteo (FC) in via delle margherite n. 29.

### COMMENTI:

Le planimetrie catastali dell'immobile non sono conformi allo stato dei luoghi e alla planimetria allegata al titolo edilizio legittimo.

### CONFINI:

L'appartamento sito al piano primo confina con la proprietà [REDACTED]

[REDACTED] oltre alle parti comuni.

L'autorimessa al piano terra confina con la proprietà [REDACTED]

[REDACTED], oltre alle parti comuni.

Per la proprietà in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione territoriale, risultano richiesti ed allegati i seguenti documenti:

Mappa catastale, Planimetria catastale del fabbricato, visure catastali ai fabbricati e ai terreni (v. All. 02).

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

- ✓ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE REP. 796 del 26.03.2018 con trascrizione del 19.04.2018 - Registro particolare 4498 - Registro generale 6597.  
I dati catastali indicati nel pignoramento, si riferiscono al Catasto Fabbricati, sono corrispondenti a quelli catastali e sono: Foglio 13 part. 1366 sub 137, 80.  
I dati catastali inerenti il terreno pertinenziale del fabbricato condominiale riferito al Catasto Terreni (Foglio 13 part. 1366), quale ente urbano senza reddito, in riferimento alla quota di comproprietà sulle parti comuni come per legge (ai sensi dell'art. 1117 del codice civile) della proprietà oggetto di pignoramento, non sono indicati nell'atto di pignoramento.
  
- ✓ NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 19.04.2018 (Registro Particolare 4498 Registro Generale 6597)  
Le generalità, i dati catastali, gli immobili e i soggetti descritti, 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.

QUADRO D

Nulla

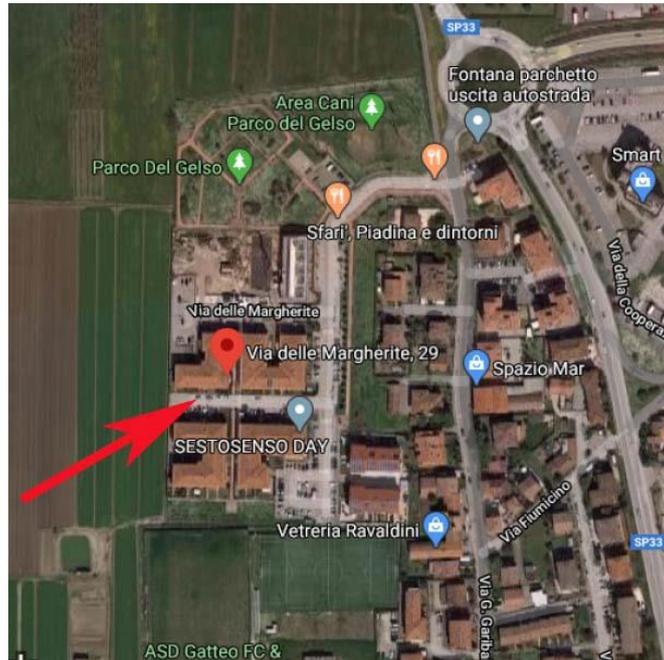
COMMENTI

La mancata indicazione, sia nel pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione del medesimo, dei dati catastali relativi al Catasto Terreni della particella su cui sorge il fabbricato condominiale (Foglio 13 part. 1366 come ente urbano di mq 4.188) per le aree comuni, a parere della scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i soli dati catastali del Catasto Fabbricati (Foglio 13 part.1366 sub 137, 80) identificano comunque correttamente l'intero immobile oggetto di pignoramento.

\*\*\*\*\*

Il pignoramento non si allega in quanto presente nel fascicolo della procedura esecutiva.

## 02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO



La proprietà, oggetto di esecuzione immobiliare, si trova nel condominio "██████████" a Gatteo su via delle margherite collegata alla viabilità verso il casello autostradale in area di recente lottizzazione a confine con l'agricolo.

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione immobiliare, si trova a piano primo con ingresso pedonale indipendente dal cortile esclusivo e ingresso carrabile dalla corsia comune a piano terra.

La proprietà si eleva su due piani, così distinti: al piano terra autorimessa collegata con l'appartamento dall'interno tramite ascensore e dall'esterno tramite il cortile esclusivo e la scala esterna di accesso all'abitazione; al piano primo l'appartamento è composto da 1 vano cucina/pranzo/soggiorno, 2 camere, 2 bagni, 1 disimpegno e 1 vano ascensore di collegamento con l'autorimessa a piano terra.

Il grande fabbricato condominiale è articolato su più corpi volumetrici con la conformazione planimetrica ad "L" e "C".

La struttura è costituita da quattro piani fuori terra con corsia carrabile comune a piano terra e viali d'accesso ciclo/pedonali per le diverse unità abitative suddivise in ingressi indipendenti per gli alloggi del piano primo e ingressi condominiali con vani scala e ascensori per gli alloggi del piano secondo.

L'impianto urbanistico della nuova lottizzazione, costruita su area pianeggiante, si presenta progettato e realizzato per ottenere la massima funzionalità degli spazi con elevata dotazione di servizi sia pubblici che privati: viabilità di collegamento carrabile separata dai percorsi pedonali, elevata dotazione di parcheggi sia pubblici che privati e realizzazione di aree destinate a verde pubblico di quartiere.

Il comparto nella sua interezza è stato urbanizzato negli anni '2000 con un piano particolareggiato di attuazione privata per zona residenziale di nuovo impianto; la convenzione per l'esecuzione e la cessione di opere pubbliche del piano particolareggiato con il Comune di Gatteo risale al rogito notarile del 2004 (notaio D'Ausilio Rep. N.

117341/14360 del 11.05.2004).

La lottizzazione quindi è stata concepita nel 2004 con un progetto di urbanizzazione unitario che, oltre a ricavare i lotti per l'edificazione dei complessi residenziali privati, prevedeva una nuova viabilità dotata dei sottoservizi (gas, acqua, enel, fognature ecc..) e di nuove opere pubbliche di urbanizzazione da cedere all'Amministrazione Comunale come parcheggi, verde attrezzato, marciapiedi e piste ciclabili, richiesti dalla normativa vigente come standard urbanistici minimi per le nuove lottizzazioni.

L'impianto urbanistico generale, quindi, rispetta la normativa vigente in materia di dotazioni urbanistiche ma anche le aree private sono state progettate con un'attenzione alla dotazione di parcheggio e verde privato: i vani autorimessa e i posti auto privati, infatti soddisfano le superfici richieste dalla normativa, con ingombri dimensionali dei vani e delle corsie di manovra ben proporzionati e funzionali all'uso; all'esterno tante aree verdi private con terreno a vegetazione permeabile, completano le abitazioni del piano primo offrendo aree cortilizie esclusive di pregio, che considerando il contesto condominiale, raggiungono un elevato grado di indipendenza dalle altre proprietà.

Le abitazioni del piano primo, come quella oggetto di pignoramento, interagiscono con l'ambiente esterno attraverso le suddette aree verdi private ricche di manufatti e vegetazione che, oltre all'indipendenza dalle altre proprietà condominiali, raggiunge grazie agli spazi esterni, un buon livello di qualità dell'abitazione per dotazione di spazi aggiuntivi per il tempo libero.

Trattandosi di complesso edificato come nuova costruzione dal 2006 al 2010, l'aspetto esteriore dell'intero complesso si presenta oggi praticamente nuovo e in buone condizioni conservative.

Da un attento esame degli esterni non sono state rilevate problematiche di degrado per le quali sia necessario un intervento di manutenzione straordinaria nell'immediato futuro da parte del condominio, come confermato anche dall'Amministratore condominiale; sia le aree comuni esterne come i viali pedonali o le aree carrabili a piano terra, che gli ingressi condominiali non presentano problematiche di conservazione o degrado visibili in superficie.

Complessivamente le componenti del complesso non necessitano di interventi di manutenzione ordinaria né come tinteggiatura di superfici murarie che di manutenzione degli infissi esterni in legno di porte, finestre ed elementi per l'oscuramento; tutte le componenti risalgono al 2009-2010, sono in condizioni di funzionalità ed efficienza e rispondono alle esigenze estetiche e prestazionali richieste oggi dal mercato immobiliare.

Anche l'aspetto esteriore degli edifici, di colorazione arancione, caratterizzato da un ritmo di partizioni con vuoti/pieni, raggiunge un buon risultato formale che valorizza la composizione progettuale fornendo un'immagine contemporanea al complesso, nonostante sia di notevoli dimensioni ed elevata densità edificatoria.

L'abitazione in esame, trovandosi a piano primo con scala esterna di accesso esclusivo, possiede anche un collegamento interno dal vano garage a piano terra che nell'ultimo titolo abilitativo era con scala "a chiocciola" e nello stato dei luoghi con ascensore per il collegamento verticale.

L'ascensore che collega il piano terra con il piano primo dell'abitazione in oggetto di pignoramento, pur essendo un'opera non conforme e da regolarizzare con pratica edilizia in sanatoria, costituisce a tutti gli effetti un vano idoneo al trasporto di persone con ridotta capacità motoria, secondo la normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche (L.13/89) nelle costruzioni.

Da un punto di vista normativo, il manufatto edilizio, risponde alle prescrizioni recenti in materia di sicurezza antisismica, di risparmio energetico, di isolamento acustico e di igiene ambientale; tutti i percorsi pedonali orizzontali e quelli verticali tramite ascensore hanno caratteristiche fisiche e dimensionali prive di barriere architettoniche, a differenza delle altre abitazioni collocate a piano primo che presentano scale d'accesso all'abitazione adattabili con meccanismi di sollevamento "servo scala" non immediatamente utilizzabili.

L'involucro edilizio, formato da componenti opache in muratura coibentata e da chiusure finestrate in legno dotate di guarnizioni e vetrocamera, raggiunge un discreto livello di prestazione energetica sia per la climatizzazione invernale che per il raffrescamento estivo; anche gli infissi esterni e la porta d'ingresso, sia per la scelta dei materiali che per i sistemi di montaggio, raggiungono un discreto grado di isolamento acustico e contemporaneamente ottengono anche un buon livello di sicurezza anti-intrusione.

Le aree scoperte esterne private sono pavimentate in gres ceramizzato con effetto "anticato" che presenta un montaggio non perfettamente complanare, mentre i viali comuni di accesso pedonale sono in gettata di cemento industriale di colore rosso, con superficie complanare e pianeggiante, priva di imperfezioni; i confini sono costruiti con manufatti bassi in muratura e rigogliosa vegetazione a cespugli e siepe continua.

Per migliorare la vivibilità degli spazi comuni, come i viali o i portici, sono presenti oggetti di arredo esterno come lampioni a sfere, elementi in ferro battuto e paracarri per impedire l'accesso di autovetture nelle aree pedonali.

Sulla base di queste considerazioni, sia per lo stato conservativo delle componenti che per le caratteristiche architettoniche, il complesso edilizio in esame si può classificare di pregio architettonico con livello di finitura buono sia degli esterni che degli interni.

Alla data del sopralluogo (31.01.2020) l'immobile pignorato si presentava ben identificato, identificabile ed accessibile.

La proprietà in oggetto è formata da vani abitabili nel piano primo (1 soggiorno-cucina-ingresso, 1 loggia sul vano a giorno, 2 bagni, 2 camere, 2 balconi e 1 disimpegno della zona notte) con h. cm.270 e da un vano autorimessa con sottoscala a ripostiglio a piano terra con h. cm.240, comunicante con l'alloggio tramite ascensore interno o cortile esterno esclusivo a piano terra.

In generale tutti i vani dell'alloggio presentano caratteristiche dimensionali funzionali al loro utilizzo e una dotazione di aperture vetrate che raggiungono i rapporti di illuminazione ed areazione imposti dalla normativa su tutti gli ambienti con un margine di progettualità futura; solo il vano bagno della zona giorno non è dotato di aperture ed il rapporto di areazione è pertanto soddisfatto da un impianto di espulsione canalizzato in copertura.

Nell'ambito delle aree comuni, per le quali la proprietà in oggetto possiede una proporzionale quota di comproprietà pari a 24,64 millesimi (di cui 22,15 per l'appartamento e 2,49 per l'autorimessa), il condominio è dotato di spazi così identificati: corte, portico, pista ciclabile, vani contatori, area di manovra carrabile e accesso carraio.

La superficie "lorda" dell'appartamento è la seguente:

- Alloggio al piano primo circa mq. 75,7
- Loggia zona giorno circa mq. 12,2
- Balconi zona notte circa mq. 14,3
- Autorimessa a piano terra diretta circa mq. 21,1
- Ripostiglio sotto scala circa mq. 3,3
- Cortile esclusivo circa mq. 94,3

Le superfici di cui sopra, risultano da misurazioni effettuate dall'Esperto Stimatore, direttamente sulla planimetria dell'ultimo titolo abilitativo valido con verifica sul posto di alcuni parametri dimensionali "a campione" per confermare la rispondenza generale dello stato dei luoghi alle planimetrie reperite.

\*\*\*\*

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

\*\*\*\*

Nell'appartamento non sono state riscontrate significative difformità edilizie in grado di alterare la determinazione della rendita catastale e di limitare la commerciabilità dell'immobile.

Gli elementi rilevati non rispondenti alle planimetrie dell'ultimo titolo abilitativo valido, riguardano unicamente l'istallazione di un vano ascensore al posto di una scala a chiocciola e la chiusura con infisso in legno del sottoscala esterno, andando a definire un nuovo vano ripostiglio non previsto nel progetto approvato e non considerato nella volumetria complessiva a fini edificatori.

Non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'appartamento, in quanto le planimetrie del titolo abilitativo valido che risale al 2010, mettono l'acquirente in condizioni di effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia presso l'Amministrazione Comunale.

\*\*\*\*

Ogni onere successivo all'acquisto, anche se qui non espressamente previsto o indicato o quantificato nei costi (e quindi non detratto dal valore di stima dell'immobile al Punto 20.03), deve intendersi a totale carico dell'acquirente, in riferimento a tutto quanto sopra descritto.

\*\*\*\*

Non sono inoltre state eseguite misurazioni e verifiche inerenti l'intero fabbricato condominiale, sul quale la proprietà pignorata possiede una quota di comproprietà, in quanto, eventuali difformità edilizie dai titoli edilizi che hanno legittimato la costruzione, sarebbero da intendere a carico del condominio (e come tali dovrebbero essere affrontate) e non del singolo condomino.

L'appartamento è dotato di CERTIFICATO DI CONFORMITA' URBANISTICA E AGIBILITA' N. 60/2009 del 29.12.2009 ottenuta in conformità al Permesso a Costruire N° 34/06 del 14.08.2006 e successiva variante DIA N°26/2008 del 18.02.2008 (v. All. 10).

In data successiva alla richiesta di agibilità del 07.02.2009, viene presentata la DIA N° 94/2009 del 11.06.2009 che nella proprietà in esame modifica l'area esterna e a seguito di ciò il sub 19 diventa sub 137.

Alla conclusione dei lavori del 10.06.2010 in risposta ad una nuova richiesta di Certificato di Agibilità l'Amministrazione Comunale risponde che l'intervento non è soggetto a nuovo rilascio di agibilità (Prot. N. 8196 del 26.07.2010) e che la richiesta verrà archiviata.

Dall'epoca di costruzione dell'intero complesso (2006/2009) non sono stati eseguiti lavori edili di sostanziale entità come ampliamenti o ristrutturazioni che possano avere alterato la conformazione volumetrica complessiva della proprietà oggetto di pignoramento.

La proprietà condominiale, oltre ad essere in possesso di conformità urbanistica del 07.02.2009, è in possesso dell'attestato di conformità sismica, di collaudo statico del 08.05.2008, di Benestare allo scarico di acque reflue (Prot. N° 30553/2008) e di certificato di prevenzione incendi (Pratica N° 40403 del 02.02.2009) (v. All. 10).

Le dotazioni impiantistiche (idrosanitario, elettrico e gas) presenti nell'alloggio risalgono al 2008, sono dotate di certificati di "conformità degli impianti" e rispondono alla normativa vigente in materia di sicurezza ed efficienza degli impianti (v. All. 11).

Nonostante siano presenti tutte le certificazioni suddette, però, sarà comunque a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese tutti gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico-sanitario e gas) prima dell'utilizzo, evitando eventuali problematiche connesse ad una conduzione non sempre accurata nella manutenzione e nel controllo dell'efficienza degli stessi impianti da parte dei precedenti proprietari.

Le componenti dell'appartamento sono idonee ad un immediato utilizzo.

Gli impianti sono funzionanti e dotati di certificato di conformità.

#### ✓ DESCRIZIONE DELLE FINITURE ESTERNE

Il grande corpo del fabbricato presenta una conformazione compatta ed interrotta da logge e balconi a tutti i piani.

Le pareti esterne dell'edificio sono coibentate e con colorazione arancione uniforme.

Il tetto presenta struttura in cemento armato a vista nel plafone del cornicione e manto di copertura in elementi di laterizio colore rosso; gli elementi di raccolta delle acque piovane come grondaie e pluviali sono in rame.

I parapetti dei balconi e delle scale esterne alternano porzioni intonacate con colorazione arancione e pannelli di ringhiera zincata e verniciata ad elementi verticali.

Infissi e scuroni sono in legno mordenzato di colore noce.

La porta d'ingresso dell'appartamento è in legno con pannelli vetrati e decorati con finitura satinata a disegno geometrico.

Il portone dell'autorimessa è in lamiera di colore grigio e la porta di comunicazione con il cortile esterno è il legno vetrato.

Tutte le soglie e banchine sono in marmo granito a colorazione "sale pepe" con la stessa finitura del rivestimento della scala esterna che è rivestita in granito sia sulle pedate che sulle alzate.

La pavimentazione esterna in gres ceramizzato con effetto anticato presenta anche un motivo decorativo con tozzetti in marmo chiaro e montaggio irregolare in prossimità del cancello d'ingresso esclusivo.

Il cortile esterno, oltre al marciapiede in gres ceramizzato è costituito da superficie a prato su sottofondo a terreno vegetativo permeabile, perimetro delimitato da siepi di cespugli e qualche alberello decorativo di piccole dimensioni.

#### ✓ DESCRIZIONE ALLOGGIO E AUTORIMESSA

La proprietà, oggetto di pignoramento, è formata da un alloggio a piano primo (h.270), un'autorimessa a piano terra (h.240) e un cortile esclusivo esterno.

I vani che compongono l'abitazione e l'autorimessa sono:

nella zona giorno 1 vano soggiorno-cucina-ingresso al quale si accede tramite scala

esclusiva esterna con loggia che si affaccia sul viale ciclo-pedonale interno, 1 piccolo bagno con antibagno e il vano ascensore che collega l'appartamento all'autorimessa; nella zona notte 2 camere con balcone che si affaccia su via delle margherite, 1 disimpegno e 1 bagno con vasca angolare; a piano terra 1 autorimessa comunicante internamente con l'ascensore ed esternamente con un ripostiglio sottoscala costruito in difformità al titolo; la superficie netta calpestabile complessiva dell'alloggio è circa mq. 62,4, dei balconi è di circa mq. 24,05, dell'autorimessa è circa mq 18,19 e del ripostiglio sottoscala circa mq 2,8 per la parte di superficie con altezza maggiore di cm. 180.

Ad esclusione del secondo bagno presente nella zona giorno, tutti i vani sono dotati di aperture vetrate con caratteristiche dimensionali che consentono il raggiungimento dei rapporti di illuminazione ed areazione prescritti dalla normativa per i requisiti di abitabilità dei vani; anche la dotazione di 2 balconi e 1 loggia con dimensioni generose, insieme al cortile esclusivo esterno, forniscono all'appartamento una buona dotazione di spazi esterni funzionali alla qualità dell'abitazione.

#### ✓ DESCRIZIONE DELLE FINITURE INTERNE

All'interno dell'alloggio, sia le pareti che i soffitti, sono in muratura con intonaco a civile e tempera colore bianco.

I pavimenti in tutti i vani e il relativo battiscopa sono in gres porcellanato di colore bianco avorio; i pavimenti sono in formato quadrato e montaggio in diagonale.

Anche il bagno è pavimentato con un gres porcellanato di colore simile al pavimento principale, di formato quadrato e montaggio in diagonale; i rivestimenti raggiungono un'altezza di circa ml.2,0 con cambio di colorazione e elemento decorativo di coronamento.

I sanitari e la vasca sono in ceramica bianca con rubinetterie in acciaio cromato.

Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato del tipo a battente con cornici simili.

Le finestre sono in legno con vetro camera, zanzariere e scuroni in legno a battente.

L'impianto di riscaldamento è a radiante a pavimento con gli apparecchi che diffondono il calore nei bagni del tipo termoarredo con elementi tubolari in acciaio bianco utili anche per le salviette in uso.

Il sistema di generazione del calore è costituito da una caldaia a condensazione di marca "BAXI" incassata nella muratura esterna tramite controtelaio con sportello metallico di colore arancione.

Il vano autorimessa presenta finiture simili a quelle dell'alloggio, con pareti tinteggiate di colore bianco, pavimenti in gres porcellanato antiscivolo e infisso verso il cortile in legno e vetro.

La porta d'ingresso dell'alloggio è in legno con pannelli vetriati decorati con disegno geometrico ad effetto satinato.

L'appartamento è dotato di impianto di raffrescamento elettrico con pompa di calore posizionata sul balcone e unità interne (SPLIT) per la diffusione della climatizzazione e di predisposizione di impianto di aspirazione centralizzata.

Le forniture di acqua, gas e luce sono autonome e le apparecchiature di contabilizzazione delle singole unità immobiliari si trovano in idonei vani contatore con sportelli di colore giallo avorio in prossimità dei viali ciclo-pedonali comuni.

✓ STATO DI CONSERVAZIONE

Tutte le componenti interne dell'appartamento risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (2006-2009), non hanno subito interventi di manutenzione straordinaria che possano avere alterato la funzionalità e presentano uno stato conservativo buono, efficiente e funzionale ad un immediato utilizzo; anche le superfici intonacate non presentano particolari problematiche estetiche (macchie, muffe, infiltrazioni) che possano richiedere un'immediato intervento di tinteggiatura.

Infissi, scuroni, porte in legno e tutta la ferramenta di movimentazione, non sembrano necessitare di interventi di manutenzione ordinaria nel breve periodo.

✓ DOTAZIONI TECNICHE E IMPIANTI

L'appartamento è munito di impianti autonomi:

- il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono prodotti da una caldaia a gas naturale a condensazione (marca BAXI) posizionata in nicchia nella muratura esterna accessibile dal balcone, con riscaldamento a radiante a pavimento e termo arredi nei bagni;
- il raffrescamento è alimentato da pompa di calore ad energia elettrica con diffusione della temperatura tramite unità interne (split) ad aria e un'unità esterna posizionata sul balcone;
- il servizio di acqua, gas e luce sono forniti direttamente dai gestori e contabilizzati autonomamente;
- l'aspirazione centralizzata è predisposta;

Tutti gli impianti sono dotati di "dichiarazione di conformità alla regola dell'arte" da parte degli installatori che attestano la rispondenza dei requisiti tecnico funzionali alla normativa vigente nel 2008; le conformità degli impianti si allegano alla presente relazione tecnico estimativa (v. All. 11).

✓ CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie lorda commerciale della proprietà viene misurata con le murature esterne per intero, in mezzeria per i divisori ed è la seguente:

- Alloggio al piano secondo (H. cm.270) circa mq. 75,7;
- Loggia zona giorno circa mq. 12,2;
- Balconi zona notte circa mq. 14,3;
- Autorimessa al piano terra (H. cm.240) circa mq. 21,1;
- Ripostiglio sottoscala (H.>cm.180) circa mq. 2,8;
- Cortile esclusivo esterno circa mq. 94,3;

Le superfici dichiarate del fabbricato sono desunte dagli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio valido (DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N°94/2009) con successiva verifica in loco di alcuni singoli parametri plano-altimetrici che hanno confermato la rispondenza generale delle planimetrie alle consistenze complessive esistenti.

Non è stato eseguito, quindi, alcun rilievo plano-altimetrico di dettaglio, poichè la completezza degli elaborati grafici dell'ultimo progetto (2010) approvato e allegato, mette l'acquirente in condizioni di poter effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto

dell'immobile.

Rimane comunque a carico dell'acquirente effettuare altre verifiche, eventualmente ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia eventualmente anche presso il Comune di Savignano sul Rubicone.

L'appartamento e l'autorimessa sono dotati di CONFORMITA' URBANISTICA E AGIBILITA' N°60/2009 (All. 10).

Da un attento esame dei luoghi e dalle documentazioni reperite presso l'archivio comunale che attestano la regolarità dell'immobile, si rilevano difformità edilizie che in parte sono da regolarizzare tramite pratica in sanatoria e in parte da ripristinare come stato dei luoghi conforme.

Si precisa comunque, che la regolarità urbanistica rilevata si basa sulla comparazione fra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi reperiti presso l'Archivio dell'Amministrazione Comunale tramite consultazione e ricerche con accesso agli atti.

La catalogazione delle pratiche, però, non fornisce quasi mai risultati totalmente completi e attendibili, in quanto spesso effettuata con metodologie disarticolate e non sempre verificate dagli addetti dell'Amministrazione Comunale.

Negli anni, infatti, si sono alternati metodi di archiviazione differenti, a partire da quello sul nominativo del proprietario, insieme a metodi sull'indirizzo o sul nominativo della Ditta e queste differenti procedure hanno prodotto archivi di difficile consultazione.

E' consuetudine, al termine di una consultazione, non avere la sicurezza da parte dell'Amministrazione Comunale di avere reperito tutti gli atti ufficiali esistenti che interessano una proprietà e solo quando gli archivi comunali verranno riorganizzati con una catalogazione basata sui dati catastali ed eventualmente digitale, si potrà risolvere questa problematica di attendibilità e completezza degli atti reperiti.

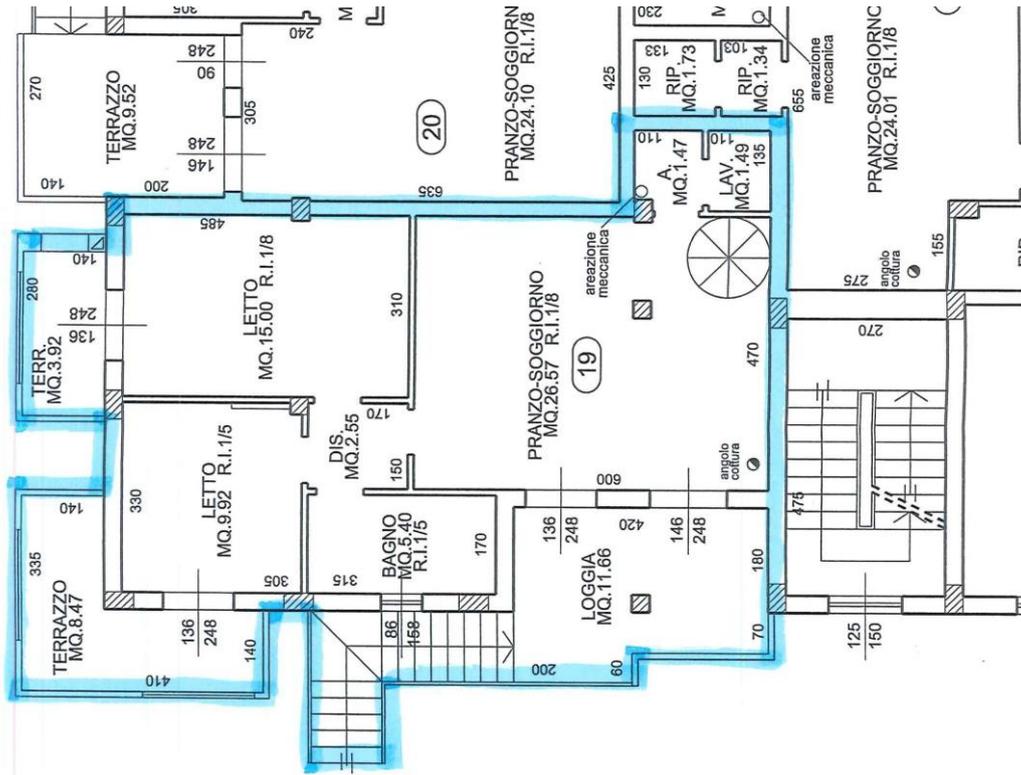
E' sulla base di questa considerazione di carattere generale inerente lo stato degli archivi delle Amministrazioni Comunali, che si precisa che eventuali nuovi atti reperiti in momenti successivi alla presente relazione tecnica di stima, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio dovranno essere affrontate e valutate in un secondo tempo a cura e spese dell'acquirente interessato.

Nel caso in esame, comunque, si riconosce una discreta qualità e completezza dei precedenti titoli abilitativi reperiti presso l'Archivio Comunale.

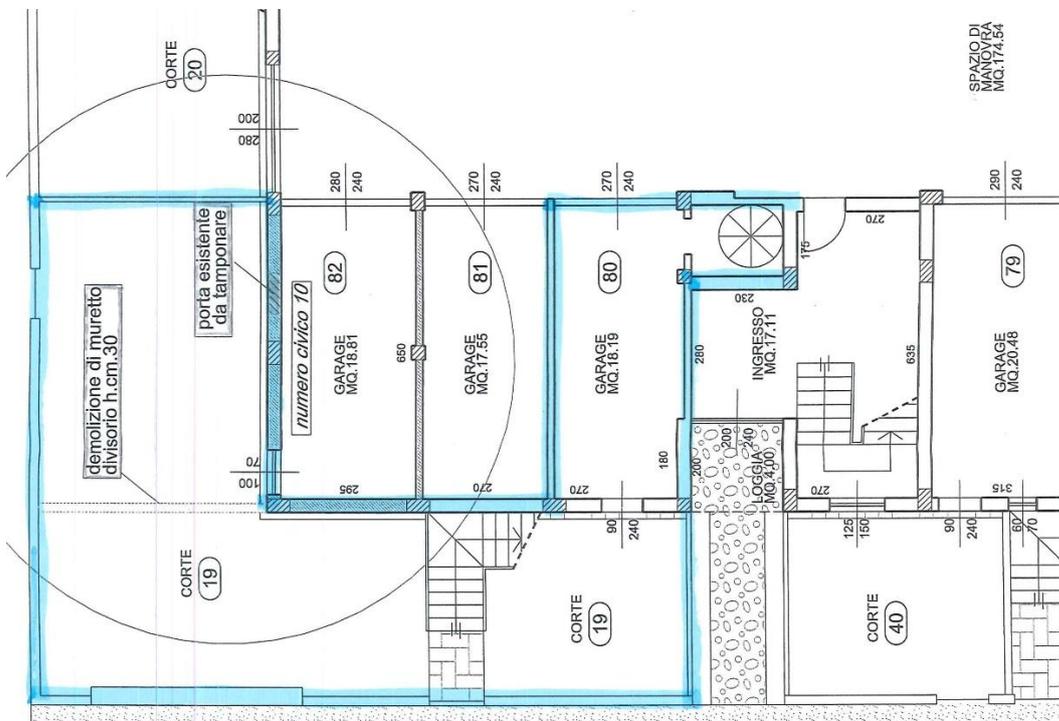
## **02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E RILIEVO FOTOGRAFICO**

Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria, estrapolata dagli elaborati del titolo abilitativo approvato risalente alla Denuncia di Inizio Attività N°94/2009 del 10.06.2009 per cambio di destinazione da ufficio a residenza che non riguardano la proprietà in oggetto e lievi modifiche prospettiche esterne che invece la riguardano determinando un aumento del cortile con modifica del subalterno catastale (da sub 19 a sub 137).

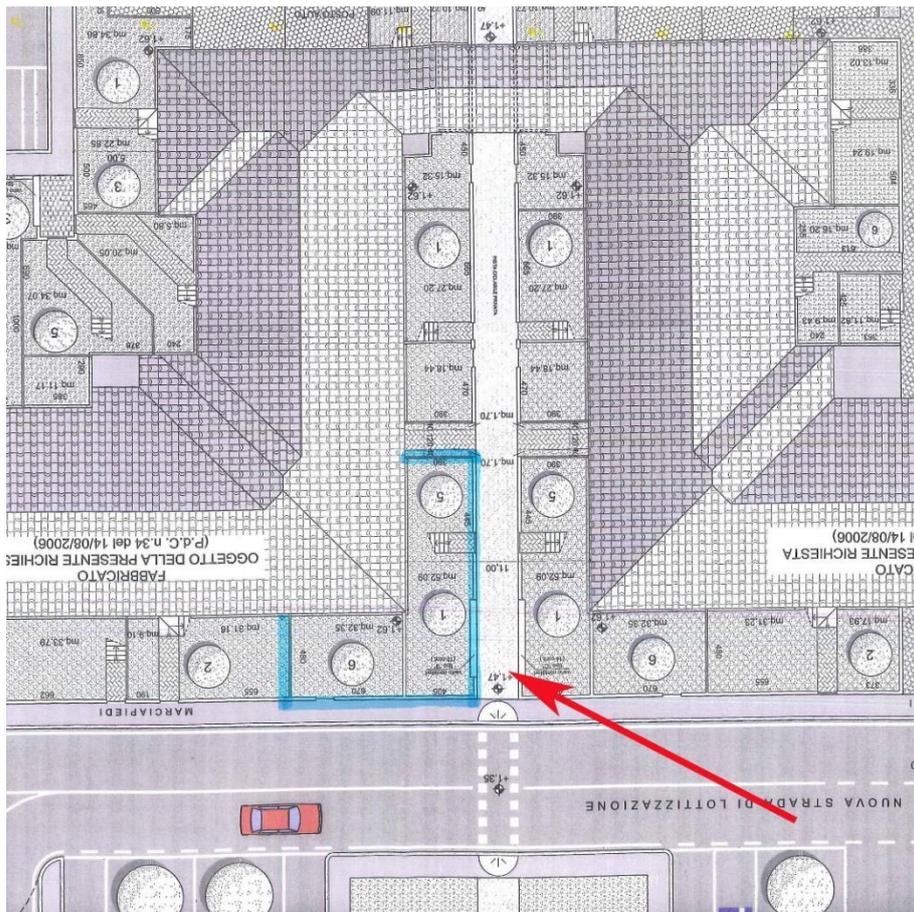
Tali elaborati grafici risultano indispensabili per poter comparare lo stato approvato e quello attuale, rilevato durante il sopralluogo del 31.01.2020 e mettere l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.



**PIANO PRIMO**  
**DIA N°94/2009**



**PIANO TERRA**  
**DIA N°94/2009**

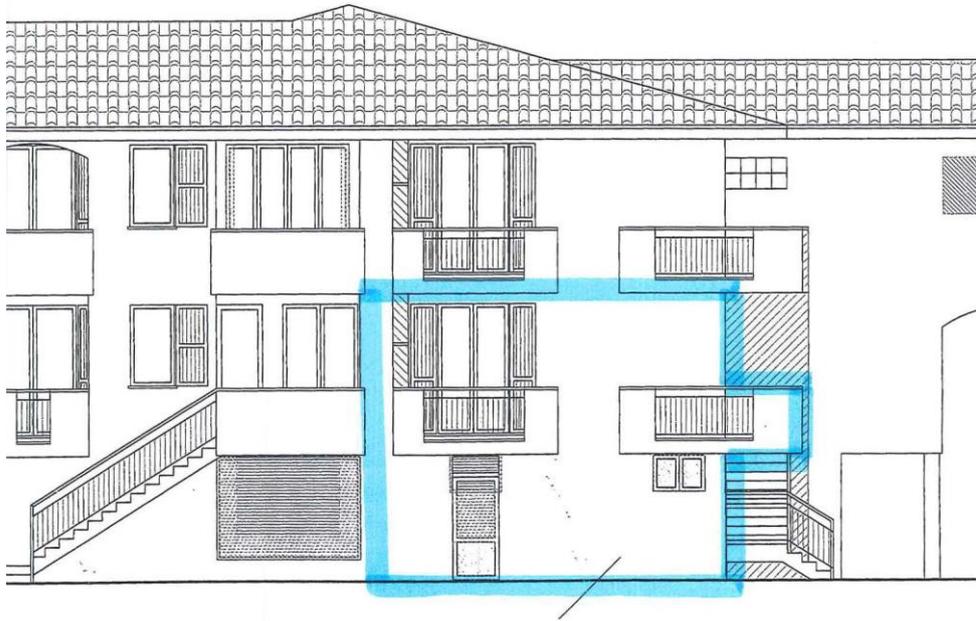


**PLANIMETRIA GENERALE  
DIA N°26/2008**

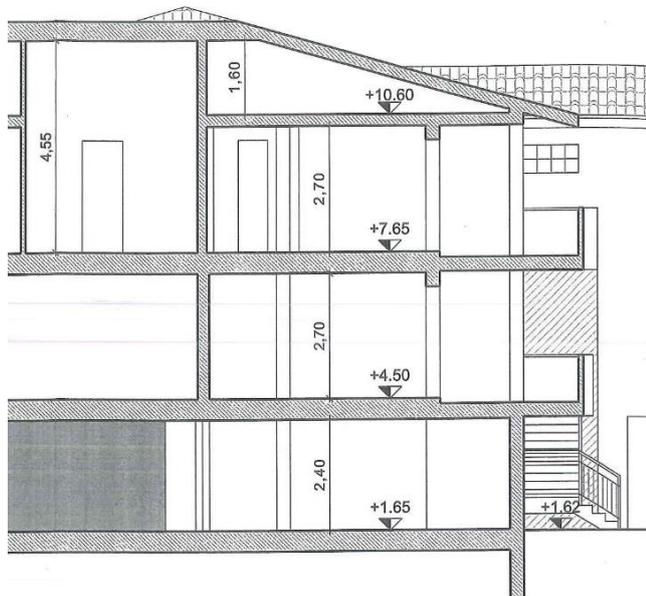


**SEZI**

**PROSPETTO PRINCIPALE  
DIA N°26/2008**



**PROSPETTO SECONDARIO  
DIA N°26/2008**



**SEZIONE TRASVERSALE  
DIA N°26/2008**

➤ **RILIEVO FOTOGRAFICO**

Le immagini fotografiche riprese durante il sopralluogo e completate con didascalia, vengono inserite nel corpo della relazione estimativa e sono disponibili anche in allegato (v. All. 04).



FOTO 1 - CONDOMINIO  
SAN ROCCO



FOTO 2 - CONDOMINIO SAN  
ROCCO CON VIALE INTERNO



FOTO 3 - VIALE PEDONALE CON  
ACCESSO ALLE RESIDENZE



FOTO 4 - STRADA PUBBLICA  
E VIALI PEDONALI INTERNI



FOTO 5 - SCALA ESTERNA DI  
INGRESSO ALL'ABITAZIONE



FOTO 6 - AREA ESTERNA CON  
APERTURA DI ALTRA PROPR.



FOTO 7 - CORTILE  
ESCLUSIVO



FOTO 8 - GIARDINO  
PRIVATO



FOTO 9 - INGRESSO  
CARRABILE COMUNE



FOTO 10 - CANCELLO  
CARRABILE COMUNE



FOTO 11 - CORSIA  
CARRABILE COMUNE



FOTO 12 - AUTORIMESSA



FOTO 13 - INGRESSO  
PEDONALE DAL VIALE COMUNE



FOTO 14 - INTERNO  
AUTORIMESSA



FOTO 15 - RIPOSTIGLIO  
SOTTO SCALA



FOTO 16 - INTERNO DEL  
RIPOSTIGLIO SOTTO SCALA

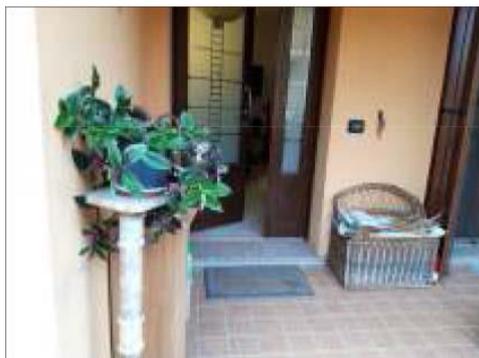


FOTO 17 - INGRESSO  
ABIITAZIONE



FOTO 18 - SCALA D'INGRESSO



FOTO 19 - LOGGIA D'INGRESSO



FOTO 20 - BALCONE CAMERE

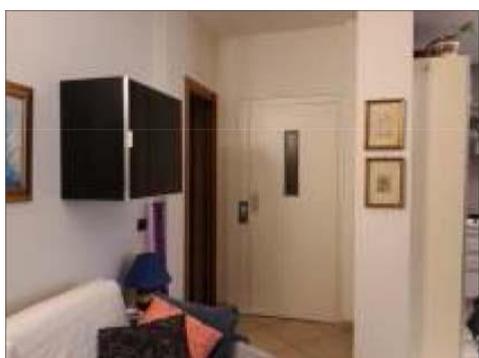


FOTO 21 - ASCENSORE  
A PIANO PRIMO



FOTO 22 - INTERNO  
ASCENSORE



FOTO 23 - ASCENSORE  
A PIANO TERRA



FOTO 24 - INGRESSO  
AUTORIMESSA DAL CORTILE



FOTO 25 - INGRESSO DAL SOGGIORNO

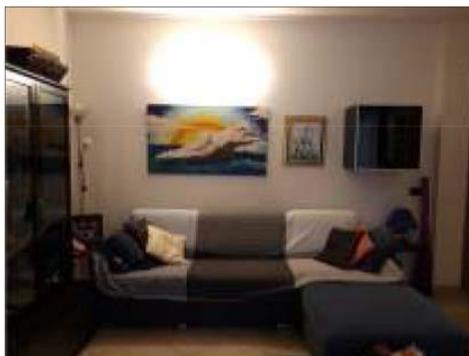


FOTO 26 - SOGGIORNO



FOTO 27 - SOGGIORNO



FOTO 28 - VISTA DELLA CUCINA



FOTO 29 - CUCINA



FOTO 30 - CUCINA



FOTO 31 - CAMERA PRINCIPALE



FOTO 32 - CAMERA SECONDARIA



FOTO 33 - BAGNO ZONA GIORNO



FOTO 34 - BAGNO ZONA GIORNO



FOTO 35 - BAGNO ZONA NOTTE



FOTO 36 - BAGNO ZONA NOTTE

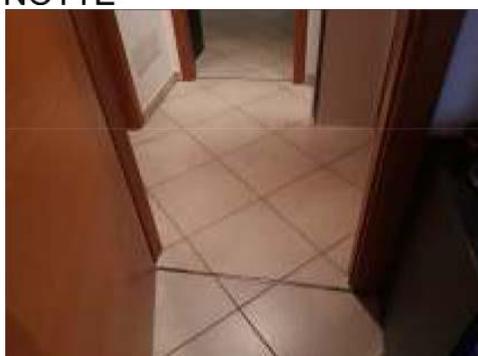


FOTO 37 - DISIMPEGNO ZONA NOTTE



FOTO 38 - CORSIA CARRABILE



FOTO 39 - RAFFRESCAMENTO UNITA' INTERNA



FOTO 40 - RAFFRESCAMENTO UNITA' ESTERNA



ragione di millesimi **22,15** per l'appartamento e millesimi **2,49** per il vano garage con le seguenti precisazioni:

- Part. 1366 sub 121 (area di manovra a piano terra) è B.C.N.C. ai sub dal 74 al 81 compresi e sub 139, dal sub 83 al 87 compresi e sub 97, 98 e 99.
- Part. 1366 sub 125 (accesso carraio a piano terra) è B.C.N.C. ai sub dal 74 al 81 compresi e sub 139, dal sub 83 al 87 compresi e sub 97, 98, 99, 110 e 111.
- Part. 1366 sub 132 (vani contatori gas e acqua a piano terra) è B.C.N.C. ai sub 17, 137, 20, 22, 23, 24, 41, 43, 44, 77, 80, 81, 139, 83, 86, 88, 89 e 90.
- Part. 1366 sub 136 (vano contatori enel a piano terra) è B.C.N.C. ai sub dal 15 al 18 compresi, sub 137, 20, 21, 22, 23, 24, dal sub 39 al 45 compresi, dal sub 74 al 81 compresi e sub 139, 83, 84, 85, 86, 87, 97, 98 e 99.

Si precisa inoltre che costituiscono parti comuni del fabbricato:

- L'intero suolo su cui sorge il fabbricato e tutte le aree di pertinenza dello stesso, ad eccezione delle corti esclusive delle singole unità immobiliari come da planimetrie catastali, tutte le aree circostanti le costruzioni stesse (muri di sostegno, marciapiedi, scalette esterne ed altri manufatti minori, zone a prato alberate, aree circostanti il fabbricato fino ai muri di sostegno), in particolare l'area destinata a portico pedonale e la pista ciclabile; dette aree sono attualmente accessibili anche a terzi al condominio ma potranno essere chiuse al pubblico con decisione assembleare unanime dal solo condominio "██████████";
- Le fondazioni e le strutture portanti;
- Le murature di tamponamento delle strutture esterne e verso il vano scale;
- I muri di recinzione con le relative inferriate che li sormontano;
- I cancelli verso la pubblica via; gli infissi delle scale per coloro che se ne servono, e quelli per accedere in generale alle proprietà comuni, ai volumi tecnici e similari;
- Gli impianti idrici di adduzione e scarico, e quindi la rete delle fognature, degli scarichi pluviali, dei servizi igienici e delle cucine, fino al punto di diramazione delle singole unità immobiliari;
- L'impianto citofonico (compresi gli apparecchi riceventi e trasmettenti installati nei singoli appartamenti);
- L'impianto elettrico e di illuminazione dei passaggi pedonali, dell'androne d'ingresso, delle scale e in generale delle parti comuni, nonché quello per la messa a terra, realizzato ai sensi della Legge n.46/1990, fino alla scatola di derivazione esistente in prossimità dell'ingresso di ciascun appartamento e comunque gli impianti utilizzati dalle parti interessate;
- L'estetica delle facciate, sia verso strada che verso gli altri lati, in ogni sua parte, anche se di proprietà esclusiva, come i balconi, le ringhiere, le finestre, le tende, le persiane e le veneziane visibili dall'esterno, le saracinesche dei negozi, ecc. e, come tale, soggetti alle prescrizioni dell'Assemblea per quanto si riferisce alle fogge e ai colori, indipendentemente dalle spese di conservazione che, per la facciata, è a carico del condominio per millesimi di proprietà generale o di utilizzazione separata, mentre per i balconi e le finestre, compreso il rivestimento degli stipiti, le ringhiere, le tende, le persiane, le veneziane, sono a carico dei rispettivi condomini;

Si precisa che costituiscono invece parti di proprietà esclusiva:

- Balconi e bovindi contigui agli appartamenti;
- Parapetti delle finestre, dei balconi e dei bovindi;
- Ringhiere o pilastri che delimitano i balconi;
- Fondi e sottofondi dei balconi;
- Persiane, saracinesche e serrande;
- Portoncini d'ingresso delle unità immobiliari;
- Verande e tettoie;
- Supporti e vetri di separazione delle proprietà sui balconi;

Le proprietà esclusive prospicienti le facciate (davanti, dietro e laterali) come balconi, terrazze, bovindi, persiane, serrande, verande e quelle prospicienti sui pianerottoli delle scale, come portoncini d'ingresso, obbligano il proprietario alla loro conservazione e manutenzione e all'esecuzione delle deliberazioni relative alla salvaguardia dell'estetica e del decoro dell'edificio.

L'accesso alle aree pertinenziali dovrà essere liberamente consentito qualora ciò si rendesse necessario ai fini di manutenzione, ispezione o riparazione degli enti ed impianti comuni del fabbricato.

Tutte le aree, tanto esclusive quanto comuni, sono gravate di tutte le servitù che qui si vogliono per espressamente costituite ed accettate, di fognatura, acquedotto, elettrodotto, condotti telefonici e quant'altro secondo quanto risulta dallo stato di fatto, essendo l'intero complesso servito da unica rete di infrastrutture.

Si sono costituite tutte le reciproche servitù dipendenti dallo stato del condominio ed in particolare le relative servitù di veduta, sporto, aria, luce, stillicidio, innesto e passaggio di tubazioni, canalizzazioni e linee interrato o aeree, gasdotto, acquedotto, elettrodotto e ogni altra servitù di passaggio pedonale e carrabile, secondo lo stato dei luoghi.

La parte acquirente, inoltre, dichiara di essere a conoscenza e di accettare tutti i vincoli e le limitazioni scaturenti dalla convenzione per il Piano particolareggiato di iniziativa privata con il comune di Gatteo in zona residenziale di nuovo impianto, di cui l'Atto del 11.05.2004 (Notaio Alfredo D'Ausilio Rep. N. 117341/14360) registrato a Cesena il 21.05.2004 al n. 778 mod. 1° e trascritto a Forlì il 05.06.2004 agli art. 6707, 6710, 6711, 6712, 6713 e 6714, i cui eventuali obblighi ed oneri non ancora adempiuti sono a carico della società venditrice.

#### COMMENTI

Nell'atto sopra citato che definiscono la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento non si sono rilevate particolarità meritevoli di segnalazione.

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

Fino a coprire il ventennio, i titoli antecedenti risultano essere i seguenti:

- Con atto ai rogiti del notaio Dott. Alfredo D'Ausilio in data 23.04.2002 (rep. n. 109273/12032 – registrato a Cesena il 10.05.2002 al n.1573 mod.1V e trascritto a forlì il 09.05.2002 agli art. 5017 e 5018) [REDACTED], acquistava lotti di terreno edificabili in via Neruda a Gatteo, inseriti in un comparto di espansione residenziale C2.2 – zona residenziale di nuovo impianto, riportati al Catasto Terreni del Comune di Gatteo al Foglio 13 Part. 1175 e 1166 rispettivamente da [REDACTED].

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nulla da segnalare

Con atto ai rogiti del notaio Dott. Alfredo D'Ausilio in data 01.07.2004 (rep. n. 117918/14547 – registrato a Cesena il 23.07.2004 al n.3164 serie 1T e trascritto a Forlì il 24.07.2004 agli art. 9019, 9020, 9021, 9022 e 9023) la [REDACTED] acquistava lotti di terreno edificabili in via Neruda a Gatteo, inseriti in un comparto di espansione residenziale C2.2 – zona residenziale di nuovo impianto, riportati al Catasto Terreni del Comune di Gatteo al Foglio 13 Part. 1176, 1177, 335, 334, 732, 733, 1192, 1194, 1196, 303, 305, 1168, 1171 e 1170 rispettivamente [REDACTED]

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza e di accettare la convenzione per la realizzazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata in zona residenziale di nuovo impianto, di cui all'atto di rogito notaio Alfredo D'Ausilio del 11.05.2004 (Rep. N. 117341/14360, registrato a Cesena il 21.05.2004 al n. 778 Mod. 1° e trascritto a Forlì il 05.06.2004 agli art. 6709, 6710, 6711, 6712, 6713 e 6714, i cui oneri sono a carico della parte acquirente, ma con obbligo per le parti venditrici ad intervenire in ogni atto integrativo relativo alla convenzione con il Comune di Gatteo.

\*\*\*\*

Negli atti elencati fino a coprire il ventennio e in quello di provenienza, non risultano riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente, salvo il rispetto delle relative norme in materia di condominio, considerato il tipo di edificio in cui si trova l'immobile pignorato, l'uso delle parti comuni, il Regolamento di Condominio e le relative quote millesimali.

Si allega il regolamento del condominio [REDACTED] di via delle margherite (v. All. 07).

\*\*\*\*

Il titolo di provenienza dell'immobile del 2012 richiesto in copia al Notaio Alfredo D'Ausilio e gli atti nel ventennio, si allegano alla presente relazione estimativa (v. All. 05-06).

**04) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL CREDITORE ABBA ALLEGATO AGLI ATTI LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA DALL'ART. 567 COMMA 2, ULTIMA PARTE. C.P.C., PROCEDENDO COMUNQUE ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI SUCCESSIVE ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL**

**SUDDETTO CERTIFICATO. IN OGNI CASO L'ESPERTO PROVVEDERA' AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.**

**Iscrizioni – Trascrizioni**

Per l'immobile in oggetto è stato prodotto Certificato Notarile (Dott. Luigi Gasperini) di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il nominativo delle persone esegutate e dell'immobile oggetto di pignoramento alla data del 05.12.2019 provvedendo alla richiesta della documentazione eventualmente mancante o successiva a quella risultante dai documenti ipocatastali e notarili presenti nel fascicolo della procedura, nel caso trattasi di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalla documentazione notarile in atti, sull'immobile oggetto di pignoramento, **non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli successive alla data di redazione della Relazione Notarile.**

Si elencano pertanto, in ordine cronologico, tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti a [REDAZIONE]:

➤ Iscrizione contro del 16.03.2016  
IPOTECA CONC. MMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO  
registro particolare 691 registro generale 4170  
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. - Repertorio 931/4516 del 11.03.2016  
Immobili siti nel comune di GATTEO (FC)

➤ Trascrizione contro del 19.04.2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
registro particolare 4498 registro generale 6597  
Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì - Repertorio 796 del 26.03.2018  
Immobili siti nel comune di GATTEO (FC) censiti in Catasto del Comune di Gatteo al Foglio 13 Part. 1366 sub 137 (A3 abitazione di tipo economico) e sub 80 (C/6 autorimessa)

- *A favore* [REDAZIONE]  
[REDAZIONE]

*Contro* [REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
*Relativamente alla quota di 1/2 in regime di comunione legale con* [REDAZIONE]

*Contro* [REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
*Relativamente alla quota di 1/2 in regime di comunione legale con* [REDAZIONE]

QUADRO D  
*Nulla*

I dati catastali indicati nel pignoramento sono corretti e corrispondono a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto (v. *Punto 02.03*).

Le visure eseguite presso la Conservatoria di Forlì si allegano (v. All. 08).

**05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.**

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) dell'immobile, e precisamente: mappa catastale, planimetria catastale dell'immobile e visure catastali (v. All. 02).

**06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE ECC..).**

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la certificazione dell'Agenzia delle Entrate e l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano all'Esperto Stimatore 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 E' OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DI MATRIMONIO ECC.) INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE, IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITA' IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILI PRECISI INOLTRE LE MODALITA' CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.**

L'immobile risulta occupato dalle persone esegutate, come indicato dal certificato di stato di famiglia e dal certificato di residenza storico, nel quale [REDACTED] appartengono alla stessa famiglia anagrafica e sono residenti nell'immobile di via delle margherite n.29 dal 09.11.2011.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, inoltre, non risulta alcun contratto di locazione o comodato avente ad oggetto gli immobili del presente pignoramento (v. All. 09).

**08) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI**

**STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES. VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

**08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

Dalla lettura dell'atto sopradescritto, non risultano gravare sull'immobile vincoli che si possano intendere rimanere in carico dell'acquirente.

Non esistono, inoltre, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso della proprietà, fatto salvo, per il rispetto del regolamento Condominiale (v. All. 07) e relative tabelle millesimali, per le clausole descritte nell'atto di provenienza (v. All. 05), per l'uso delle parti comuni e per quanto ulteriormente previsto dal Codice Civile in materia di Condominio.

**08.02) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO (ex d.Lgs.42/2004) e DI PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG e PSC vigente)**

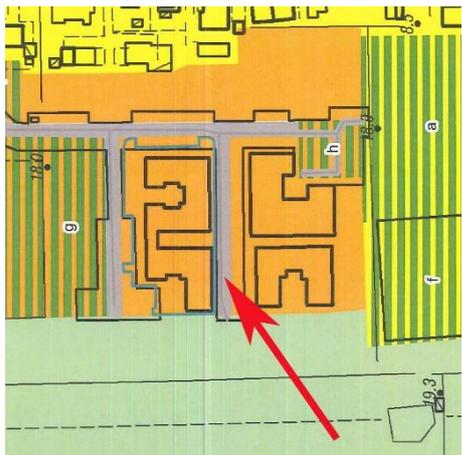
L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale ed altri tipi di vincolo, comunque desumibili dai documenti in possesso dell'Esperto Stimatore ed anche in riferimento a quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo.

Nell'ambito del Piano Strutturale Comunale vigente approvato con Delibera di Consiglio dell'Unione Rubicone e Mare n.15 del 14.05.2018 ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380/2001, la proprietà ricade interamente in zona A10 - Ambiti urbani consolidati (Art. 3.10).



**PSC - Piano Strutturale Comunale vigente**

Nell'ambito del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato con Delibera di Consiglio dell'Unione Rubicone e Mare n.15 del 14.05.2018 ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380/2001, la proprietà ricade interamente in zona A10-1 Tessuti residenziali pianificati (Art. 4.8.4).



**RUE - Regolamento Urbanistico Edilizio vigente**

All'interno degli ambiti suddetti il PSC persegue politiche di riqualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti e di miglioramento delle dotazioni, in conformità con le disposizioni dell'art. 3.4; per consentire a tali politiche di dotarsi di strumenti idonei a governare le trasformazioni anche in situazioni significativamente diverse, il PSC assegna al RUE il compito di attuare le scelte generali attraverso strumenti diversificati in rapporto alle diversità delle situazioni fisiche e funzionali.

Non risultano altri vincoli particolari di PSC e RUE, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "resteranno a carico del futuro acquirente" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del RUE del Comune di Gatteo per futuri interventi edilizi.

**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 gli immobili oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque 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, quindi allo stesso si applicano i vincoli dell'atto di provenienza (vedi *Punto 03*), il Regolamento di Condominio, gli articoli del Codice Civile e le leggi in materia.

**10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHÉ LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO.**

Per la gestione delle parti comuni, il Condominio "██████████" si avvale della società di amministrazioni condominiali "██████████" con sede a Cesena (FC).

L'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere all'Amministratore l'importo delle spese annuali e l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, spese insolute o

procedimenti giudiziari sul bene pignorato; in particolare:

- eventuali spese condominiali arretrate e nel caso positivo quale fosse l'entità delle medesime negli ultimi due anni da oggi.
- documentazione per quantificare le spese condominiali annue fisse di gestione e manutenzione della proprietà condominiale.
- esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto.
- esistenza di eventuali procedimenti giudiziari sul bene pignorato.

L'Amministratore ha precisato che il Condominio "██████████" ha una gestione finanziaria che va dal 01.10 al 30.09 e che alla data del 06.02.2020, per la proprietà oggetto di pignoramento non ci sono spese insolute arretrate.

In merito alla quantificazione delle spese ordinarie annuali di gestione e manutenzione della proprietà in esame, la cifra è circa pari ad € 300,00, il cui importo verrà aggiornato al saldo di bilancio della fine dell'anno finanziario del condominio (30.09).

Per un quadro completo della proprietà in esame, l'Amministratore ha precisato che non esistono spese straordinarie condominiali deliberate, che non esistono lavori da eseguire all'ordine del giorno della prossima riunione condominiale e che sulla proprietà pignorata non risultano procedimenti giudiziari in corso.

\*\*\*\*

Alla proprietà in esame è attribuita la quota millesimale di complessivi **24,64** di cui 22,15 millesimi per l'appartamento e 2,49 millesimi per l'autorimessa.

Si allega il Regolamento di Condominio (v. All. 07).

**11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO. PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

Considerata la complessità delle previsioni urbanistiche e dei relativi vincoli che interessano le proprietà a più livelli, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gatteo è stato richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica per una conoscenza della destinazione urbanistica della proprietà, dei suoi vincoli e delle sue potenzialità urbanistiche.

Il documento CDU rilasciato in data 23.01.2020 (PROT. N. 2657) certifica che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 2°-3°, del DPR n. 380/2001, la proprietà in oggetto ricade in:

- zona A10 (*AMBITI URBANI CONSOLIDATI*), regolamentato dall'art.3.10 delle Norme di PSC del Comune di Gatteo approvato con Delibera di Consiglio dell'Unione Rubicone e Mare n.15 del 14.05.2018.
- zona A10-4 (*TESSUTO RESIDENZIALE PIANIFICATO*) regolamentato dall'art.4.8.4 delle Norme di RUE del Comune di Gatteo approvato con Delibera di Consiglio dell'Unione Rubicone e Mare n.15 del 14.05.2018.

Si invita chiunque fosse interessato al bene, a verificare e accertare preliminarmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Savignano sul Rubicone i dati urbanistici sopra indicati, in quanto riferiti alla data della presente relazione.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle leggi vigenti in materia, non esiste l'obbligo di allegazione al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.; si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.



**Unione Rubicone e Mare**  
Provincia di Forlì-Cesena

Ufficio di Piano Unificato (Programmazione Territoriale)  
Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone

Esente da bollo  
(art. 16 - Allegato B  
del DPR n. 642/1972)

Prot. n. 2657

Savignano sul Rubicone, li 23/01/2020.

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU) - n. 009/2020**

A seguito della richiesta pervenuta in data 16/01/2020 con Prot. n. 1899 dall'Arch. Enrica Rossi, con studio tecnico a Cesena in Via Dell'Arrigoni n. 308, in qualità di CTU per il Tribunale di Forlì;

**LA RESPONSABILE DEL SETTORE**

- visto l'art. 30, commi 2 e 3 del DPR n. 380/2001;
- vista la richiesta di cui all'oggetto;
- visti gli atti d'ufficio;

**CERTIFICA**

che l'area situata nel Comune di Gatteo, distinta all'Agenzia del Territorio al Foglio n. 13 Particella n. 1366 di superficie pari a mq. 4.188,00 ed indicata nell'estratto di mappa catastale, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

**PSC approvato con Delibera di Consiglio dell'Unione Rubicone e Mare n. 15 del 14/05/2018**

Foglio	Particella	Superficie	Destinazione urbanistica	Normativa
13	1366	4.188,00	A10 - Ambiti urbani consolidati	Art. 3.10



**Unione Rubicone e Mare**  
Provincia di Forlì-Cesena

Ufficio di Piano Unificato (Programmazione Territoriale)  
Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone

**RUE approvato con Delibera di Consiglio dell'Unione Rubicone e Mare n. 15 del 14/05/2018**

Foglio	Particella	Superficie	Destinazione urbanistica	Normativa
13	1366	4.188,00	A10-4 - Tessuti residenziali pianificati	Art. 4.8.4

Il presente certificato ha validità di un anno, ferme restando eventuali modifiche agli strumenti urbanistici successive alla data di protocollo e non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 183/2011.

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla Legge.

LA RESPONSABILE  
dell'Ufficio di Piano Unificato  
(Programmazione Territoriale)

Ing. Eva Cerri

**13) PER I FABBRICATI, VERIFICHILI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHILI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI E' SOGGETTO IL BENE; IN MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE AI SENSI DI LEGGE, QUANTIFICANDO L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI EVENTUALE OBLAZIONE E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.**

#### **Appartamento ed autorimessa**

L'appartamento, oggetto di pignoramento, è legittimato dalla Denuncia di Inizio Attività N° 26/2008 del 18.02.2008 per variante al Permesso a costruire N°34/2006 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Gatteo nell'ambito del comparto residenziale di nuovo impianto C2.2 – via delle rose, via dei girasoli, via delle margherite intestata [REDACTED] con sede in Rimini (v. All. 09).

A seguito dei lavori ultimati il 06.02.2009, viene presentata la scheda tecnica descrittiva asseverata dal Direttore dei Lavori Arch. Davide Gobbi con tutte le dichiarazioni necessarie (Attestato di qualificazione energetica, conformità e collaudo statico, benessere fognature, certificato di prevenzione incendi e dichiarazioni di conformità degli impianti ecc..) e la richiesta di certificato di Abitabilità.

Il 29.12.2009 viene rilasciato il **CERTIFICATO DI ABITABILITA' N°60/2009** per tutte le unità immobiliari del condominio (v. All. 09).

Successivamente all'ultimo titolo abilitativo valido viene presentata una Denuncia di Inizio Attività N° 94/2009 del 11.06.2009 che oltre a modificare la destinazione d'uso di un appartamento in ufficio del complesso, modifica anche la corte esclusiva dell'appartamento oggetto di pignoramento; a questa DIA, nonostante sia stata presentata una nuova richiesta di agibilità, non verrà rilasciata in quanto valido il certificato n.60/2009.

Dall'epoca di costruzione del fabbricato a nome [REDACTED] variazione nel cortile esterno, non è stato reperito alcun altro titolo abilitativo per lavori edili nella proprietà in esame a nome dei proprietari successivi [REDACTED], oggi eseguiti.

Nello stato dei luoghi risultano alcune difformità da sanare ed alcune da demolire e ripristinare.

Si precisa che la verifica delle superfici, sia dell'immobile oggetto di pignoramento che delle parti comuni di cui fa parte, non è stata effettuata tramite un dettagliato rilievo topografico, in quanto le documentazioni tecniche, amministrative e catastali (visure e planimetrie) sono sufficienti per descrivere la consistenza dimensionale della proprietà e mettere l'acquirente in condizioni di conoscere e valutare la proprietà che intende acquistare.

### 13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Presso il Comune di Gatteo si è proceduto a richiedere i precedenti autorizzativi depositati in archivio e la documentazione emersa è la seguente:

- 2004  
Piano Particolareggiato di iniziativa privata in zona residenziale di nuovo impianto, con convenzione per la cessione di opere pubbliche di urbanizzazione con il Comune di Gatteo, di cui all'atto di rogito notaio Alfredo D'Ausilio del 11.05.2004 (Rep. N. 117341/14360).
- 2006  
Permesso a Costruire N°34/06 del 14.08.2006 per nuova costruzione di edificio ad uso residenziale in comparto C2.2 – Lotto B in via Pablo Neruda, a nome [REDACTED].  
Inizio lavori il 25.09.2006
- 2008  
Denuncia di Inizio Attività per variante in corso d'opera al Permesso a Costruire N°34/06 a nome di [REDACTED]
- 2009  
Richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità con scheda tecnica descrittiva con asseverazioni del Direttore lavori, del 06.02.2009 (Prot. 1376 del 07.02.2009) relativo a parte di edificio "[REDACTED]" sito a Gatteo in via girasoli n.4/16, via delle margherite n. 1/51 e via delle rose n.7/9.  
Fine lavori 06.02.2009  
CERTIFICATO DI AGIBILITA' N°60/2009 del 29.12.2009
- 2009  
Denuncia di Inizio Attività N°94/2009 del 11.06.2009 per variante in corso d'opera al Permesso a Costruire N°34/06 a nome di [REDACTED]) inerente il cambio di destinazione di un ufficio in appartamento e l'allargamento del cortile dell'alloggio al SUB 19 che è la proprietà oggetto di pignoramento.  
A seguito di questa modifica il SUB 19 (immobile in oggetto) diventa SUB 137.
- 2010  
Richiesta di certificato di conformità edilizia del 10.06.2010 (Prot. N. 6528/2010) in relazione alla DIA 94/2009 per "cambio di destinazione d'uso senza opere da ufficio ad appartamento ed opere di manutenzione straordinaria ad autorimessa", per i seguenti immobili: Foglio 13 Part.1366 SUB 137 e 139.  
A seguito della richiesta di Agibilità relativa alla DIA 94/2009, con comunicazione del 26.07.2010 (Prot. N. 8196 del 26.07.2010) l'Amministrazione Comunale risponde che l'intervento non è soggetto al rilascio di nuovo certificato di agibilità e pertanto la richiesta viene archiviata.

Ad ultimazione dei lavori ed in riferimento all'Abitabilità N°60/2009, valida oggi, la proprietà in esame è distinta in Catasto al Foglio 13 Part. 1366 sub 137 (ex sub 19) per l'appartamento e sub 80 per l'autorimessa.

I titoli edilizi suddetti si allegano alla presente relazione di stima (v. All. 10).

Relativamente agli atti autorizzativi sopra elencati risulta che, per la proprietà in esame, l'ultimo titolo abilitativo valido è la DIA N°94 del 11.06.2009 e il certificato di AGIBILITA' è il N°90 del 29.12.2009.

Si precisa inoltre, che l'unità edilizia in esame è in possesso delle seguenti certificazioni che si allegano (v. All. 10 - 11):

- AQE Attestato di qualificazione energetica (Appartamento n.19)
- Attestato di conformità sismica sottoscritto dall'ing. Mauro Massari e CERTIFICATO di COLLAUDO STATICO alla pratica sismica n. D56/06 del 21.09.2006
- BENESTARE HERA (Prot. N° 30553/08) allo scarico di acque reflue domestiche in pubblica fognatura
- Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei vigili del fuoco (Pratica N.40403 del 02.02.2009).
- Conformità impianto idraulico per l'impianto gas, riscaldamento, idrosanitario, climatizzazione e canna fumaria (Prot. N°34 del 22.05.2008) rilasciato da Termosanitaria M.C. s.n.c. di Marconi Antonello & C.
- Conformità impianto elettrico per l'impianto elettrico generale di illuminazione, forza motrice e rete di terra (del 30.04.2008) rilasciato da Elettrostar s.n.c. di Bertozzi Cristian & C.

Sarà quindi a carico dell'acquirente, la sola verifica del funzionamento degli impianti e della relativa manutenzione ordinaria, allo scopo di prevenire eventuali problematiche connesse ad una eventuale non scrupolosa manutenzione e conduzione degli impianti da parte dei precedenti proprietari.

### **13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL P.R.G. VIGENTE E NORME TECNICHE APPLICABILI**

Trattandosi di ambito urbano consolidato, caratterizzata da un tessuto a prevalenza residenziale a bassa densità, il Piano Strutturale Comunale persegue politiche di qualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti e di miglioramento delle dotazioni urbanistiche.

Il comparto costruito tramite Piano Particolareggiato di iniziativa privata intestato alla ██████████, ha avuto piena e completa attuazione, sia delle aree da urbanizzare e cedere alla pubblica amministrazione come dotazioni e servizi, che delle volumetrie edilizie con realizzazione di alloggi, uffici ed autorimesse.

Nella proprietà condominiale in esame, quindi, non esiste potenzialità edificatoria e gli unici interventi ammessi sono quelli che conservano le volumetrie esistenti autorizzate; in generale sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia o interventi di rigenerazione urbana per migliorare l'efficienza energetica o la sicurezza antisismica nelle strutture con le limitazioni dell'Art. 4.8.1 delle Norme del RUE.

Gli usi funzionali possibili sono l'uso abitativo, turistico/ricettivo, produttivo, direzionale e commerciale.

Sono vietati gli usi con destinazioni che prevedono l'utilizzo di impianti rumorosi, di emissioni di aerosol e/o polveri, e tutti gli usi che prevedono il deposito di materiali e attività che possano creare disagi alla residenza.

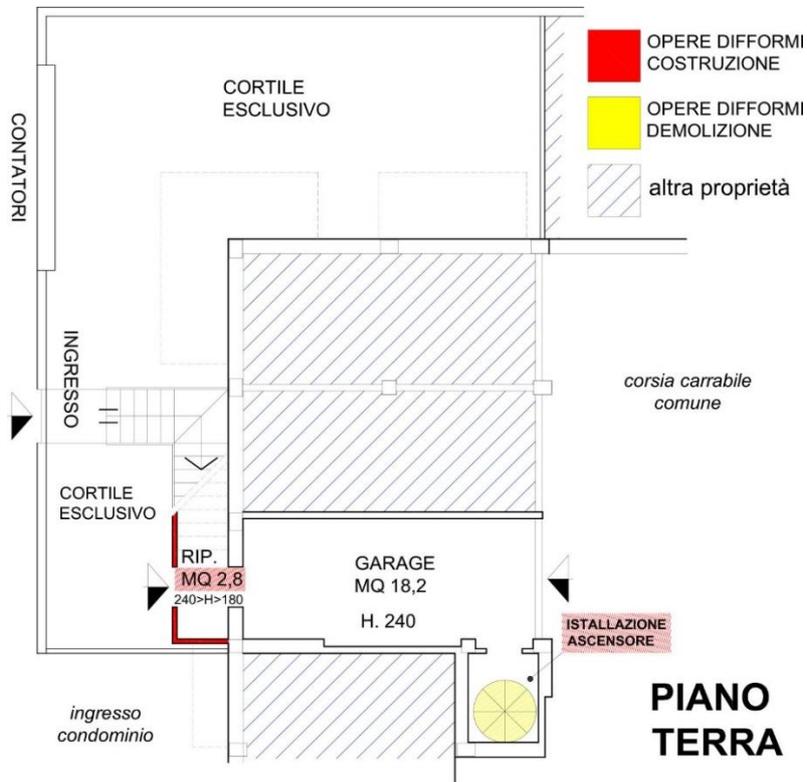
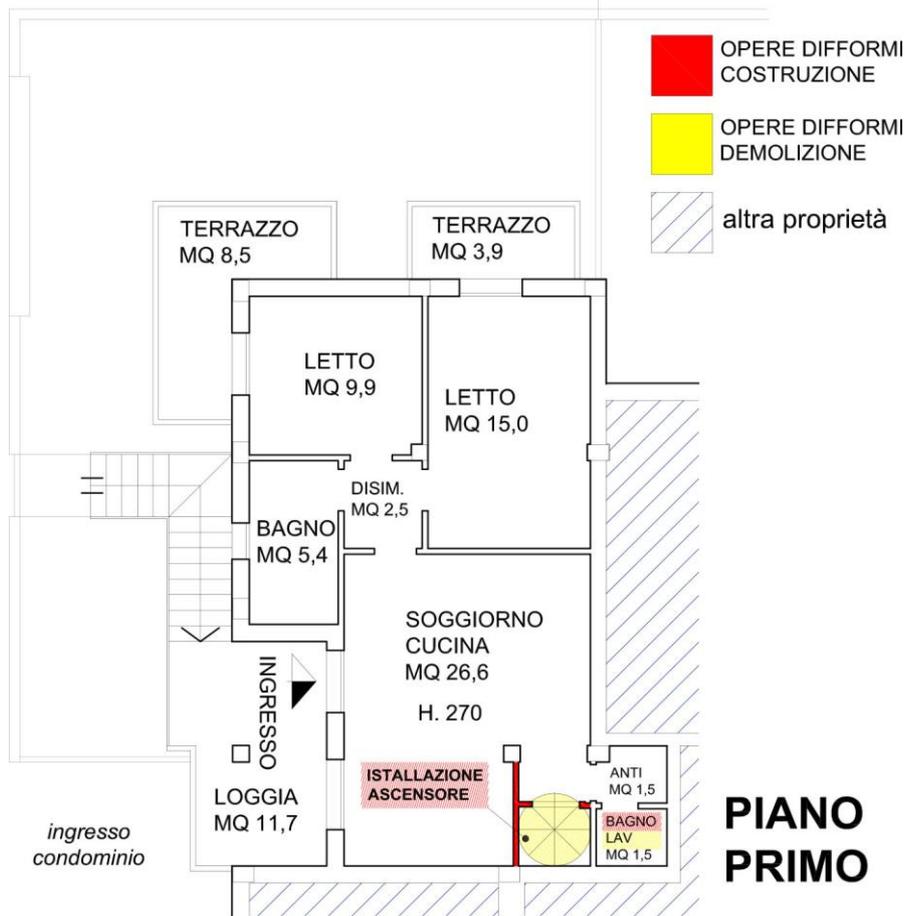
Comunque, considerando la discrezionalità della Pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibile di modifiche nel tempo, per una completa trattazione degli interventi consentiti nella proprietà in oggetto e della relativa eventuale potenzialità urbanistica, si rimanda a futuri approfondimenti che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

### **13.03) REGOLARITA' EDILIZIA**

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi sono emerse le seguenti difformità:

1. Piano Primo: costruzione di vano ascensore con parete divisoria verso la cucina, demolizione di scala a chiocciola di collegamento col piano terra, installazione di ascensore e cambio di destinazione del vano lavanderia e antilavanderia in bagno e anti bagno nella zona giorno.  
Tali difformità sono sanabili con una pratica edilizia in sanatoria la cui spesa verrà detratta al successivo *Punto 20.04*.
2. Piano terra: chiusura di vano sottoscala con pareti e relativa porta di accesso in legno. Tale difformità non è sanabile in quanto le altezze del vano superano i cm.180 e la distanza dai confini è minore di ml. 5,0; andrà pertanto demolita con ripristino dello stato d'uso legittimo dei luoghi e la spesa verrà detratta al successivo *Punto 20.04*.

Si allega la planimetria comparata delle opere con colorazione gialla per le opere demolite e colorazione rossa per quelle costruite.



Si precisa, inoltre, che non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio della proprietà, ritenendo che con le planimetrie dell'ultimo progetto autorizzato, l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile e che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito delle tolleranze costruttive o delle sanatorie edilizie in sede di agibilità.

Non risulta all'Esperto Stimatore 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 PROCEDERE AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 06.06.2001, N.380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICARE L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28.02.1985, N.47 OVVERO DALL'ART.46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.**

Le difformità edilizie riscontrate risultano in parte da sanare e in parte da demolire:

- ✓ Le opere sanabili tramite CILA in SANATORIA, in quanto conformi sia alla disciplina urbanistica all'epoca dell'abuso (2010) che a quella vigente oggi, sono la costruzione del vano ascensore con parete divisoria verso la cucina, la demolizione della scala a chiocciola di collegamento con piano terra e il cambio di destinazione del vano lavanderia e antilavanderia in bagno e antibagno nella zona giorno. Trattandosi di opere prive di rilevanza ai fini sismici il costo delle spese tecniche per la CILA in SANATORIA comprensivo della sanzione e dei diritti di segreteria è quantificabile in € 4.000,00 più IVA.
- ✓ La difformità da ripristinare consiste nella demolizione di una parete in legno/vetro con relativa porta in legno di chiusura del vano sottoscala in accesso verso l'autorimessa del piano terra. Il calcolo dei costi per la demolizione, lo smaltimento dei materiali e il ripristino dello stato d'uso legittimo è quantificabile in € 1.000,00 più IVA.

La spesa complessiva per entrambi gli interventi di sanatoria e di ripristino dello stato dei luoghi conforme al titolo abilitativo valido, è pertanto pari a € 5.000,00 e tale cifra complessiva verrà detratta dal valore di stima finale dell'immobile al *Punto 20.04*.

\*\*\*

Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Gatteo.

**15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.**

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e il diritto degli esecutati sul bene pignorato è complessivamente per la proprietà piena e intera.

**16-17) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE, OVEIL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ART. 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITA' DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSI' COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.06.2013 N. 12976, INTITOLATA "CHIARIMENTI IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL D.L. 4 GIUGNO 2013, N.63 IN MATERIA DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI"), PRECISANDO FIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARA' RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITA' DI IMMOBILI. OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELE CATEGORIE ELENCAE DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO *IN PARTE QUA* DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: a) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 MQ; b) I FABBRICATI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI; c) I FABBRICATI AGRICOLI NON RESIDENZIALI SPROVVISTI DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE; d) I BOX, LE CANTINE, LE AUTORIMESSE, I PARCHEGGI MULTIPIANO, I DEPOSITI, LE STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI; e) GLI EDIFICI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO E ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON E' NECESSARIO GARANTIRE UN CONFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M. 26.06.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.**

L'immobile risulta dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica e quindi è stato richiesto in copia originale al tecnico certificatore.

L'attestato è stato rilasciato il 03.09.2010 con il N° 00589-59485-2010 ed è valido fino al 03.09.2020; l'immobile risulta in classe energetica "B" (EP gl, nren 56,84 KWh/mq anno).

L'A.P.E. verrà depositato dall'Esperto in duplice originale, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì (v. All. 12).

**18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000).**

L'immobile è accatastato e la planimetria catastale risale al 2010 ed è conforme all'ultimo titolo valido (DIA N°94/2009), ma difforme dallo stato dei luoghi sia per opere da sanare tramite pratica di manutenzione straordinaria in sanatoria che per opere da demolire e ripristinare come stato d'uso legittimo.

L'aggiornamento catastale dovrà essere redatto inseguito alla pratica di sanatoria, per cui il relativo costo rientra nel calcolo in deduzione degli oneri per la pratica edilizia in sanatoria già descritta al precedente *Punto 14*.

La planimetria catastale dell'immobile del 2010 si allega (v. All. 02).

**19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE E' GIA' STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA PRESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA', 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 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL'ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00).**

Trattandosi di proprietà in fabbricato condominiale non sono state rilevate variazioni culturali e non sono state eseguite dall'Esperto Stimatore variazioni catastali ai terreni.

**20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARD INTERNAZIONALI ED EUROPEI IVS EVS E DEI PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10% SUL VALORE FINALE).**

#### **20.01) CRITERI ADOTTATI**

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta di immobili con caratteristiche similari a quelli in esame.

Fra i diversi parametri da utilizzare per la stima vanno analizzati e considerati:

- ✓ INSERIMENTO NEL CONTESTO, ACCESSI AL CONDOMINIO E POSIZIONE DELLA PROPRIETA'.

L'immobile si trova a Gatteo nel condominio SAN ROCCO, in prossimità del casello autostradale, in area di nuova lottizzazione in confine con l'area agricola.

Il tessuto edilizio è caratterizzato principalmente dalla funzione residenziale e il complesso è dotato di servizi, verde pubblico e parcheggi; l'area è liberamente

raggiungibile con l'autovettura e dotata di diverse aree a parcheggio sia pubblico che privato.

I marciapiedi, i percorsi ciclopedonali e i portici di collegamento fra i diversi ingressi sia privati che condominiali, sono stati progettati e costruiti con un'attenta separazione fra percorsi carrabili e pedonali.

L'impianto generale del complesso suddiviso con ingressi condominiali comuni per gli appartamenti distribuiti al piano secondo e ingressi privati esclusivi per tutti gli appartamenti del piano primo, nonostante le grandi dimensioni generali, consente alle singole unità immobiliari un buon livello di indipendenza ed autonomia dalle altre proprietà ed innalza la qualità delle abitazioni ed in particolare di quelle con aree verdi esclusive.

Tutti i percorsi comuni hanno caratteristiche dimensionali e fisiche a norma di Legge 13/1989 per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici e sono infatti privi di dislivelli e gradini; all'interno della proprietà in esame i percorsi interni hanno le larghezze minime necessarie per l'accessibilità e per il collegamento con il piano terra è stato installato un vano ascensore a norma di Legge 13/1989, per il quale deve essere presentata una pratica di sanatoria edilizia in quanto nel titolo edilizio valido è presente una scala a chiocciola.

L'appartamento, oggetto di pignoramento si trova al primo piano e si affaccia su due fronti del complesso con area cortilizia esclusiva collegata al vano autorimessa; la dotazione di spazi dell'alloggio come i balconi, la loggia e i 2 bagni, direttamente collegati all'autorimessa e al cortile esclusivo migliorano notevolmente la funzionalità dell'unità abitativa qualificandola esteticamente anche con la personalizzazione di spazi esterni a verde per il tempo libero.

Gli spazi dell'alloggio hanno caratteristiche dimensionali idonee al loro utilizzo e una dotazione di aperture vetrate utili per il raggiungimento del rapporto di areazione ed illuminazione richiesto dalla normativa; tutti i vani sono illuminati ed areati con esclusione del piccolo bagno della zona giorno.

✓ PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL 2004, OPERE DI URBANIZZAZIONE, DOTAZIONI E SERVIZI  
LIVELLO DELLE FINITURE ESTERNE DEL COMPLESSO E STATO DI CONSERVAZIONE

L'intero complesso e l'area di pertinenza, è stato urbanizzato e costruito dal 2004 al 2009 tramite piano particolareggiato di iniziativa privata; le opere di urbanizzazione e i manufatti sono stati progettati con un disegno unitario capace di rispondere a tutte le esigenze normative in materia di infrastrutture, dotazioni e sottoservizi.

Le opere di urbanizzazione e la dotazione di parcheggi, marciapiedi e aree pedonali pubbliche, hanno permesso ad un complesso di grandi dimensioni, come quello in esame, di raggiungere un buon livello di funzionalità nella creazione e interazione di tanti nuovi alloggi residenziali.

Anche la costruzione di nuove linee di sottoservizi con i relativi allacci delle diverse forniture necessarie (acqua, gas, luce, fognature nere e bianche) garantisce un buon livello di efficienza a tutti gli immobili presenti nel complesso.

Il fabbricato è formato da n.45 appartamenti con relative autorimesse e posti

auto privati.

La proprietà pignorata possiede complessivamente 24,64/1000 di proprietà, di cui 22,15/1000 per la proprietà e 2,49/1000 per l'autorimessa.

La struttura architettonica è complessivamente di n.4 piani: piano terra adibito ad autorimesse e servizi con circa h. cm. 240; piano primo e secondo, di cui 1 interrato adibito ad autorimesse, 1 piano terra adibito a negozi e uffici e 3 piani a prevalenza residenziale.

L'epoca di costruzione risale al 2009 e si presenta in buone condizioni estetiche e conservative sia delle facciate esterne che delle aree comuni; in particolare i viali ciclo-pedonali e tutte le aree esterne sia comuni che private presentano un buon libello di finitura e di scelta dei materiali che presenta ancora oggi uno stato conservativo efficiente e funzionale all'uso.

Come confermato anche dall'Amministratore condominiale infatti non esistono spese per lavori di manutenzione straordinaria deliberati e nemmeno all'ordine del giorno della prossima riunione condominiale.

L'impatto estetico complessivo si può definire di pregio architettonico con qualità buona.

I percorsi comuni e i vani condivisi si presentano in buone condizione di pulizia e di accessibilità da parte di utenti con ridotta capacità motoria.

✓ PRESTAZIONI TECNICHE DELL'ALLOGGIO, LIVELLO FINITURE INTERNE, CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI E STATO DI CONSERVAZIONE.

Il fabbricato condominiale e tutte le unità immobiliari sono state ultimate nel 2009 e pertanto rispettano tutte le normative vigenti all'epoca in campo di prevenzione antisismica, di isolamento acustico e di risparmio energetico:

-il rispetto della normativa antisismica viene asseverato dal Progettista/Direttore lavori strutturale e dal relativo collaudo, sia in fase di progetto che di conformità edilizia finale ing. Mauro Massari.

-la normativa sui requisiti acustici passivi delle componenti edilizie degli edifici entrata in vigore nel 1997 con il DPCM 05.12.1997, ha definito le caratteristiche tecniche e prestazionali delle componenti dell'edificio (pareti, solai, porte, finestre ecc.), allo scopo di elevare le prestazioni acustiche passive dell'immobile rispetto ai livelli del passato ed è asseverata dal direttore dei lavori Arch. Gobbi Davide.

-dal punto di vista energetico, invece, come si evidenzia dall'AQE e dall'Attestato di Prestazione Energetica (classe energetica "B"), l'immobile raggiunge un buon livello di coibentazione e risparmio energetico sia per il riscaldamento che per il raffrescamento.

Nell'immobile, oltre all'impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas a condensazione (marca BAXI) con radiante a pavimento e termo arredi nei bagni, è anche presente un impianto di raffrescamento completo di unità interne "split" e 1 unità esterna sul balcone.

L'appartamento è dotato di zanzariere e predisposto per l'impianto di aspirazione centralizzata.

La proprietà pignorata è in condizioni di efficienza e funzionalità per un uso immediato, con componenti edilizie (porte, finestre ecc.) e materiali di finitura che si

presentano in buone condizioni conservative.

Gli impianti idrico sanitario, gas ed elettrico sono autonomi, in condizioni di efficienza e dotati dei relativi certificati di conformità.

L'appartamento e l'autorimessa sono dotati di certificato di abitabilità.

✓ REGOLARITA' URBANISTICA

L'appartamento è abilitato da Denuncia Inizio Attività N°94/2009 del 11.06.2009 con Certificato di agibilità N°60/2009 del 29.12.2009.

Lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli edilizi validi e alle planimetrie catastali per alcune opere da sanare e opere da demolire con ripristino dello stato dei luoghi.

✓ SITUAZIONE ATTUALE DEL MERCATO IN RELAZIONE ALLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE SIA SOTTO IL PROFILO STRUTTURALE CHE SU QUELLO NORMATIVO DI REGOLARITA' URBANISTICA

Il mercato immobiliare, dopo anni di crisi del settore, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e solo negli ultimi mesi gli analisti rilevano una stabilizzazione dei prezzi con aumento delle transazioni; a beneficiare di questa minima ripresa del mercato sono soprattutto le abitazioni residenziali di livello medio/basso.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame, le caratteristiche di pregio architettonico del complesso, il contesto residenziale, la vicinanza alle vie di comunicazione, la tipologia di appartamento con diverse dotazioni come l'autorimessa comunicante e il giardino esclusivo, migliorano complessivamente i parametri di vendibilità potenziali raggiungendo un grado di appetibilità buono.

## 20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

✓ VALUTAZIONE CON ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE

1. ATTO DI COMPRAVENDITA del 27.06.2019 (Notaio Alfredo D'Ausilio - REP. N.150872 - Raccolta N.35059) di immobile nello stesso condominio di quello in oggetto di pignoramento - [REDACTED] in via delle rose n. 7/A e via delle margherite, e precisamente:

appartamento al primo piano formato da corte esclusiva, ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, 2 camere, 1 bagno, 1 disimpegno, 3 balconi e 1 autorimessa nel piano terra; distinto in catasto al foglio 13 Part. 1366 sub 1 (A/3 - Classe 4 - vani 4 - Rendita Catastale € 361,52) e sub 48 (C/6 - classe 2 - mq. 16 - Rendita Catastale € 46,27) per una superficie commerciale complessiva di MQ 93,5.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 148.000,00 e pertanto il valore unitario di vendita è pari a € 1.582,89 al mq.

Si precisa che la tipologia di appartamento in esame, oltre ad appartenere allo stesso fabbricato, è molto simile a quella dell'appartamento in oggetto di

pignoramento per caratteristiche dei vani, per entità delle superfici coinvolte e per posizione del piano primo con cortile esclusivo.

Nell'appartamento utilizzato come comparabile, rispetto l'appartamento in esame, esiste il giardino esclusivo più piccolo, il soggiorno lievemente più piccolo, l'autorimessa lievemente più piccola e non è presente il secondo bagno nella zona giorno.

In generale però l'Esperto Stimatore ritiene che questo immobile venduto il 27.06.2019 (Notaio Alfredo D'Ausilio - REP. N.150872 - Raccolta N.35059) sia un'ottimale riferimento per la presente relazione tecnico estimativa.

2. ATTO DI COMPRAVENDITA del 14.02.2018 (Notaio Vincenzo Minichini - REP. N.4805 - Raccolta N.4144) di immobile nello stesso condominio di quello in oggetto di pignoramento - [REDACTED] in via delle margherite n.13, e precisamente:

appartamento al primo piano formato da corte esclusiva, ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, 2 camere, 1 bagno, 1 disimpegno, 1 balcone, 1 veranda e 1 autorimessa nel piano terra non comunicante con l'appartamento; distinto in catasto al foglio 13 Part. 1366 sub 13 (A/3 - Classe 4 - vani 4 - Rendita Catastale € 361,52) e sub 72 (C/6 - classe 2 - mq. 16 - Rendita Catastale € 46,27) per una superficie commerciale complessiva di MQ 92,8.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 140.000,00 e pertanto il valore unitario di vendita è pari a **€ 1.508,62 al mq.**

Si precisa che la tipologia di appartamento in esame, oltre ad appartenere allo stesso fabbricato, è molto simile a quella dell'appartamento in oggetto di pignoramento per caratteristiche dei vani, per entità delle superfici coinvolte e per posizione del piano primo con cortile esclusivo.

Nell'appartamento utilizzato come comparabile, rispetto l'appartamento in esame, esiste il giardino esclusivo più piccolo, il soggiorno lievemente più piccolo, l'autorimessa lievemente più piccola che non comunica con l'appartamento e non è presente il secondo bagno nella zona giorno.

In generale però l'Esperto Stimatore ritiene che questo immobile venduto il 14.02.2018 (Notaio Vincenzo Minichini - REP. N.4805 - Raccolta N.4144) sia un'ottimale riferimento per la presente relazione tecnico estimativa.

3. ATTO DI COMPRAVENDITA del 07.09.2017 (Notaio Alfredo D'Ausilio - REP. N.147865 - Raccolta N.32685) di immobile nello stesso condominio di quello in oggetto di pignoramento - [REDACTED] in via delle margherite n.3, e precisamente:

appartamento al primo piano formato da corte esclusiva, ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, 2 camere, 1 bagno, 1 disimpegno, 1 balcone, 1 veranda e 1 autorimessa nel piano terra non comunicante con l'appartamento; distinto in catasto al foglio 13 Part. 1366 sub 2 (A/3 - Classe 4 - vani 4 - Rendita Catastale € 361,52) e sub 47 (C/6 - classe 2 - mq. 20 - Rendita Catastale € 46,27) per una superficie commerciale complessiva di MQ 93,8.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 150.000,00 e pertanto il valore unitario di vendita è pari a **€ 1.599,15 al mq.**

Si precisa che la tipologia di appartamento in esame, oltre ad appartenere allo stesso fabbricato, è molto simile a quella dell'appartamento in oggetto di pignoramento per caratteristiche dei vani, per entità delle superfici coinvolte e per posizione del piano primo con cortile esclusivo.

Nell'appartamento utilizzato come comparabile, rispetto l'appartamento in esame, esiste il giardino esclusivo più piccolo, il soggiorno lievemente più piccolo, l'autorimessa lievemente più piccola che non comunica con l'appartamento e non è presente il secondo bagno nella zona giorno.

In generale però l'Esperto Stimatore ritiene che questo immobile venduto il 09.07.2017 (Notaio Alfredo D'Ausilio - REP. N.147865 - Raccolta N.32685) sia un'ottimale riferimento per la presente relazione tecnico estimativa.

✓ **VALUTAZIONI FIAIP**

I valori dell'osservatorio immobiliare Forlì-Cesena 2018 della Federazione italiana agenti Immobiliari professionali, nel caso di compravendita di abitazioni a Gatteo, oscillano da un minimo di € 1.580,00 al mq ad un massimo di € 1.790,00 al mq per immobili quasi nuovi o ristrutturati internamente.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01*, e considerando la definizione di "*immobile nuovo o ristrutturato*", l'Esperto Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati dall'osservatorio, sia intermedio e pertanto pari a **€ 1.685,00 al mq.**

✓ **PARAMETRI OMI**

I valori OMI di riferimento per la zona periferica suburbana a Gatteo, relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del primo semestre 2019, per abitazioni civili in normale stato conservativo da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di €1.850,00 ad un massimo di € 2.250,00. Pertanto sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01* viene individuato un valore vicino alla soglia inferiore e precisamente **€ 1.850,00 al mq.**

**CONCLUSIONI**

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto 20.01*) e le diverse fonti d'informazione (Atti di compravendita comparabili, valutazioni FIAIP, valori OMI con riferimento agli standard internazionali/europei -IVS/EVS), i valori unitari di riferimento per la proprietà oggetto di stima, sono:

$$\text{➤ } (\text{€ } 1.582,89 + \text{€ } 1.508,62 + \text{€ } 1.599,15 + \text{€ } 1.685,00 + \text{€ } 1.850,00) / 5 =$$

**€ 1.645,13 al mq**

**20.03) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE  
CRITERIO DEL SISTEMA ITALIANO DI MISURAZIONE - SIM**

Le superfici delle singole aree del fabbricato saranno calcolate al lordo delle murature come previsto per gli immobili residenziali e loro pertinenze anche dalle normative valutative

europee (European valuation, standards EVS) dove il computo della superficie esterna lorda commerciale utilizza il criterio del Sistema italiano di Misurazione (SIM) ricavato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari - CIV - Tecnoborsa - IV edizione cap.19).

Dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) l'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm.50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm.25.

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile, desumibili anche dalle planimetrie allegate, saranno ragguagliate nel calcolo che segue, in riferimento alla loro destinazione urbanistica o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio "SIM".

Le superfici interessate sono:

- Appartamento abitabile con altezza utile interna di circa cm. 2,70 di superficie commerciale pari a mq 75,7 calcolato per intero
- Loggia con superficie commerciale pari a mq 12,2 ragguagliata al 35%
- Balconi con superficie pari a mq 9,4 + 4,9 ragguagliati al 30%
- Autorimessa collegata all'appartamento con superficie commerciale pari a mq 21,1 ragguagliata al 60%
- Ripostiglio con superficie commerciale pari a mq 3,3 ragguagliato al 60%
- Cortile esclusivo pari a mq 94,3 ragguagliato al 10%

e complessivamente

$$(mq\ 75,7\ X\ 1) + (mq\ 12,2\ X\ 0,35) + (mq\ 9,4\ X\ 0,3) + (mq\ 4,9\ X\ 0,3) + (mq\ 21,1\ X\ 0,60) + (mq\ 3,3\ X\ 0,6) + (mq\ 94,3\ X\ 0,1) = \mathbf{mq\ 108,4}$$

#### **20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI**

- ✓ DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 20.02

L'immobile pignorato risulta in capo all'esecutata per la quota piena e intera.

Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per la proprietà in esame è:

$$\mathbf{mq\ 108,4\ x\ €\ 1.645,13 = €\ 178.332,09}$$

- ✓ DEDUZIONE COSTI PER SANATORIE EDILIZIE E PER MESSA IN RIPRISTINO DEI LUOGHI

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi relativi alla pratica di manutenzione straordinaria in Sanatoria per le opere difformi regolarizzabili, pari a € 4.000,00 e i costi relativi alle demolizioni e al ripristino dei luoghi pari ad € 1.000,00 e complessivamente € 5.000,00, come precedentemente descritto al *Punto 14*.

**€ 178.332,09 - € 5.000,00 = € 173.332,09**

- ✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE  
Il valore unitario espresso al precedente *Punto 20.02* ha già considerato lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.
- ✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO  
Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento allo stato di possesso.
- ✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO A VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI  
Per la proprietà in oggetto non sono stati riscontrati vincoli e oneri giuridici non eliminabili.
- ✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO A SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE  
Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento a spese condominiali insolute pregresse.
- ✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON, EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI PIGNORATI, MA NON RISCONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALUOGO  
Tale deduzione forfettaria, pari al 10% sul valore finale, comprende sia la mancanza 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 dall'Esperto Stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione.

L'importo da detrarre è **€ 17.333,20** pari al 10% del valore di stima della proprietà calcolato.

#### **20.05) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE**

Inseguito alle considerazioni fin qui descritte, il più probabile valore di mercato della proprietà pignorata, dedotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta a:

**€ 173.332,09 - € 17.333,20 = € 155.998,89**

e per arrotondamento

**€ 156.000,00**

(Centocinquantaseimilaeuro/00)

**21) NELL' IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA OVVERO SE LA DIVISIONE POSSA COMPORTARE UNO SVILIMENTO DEL VALORE O DELLA DESTINAZIONE ECONOMICA; PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA', A PREDISPORRE UNO O PIU' PROGETTI DI DIVISIONE FORMANDO LOTTI CORRISPONDENTI AL VALORE DI CIASCUNA QUOTA E INDICANDO IL COSTO DELLE OPERE EVENTUALMENTE NECESSARIE PER ADDIVENIRE ALLA DIVISIONE, CON PREVISIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DANARO OVE NON SIA POSSIBILE LA FORMAZIONE IN NATURA DI PORZIONI DI VALORE ESATTAMENTE CORRISPONDENTI ALLE QUOTE; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.**

I beni pignorati risultano in capo agli esecutati rispettivamente per la quota di ½ in regime di comunione dei beni e complessivamente per la piena e intera proprietà, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in riferimento a quote non pignorate.

**22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO DI X UNITA', NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO CLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO ECC..) E LE LOCALITA' IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO, INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE.**

Piena e intera proprietà di appartamento al primo piano, all'interno di condominio XXXXXXXXXX in via delle margherite n.29 a Gatteo.

Il fabbricato condominiale è stato ultimato nel 2009 all'interno di una nuova lottizzazione tramite piano particolareggiato di iniziativa privata convenzionato con il Comune di Gatteo nel 2004.

L'edificio appartiene ad un comparto di nuova costruzione con opere di urbanizzazione come viabilità, marciapiedi, parcheggi, verde, illuminazione pubblica e sottoservizi (gas, acqua, enel e telecom).

Fabbricato e urbanizzazioni sono in stato conservativo buono e di pregio architettonico.

Gli impianti risalgono al 2008, sono funzionanti e funzionali per un immediato utilizzo e dotati di dichiarazione di conformità dell'impianto.

I servizi di fornitura di acqua, gas e luce sono autonomi e contabilizzati in idonee nicchie per contatori condominiali in prossimità dei viali d'ingresso ciclo-pedonali..

La proprietà è legittimata da Denuncia Inizio Attività N°26/2008 con relativo certificato di agibilità N°60/2009 e da Denuncia Inizio Attività N°94/2009.

La proprietà è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo al Foglio 13 Part. 1366 Sub 137 ( A/3 - classe 5 - vani 5 - rendita catastale € 529,37 ) e Sub 80 ( C/6 - classe 2 - mq 18 - rendita catastale € 52,06 ).

Alla data del sopraluogo (31.01.2020) la proprietà pignorata si presentava ben identificata e identificabile: l'area esterna esclusiva è recintata ed accessibile dal viale ciclo-pedonale condominiale, privo di recinzioni.

L'appartamento è situato al piano primo con ingresso indipendente dal viale ciclo-

pedonale e ingresso carrabile dalla corsia comune; l'appartamento è collegato con il cortile tramite scala esterna e con l'autorimessa tramite ascensore interno.

A destinazione residenziale, i vani del piano primo che costituiscono l'abitazione hanno altezza utile interna pari a cm.270 e sono soggiorno/cucina, 1 bagno, 1 ascensore e 1 loggia nella zona giorno, 2 camere, 1 bagno, 1 disimpegno, 2 balconi nella zona notte; quelli del piano terra hanno altezza utile interna pari a cm.240 e sono 1 autorimessa e 1 ripostiglio sottoscala.

Le superfici lorde commerciali complessive sono: appartamento mq 75.7, balconi mq 9.4 e mq 4.9, loggia mq 12.2, autorimessa mq 21.1, ripostiglio mq 3.3, cortile esclusivo mq 94.3 e inseguito all'applicazione dei coefficienti di ragguaglio "SIM" la superficie lorda commerciale complessiva è mq 108.4.

Gli immobili presentano difformità in parte da sanare ed in parte da demolire con ripristino dello stato dei luoghi..

#### MILLESIMI

Alla proprietà è attribuita la quota di complessivi **24,64/1000** sulla proprietà e precisamente 22,15/1000 per l'appartamento e 2,49/1000 per l'autorimessa.

#### VALORE LOCATIVO

Il tipo di appartamento è idoneo alla locazione di tipo annuale permanente.

Si può quantificare un valore locativo mensile per un'abitazione civile e di tipo economico in stato conservativo normale, secondo i parametri OMI dove l'entità oscilla da € 6,00 al mq a € 9,7 al mq.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01*, l'Esperto Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati dai parametri OMI sia vicino alla soglia inferiore e pari a € 7,00 al mq con canone mensile calcolato di mq 108,4 x € 7,00 = € 758,80 arrotondato a **€ 750,00** al mese e canone annuo di **€ 9.000,00** (*noventilaeuro/00*).

**23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO IN QUESTO CASO, NEL FORMARE I LOTTI, ANCHE A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITA' DI COSTITUIRLE ECC.**

L'intera proprietà è formata da un appartamento con autorimessa e si ritiene che debba essere venduta in lotto UNICO.

**24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO.**

Il codice fiscale delle persone esegutate, come desunto dalla visura catastale (Agenzia delle Entrate) e validata dall'Anagrafe Tributaria,



**25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI**

**MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONDIZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI.**

I signori esecutati

(v. All. 13).

Nel certificato contestuale di residenza, di stato civile, di stato di famiglia si dichiara che all'indirizzo di via delle margherite n.29 a Gatteo, risulta iscritta la seguente famiglia (v. All. 13):

**26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI TALI DOCUMENTI.**

Dal certificato di residenza storico risulta che dal 09.11.2011 ad oggi, i signori , sono residenti a Gatteo in via delle margherite n.29.

**27) VERIFICHICI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA).**

Non è stata rilevata alcuna pendenza di cause ad eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile.

**28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.); NEL CASO DI DOPPIO REGIME, PROVVEDA A SUDDIVIDERE IL VALORE DELL'IMMOBILE A SECONDA DEL REGIME FISCALE AL QUALE E' SOGGETTO.**

L'immobile è soggetto all'Imposta di Registro in quanto intestato a persone fisiche.

**29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITA' DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO.**

Per la redazione della presente relazione tecnica di stima non viene chiesta istanza di proroga.

**30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA ex art. 569 c.p.c.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY ENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITA' DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTERESSA.**

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (12.05.2020) o a mezzo di posta certificata o a mezzo raccomandata (AR), sia agli esecutari e sia al creditore procedente, come da ricevuta mail o ricevuta di ritorno postale che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. All. 14). Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 12.05.2020), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati in esso indicati, all'allegato "A" e alla perizia epurata per la privacy, sarà inviato telematicamente in posta certificata al Tribunale di Forlì (causale: perizia esecuzioni immobiliari).

**31) PROVVEDA INFINE AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO DI P.E.C., PROVVEDENDO INVECE 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, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU.**

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato alle parti, sarà inserita come allegato "*trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute*" (v. All. 14).  
La nota dei compensi, sarà trasmessa quanto prima, dopo l'avvenuto deposito telematico dell'elaborato peritale con allegati.

**NOTE DELL'ESPERTO STIMATORE**

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

*L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.*

*L'Esperto ha ispezionato personalmente la proprietà 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.*

## ALLEGATI

<b>Allegato "A" *</b>	
<b>Allegato</b>	<b>RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *</b>
<b>All. 01</b>	<b>COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO</b>
<b>All. 02</b>	<b>MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI</b>
<b>All. 03</b>	<b>ELABORATI GRAFICI DIA N°94/2009 e DIA N°26/2008</b>
<b>All. 04</b>	<b>RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA</b>
<b>All. 05</b>	<b>ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE del 28.02.2012</b>
<b>All. 06</b>	<b>ATTI NEL VENTENNIO del 23.04.2002 e del 01.07.2004</b>
<b>All. 07</b>	<b>REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO "SAN ROCCO"</b>
<b>All. 08</b>	<b>VISURA CONSERVATORIA CON NOTE DI TRASCRIZIONE</b>
<b>All. 09</b>	<b>COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE</b>
<b>All. 10</b>	<b>PRECEDENTI EDILIZI – PERMESSO A COSTRUIRE N°34/2006 – DIA N°26/2008 – AGIBILITA' N°60/2009 – DIA N°94/2009 – RICHIESTA AGIBILITA' del 10.06.2010 – COMUNICAZIONE DI ARCHIVIAZIONE – AQE – CONFORMITA' SISMICA E COLLAUDO STATICO – BENESTARE FOGNATURA del 29.07.2008 – CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI del 02.02.2009</b>
<b>All. 11</b>	<b>DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' IMPIANTO IDRAULICO (idrosanitario, gas, riscaldamento, canna fumaria) ed ELETTRICO</b>
<b>All. 12</b>	<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE</b>
<b>All. 13</b>	<b>DOCUMENTAZIONE DI STATO CIVILE ED ANAGRAFICA</b>
<b>All. 14</b>	<b>TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE*</b>
<b>* Allegati presenti <u>solo</u> nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale</b>	

Cesena, li 02.03.2020

Con osservanza

L'Esperto Stimatore  
Arch. Enrica Rossi