



TRIBUNALE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott. FABIO SANTORO



ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 140/2021



promossa da:



Contro



1



Custode Giudiziale: Dott.ssa Micaela Raggi



-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec: giampiero.galassi@geopec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Indice

- Premessa e Quesiti:** da pagina 3 a pagina 12
- Punto 1)** pagine da 12 a 14: Comunicazione all'esecutata dell'incarico ricevuto
- Punto 2)** pagine da 14 a 28: Identificazione da pignoramento del bene
oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale; confini
catastali; descrizione.
- Punto 3)** pagine da 28 a 29 : Provenienza del bene e storia ventennale.
- Punto 4)** pagine da 29 a 31: Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni)
a carico dell'esecutata e dei proprietari nel ventennio.
- Punto 5)** pagina 31 e 32: Planimetria catastale.
- Punto 6)** pagina 32: Verifica omissioni fiscali.
- Punto 7)** pagine da 32 a 34: Possesso del bene e ricerche Agenzia
Entrate.
- Punto 8)** pagina 34: Vincoli amministrativi e/o di PRG.
- Punto 9)** pagina 35: Vincoli condominiali e/o altro genere.
- Punto 10)** pagina 35: Spese annue di gestione dell'immobile.
- Punti 11) e 12)** pagine 35 e 37: Destinazione Urbanistica del bene.
- Punto 13)** pagine da 37 a 40: Titoli autorizzativi dell'immobile.
- Punto 14)** pagine 40 e 41: Conformità edilizia dell'immobile.
- Punto 15)** pagina 41 e 42: Verifica gravami di censo, livello, etc..
- Punto 16) e 17)** pagina 42; Certificazione Energetica.
- Punto 18)** pagine 42 e 43: Verifica catastale dell'immobile.
- Punto 19)** pagina 43: Variazione colturale;
- Punto 20)** pagine da 43 a 51: Valutazione del bene immobile.
- Punto 21)** pagine 51 e 52: Verifica divisione immobile e nominativo proprietari.
- Punto 22)** pagine 52 e 55: Elementi utili per la vendita.
- Punto 23)** pagina 55: Formazione dei Lotti.
- Punto 24)** pagina 55: Codice fiscale dell'esecutata.
- Punto 25)** pagina 55: Acquisisca certificato di stato civile;
- Punto 26)** pagina 55 e 56 : Acquisisca certificato storico di residenza;
- Punto 27)** pagina 56: Cause pendenti a carico;
- Punto 28)** pagina 56 : Regime fiscale del bene.
- Punto 29)** pagina 56: Istanza di proroga.
- Punto 30)** pagina 56: Deposito della relazione e allegati in Cancelleria.
- Punto 31)** pagine 56 e 57: Invio relazione all'esecutata;
- Punto 32)** pagina 57 CDU;
- Punto 33)** pagine da 57 a 61: Conclusioni.

- PREMESSA**Operazioni peritali eseguite:**

- visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti i beni oggetto di procedura;
- ricerche presso il Comune di Bagno di Romagna per verificare la regolarità amministrativa dell'immobile, ai sensi della Legge 47/85;
- ricerche presso il Catasto Energetico Regione Emilia Romagna per la verifica di Certificazione APE.
- richiesta dei certificati di residenza, stato di famiglia e matrimonio presso il Comune di Pieve Santo Stefano e di Bagno di Romagna;
- richiesta presso la Prefettura-Ufficio territoriale del Governo di Forlì-Cesena del verbale di occupazione della proprietà immobiliare oggetto di pignoramento da parte dei Carabinieri di Bagno di Romagna;
- primo sopralluogo eseguito il 10/10/2022 alla presenza del Custode Giudiziale e ad un collaboratore di studio. Nell'occasione è stato visionato solo dall'esterno la proprietà immobiliare. Nella medesima giornata si è interloquito con il Tenente Colonnello, Comandante della Compagnia Carabinieri di Cesena presso il suo studio al fine di accordarsi per accedere all'interno della caserma per accertarne lo stato interno.
- in data 19/12/2022, previo accordo, assieme al collaboratore di studio e al Custode Giudiziale è stato eseguito l'accesso all'interno della proprietà immobiliare, rilevando con strumentazione laser la proprietà. All'incontro

presenziava il Custode Giudiziale, il collaboratore di studio dello scrivente, al Maresciallo Capo e Maresciallo e all'Avv.to, legale della sig.ra nominato con procura che esibisce.

- Richiesta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bagno di Romagna del Certificato di Destinazione Urbanistica della proprietà.

-QUESITI.

1. *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, 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 sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*
2. *identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di 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;*
3. *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalerà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne*

indicherà gli estremi completi.

4. *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 abbia 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 provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.***
5. *prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;*
6. *dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);*
7. *riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità 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 alleggi tutti i documenti rinvenuti.

8. *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;*
9. *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;*
10. *verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;*
11. *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;

12. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;

13. *per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è 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 conformità degli impianti accessori.*

14. *in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi 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 già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

- 15.verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 16.verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 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 sin da ora che per la redazione dell'APE sarà 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 pluralità di immobili;
- 17.ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate 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 metri quadrati; (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 attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

18. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

19. qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già 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 necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (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);

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 metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per 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, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (**da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale**);

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 divisibilità**, a predisporre uno o più 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 corrispondente 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**;

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 unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

23.precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in 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 più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;

24.acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

25.acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

26.acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

27.verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché 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);

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 è soggetto;*

29. *formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;*

30. *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso **I'ALLEGATO "A"**) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); I'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.*

12

31. *provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo 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 nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.*

32. *Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.*

- RISPOSTA AI QUESITI.

- 1.0) *Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo*

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec.giampiero.galassi@geopec.it

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 sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

Preliminarmente sono stati presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziale nella persona della Dott.ssa Micaela Raggi, per accordarsi sulla data del sopralluogo.

Con lettera AR del 27/09/2022 inviata all'esecutata, si comunicava che il giorno 10/10/2022 si sarebbe eseguito il sopralluogo presso l'immobile pignorato assieme al Custode Giudiziale

In data 10/10/2022 lo scrivente assieme ad un collaboratore di Studio e alla Custode Dott.ssa Raggi Micaela ha eseguito un primo accesso presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva con esito negativo, in quanto l'esecutata (preventivamente avvisata con lettera AR) non si è presentata all'incontro stabilito

Nell'occasione, è stato accertato che l'immobile pignorato è sede della Caserma dei Carabinieri, e che nell'orario dell'accesso era chiusa al pubblico. Pertanto gli immobili sono stati visionati solo dall'esterno.

Si procedeva quindi a contattare telefonicamente il Tenente Colonnello Comandante della Compagnia Carabinieri di Cesena per maggiori chiarimenti sullo stato di occupazione dell'immobile pignorato.

In data 02/12/2022 veniva inviata una seconda lettera AR all'esecutata, comunicando che il giorno 06/12/2022 si sarebbe eseguito il sopralluogo presso l'immobile pignorato assieme al Custode Giudiziale

In riscontro l'esecutata Sig.ra con mail del 05/12/2022 inviata allo scrivente, comunicava l'impossibilità a presenziare all'incontro stabilito per il 06/12/2022.

In riscontro alla mail pervenuta lo scrivente concordemente con il Custode Giudiziale Dott.ssa Micaela Raggi rinviavano la data del sopralluogo.

Telefonicamente si contattava l'esecutata e assieme veniva concordata la data del 19/12/2022 per eseguire l'accesso all'interno della proprietà pignorata.

In data 19/12/2022 alla presenza del Custode Giudiziale, ad un collaboratore di studio dello scrivente, al Maresciallo Capo e Maresciallo e all'Avv.to, legale della sig.ra nominato con procura che esibisce si è provveduto ad eseguire il sopralluogo, visionando la proprietà, procedendo al rilievo degli immobili con strumentazione laser. Nell'occasione è stato possibile documentare con fotografie lo stato dei luoghi solo dall'esterno poiché all'interno della proprietà non è stato consentito dal Maresciallo della Stazione dei Carabinieri lo scatto di fotografie per motivi di sicurezza anche se lo scrivente aveva espressamente riferito di documentare con foto solo ed esclusivamente i materiali (pavimenti, infissi, etc...) e non arredi o quant'altro legato alla privacy, etc...

14

- 2.0) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di 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;

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec: giampiero.galassi@geopec.it

- Dal verbale di pignoramento immobili del 28/07/2021 Rep. n° 2123 a favore della, contro la sig.ra, risulta pignorata **la quota di 1/4 di proprietà** indivisa dei seguenti beni:

- porzioni immobiliari, facenti parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Bagno di Romagna, via Dell'Orto nn. 12 e 30, identificate al **Catasto Fabbricati** di detto Comune al Foglio 136, Particella 508 sub.ni 4 (cat. B/1), sub. 5 (cat. A/2), sub. 6 (cat. C/6); oltre alla quota non specificata dell'Ente Comune identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno Di Romagna, al Foglio 136 Particella 508 sub. 7 (ente comune)

Trascritto a Forlì il 13/08/2021 Art. 11.715

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO UNICO

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali aggiornate al 02/09/2022

15

Quota di 1/4 di proprietà indivisa di un complesso immobiliare sito in Comune di Bagno di Romagna, via dell'Orto nn. 12-30, composto da struttura di carattere collettivo "Caserma dei Carabinieri"; appartamento e autorimessa, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Bagno di Romagna

al Foglio 136,

Particella 508 sub. 4, zona censuaria 2, categoria B/1, di classe 2, consistenza mc. 1.347, totale superficie mq. 445, Rendita Catastale €. 1.252,20;

Particella 508 sub. 5, zona censuaria 2, categoria A/2 di classe 2, consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale €. 596,51;

Particella 508 sub. 6, zona censuaria 2, categoria C/6 di classe 3, consistenza mq. 16,00, Rendita Catastale €. 66,93;

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Particella 508 sub. 7, BCNC corte comune a tutti i sub.

in capo alla ditta catastale:

....., proprietaria per la quota di $\frac{1}{4}$;

esecutata, proprietaria per la quota di $\frac{1}{4}$.

....., proprietario per $\frac{1}{4}$;

....., proprietaria per $\frac{1}{4}$;

Il tutto edificato su area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto

Terreni del Comune di Bagno di Romagna,

al **Foglio 136**,

Particella 508, Ente Urbano di mq. 958,00 (catastali).

CONFINI

La proprietà confina con via Dell'Orto, con via del Faggio, con proprietà del Comune di Bagno di Romagna (part. 300); salvo altri.

16

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La proprietà si trova in Comune di Bagno di Romagna a circa 49 km da Cesena e a circa 60 Km da Arezzo.

La località di Bagno di Romagna si sviluppa lungo la vallata del fiume Savio e in parte lungo la vallata del fiume Bidente fino a raggiungere la dorsale appenninica confinante con la regione Toscana.

La zona ha carattere prevalentemente residenziale ed è facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia privati e dispone di tutti i servizi di prima e seconda necessità.



DESCRIZIONE GENERALE

Le porzioni immobiliari pignorate, per la sola quota di $\frac{1}{4}$ di proprietà indivisa, costituiscono un ampio fabbricato indipendente con area cortilizia pertinenziale composto da 4 unità immobiliari (tutte oggetto di procedura).

L'immobile è posto in angolo fra due strade (via dell'Orto e via del Faggio) in un piccolo promontorio che sovrasta su parte della vallata.

17



La proprietà è delimitata dalle due strade per mezzo di un muro in muratura e sasso a vista, di varia altezza poichè segue l'andamento naturale del terreno, e sovrastante rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro.

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



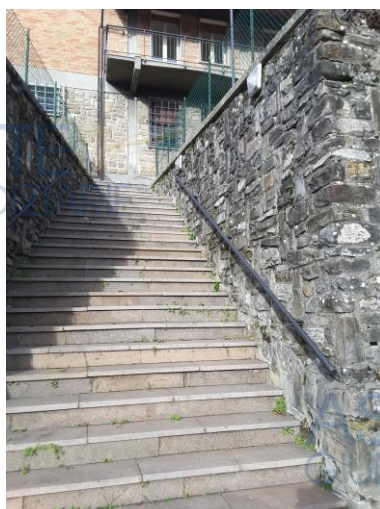
Su via Del Faggio la recinzione è interrotta da un cancello in ferro a due ante posto a filo della recinzione e sorretto da due colonne in mattoni faccia vista.



Su via dell'Orto la recinzione è interrotta da un cancello carrabile e uno pedonale entrambi in profilati metallici e arretrati alla recinzione (verso l'area cortilizia di proprietà).



La recinzione sul medesimo lato è interrotta anche da un'ampia scala in pietra che conduce alla stazione dei Carabinieri.



L'immobile che è adibito e occupato dalla Stazione dei Carabinieri di Bagno di Romagna si eleva in parte per due piani fuori terra ed in parte su tre piani, oltre sottotetto.

La struttura portante del fabbricato è di tipo misto, copertura con travi varesi e tavelloni, canali di gronda e pluviali in lamiera, in parte danneggiati.

Le facciate esterne sono in parte rivestite in pietra/sasso al piano terra e primo sottostrada ed in parte in muratura faccia vista ai piani superiori.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA DIVISA PER SUBALTERNI

Prima di procedere alla descrizione della disposizione interna dei locali, delle caratteristiche costruttive e manutentive delle stesse si intende precisare che la descrizione non è corredata di fotografie poiché non è stato possibile eseguirle in quanto il Maresciallo della Stazione dei Carabinieri non ha autorizzato l'esecuzione delle stesse per motivi di sicurezza anche se informato del fatto che il quesito giudiziale lo prevede e lo richiede.

20

Subalterno 4

Trattasi di un'unità immobiliare adibita a Caserma attualmente occupata dell'Arma dei Carabinieri come Stazione CC di Bagno di Romagna.

L'unità immobiliare dispone di tre accessi dalla strada: il primo è posto su via Dell'Orto per mezzo di un cancello pedonale che si apre su un corsello pedonale pavimentato in porfido opus incertum che conduce all'ingresso posto sul lato dell'immobile; il secondo è posto su via Del Faggio per mezzo della rampa di scale esterna (ripida) che si apre su un terrazzo servito da scala pavimentata in materiale antigelivo, in alcuni punti rovinata, che conduce all'ingresso principale (portineria, etc...); il terzo anch'esso su via Del Faggio è

costituito dall'accesso che permette l'ingresso all'interno della proprietà.



La porzione immobiliare si sviluppa per due piani fuori terra oltre sottotetto e un piano primo sottostrada.

Il piano primo sottostrada si compone di un portico di ingresso di circa mq. 21,80; un locale centrale termica di circa mq.5,20, un vano autorimessa per mezzi dei carabinieri di mq.27,50 circa, entrambi con accesso dal portico.

21

Sempre dal portico è possibile accedere ad un vano ingresso/vano scale all'interno del quale è posta la scala di collegamento fra i vari piani dell'unità immobiliare. Dal medesimo vano è possibile accedere ad un locale cantina di mq. 8,80 circa che si apre su un secondo locale cantina di mq. 13,20 circa.

Il portico ha una pavimentazione in graniglia.

Il locale centrale termica dispone di porta di ingresso in ferro; ha una pavimentazione in parte in graniglia ed in parte in battuto di cemento, soffitti e pareti solo intonacati.

L'autorimessa mezzi pubblica utilità dispone di portone carrabile in ferro, ha una pavimentazione in graniglia, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Il vano scale è pavimentato in materiale ceramicato/graniglia ed ha le pareti intonacate e tinteggiate. La scala presente all'interno del medesimo locale è

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec: giampiero.galassi@geopec.it

rivestita in marmo e dispone di parapetto/ringhiera e corrimano in metallo.

Entrambi i locali cantina sono pavimentati con piastrelle in graniglia, hanno le pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati e dispongono di porta di accesso in legno tamburato. Entrambi i locali dispongono di finestra per l'aerazione e l'illuminazione naturale tamponata da infisso in ferro e vetro semplice.

Il piano in generale necessita di interventi di manutenzione generalizzati, specie rivolti all'eliminazione dell'umidità presente sulle pareti dell'autorimessa e delle due cantine. All'interno di un vano cantina sono state accertate anche crepe sulla muratura esterna.

Il piano terra è raggiungibile sia tramite la scala interna precedentemente descritta, sia tramite scala esterna dall'area cortilizia.

Internamente si compone di una sala d'attesa/ingresso di circa mq. 11,00; un corridoio di circa mq. 24,20 che funge da disimpegno fra le varie stanze del piano, dal quale vi si accedono, un vano ufficio di circa mq. 21,10 che si immette direttamente nell'ufficio del comandante di circa mq. 17,50; una zona archivio di circa mq. 7,20, due camere di sicurezza di circa mq. 7,00 ciascuna; una stanza ufficio denominata piantone di mq. 9,20, oltre ad una zona servizi igienici composta da anti bagno e due w.c. rispettivamente di circa mq. 4,40; circa mq. 1,80 e circa mq. 2,20.

A completare il piano vi è una zona ristoro composta da vano soggiorno pranzo di circa mq. 24,60 con cucina di circa mq. 15,00.

Il piano è rifinito in generale con materiale di rifinitura prevalentemente risalenti all'epoca di costruzione (fine anni '60) salvo alcune stanze che sono state ripavimentate con materiali di più recente epoca.

La pavimentazione del piano è in parte in graniglia di diversa tipologia, forma e colore; in parte in materiale ceramicato anch'essa di diversa forma e colore; in

legno lamellare nella cucina e in battuto di cemento nelle camere di sicurezza e porzione del corridoio.

La zona servizi igienici ha una pavimentazione in graniglia, e le pareti sono in parte rivestite in gres/ceramica ed in parte intonacate e tinteggiate. Nell'anti bagno è posto il lavello; in un w.c. è posto il water e nel secondo il piatto doccia.

Le pareti di quasi tutti i locali sono intonacate e tinteggiate al civile. La parete attrezzata della cucina è rivestita con piastrelle in materiale ceramicato. Le pareti delle due camere di sicurezza sono solo intonacate.

Le porte interne sono in legno tamburato, la porta delle camere di sicurezza è in legno con ispezione, la cucina non ha porta, la porta del soggiorno-pranzo è in legno mogano con buglia centrale in vetro.

Gli infissi esterni sono in ferro con vetro semplice alcuni corredati di tapparelle in pvc e inferriate. Le porte di ingresso, dall'esterno, sono in intelaiatura e pannellatura in ferro.

Il piano primo si compone di un pianerottolo di arrivo delle scale dal quale è possibile accedere direttamente ad un ripostiglio di circa mq. 9,20 che in occasione del sopralluogo è stato accertato utilizzato a lavanderia con lavatrice e relativi scarichi non previsti; e ad un corridoio che funge da disimpegno fra le varie stanze che compongono il piano. Da tale corridoio è possibile accedere alle quattro camere da letto rispettivamente di mq. 11,50 circa, mq. 13,50 circa; mq. 16,00 circa e mq. 17,60 circa, ad un vano adibito ad armeria di mq. 5,44 e ad un bagno di circa mq. 3,10.

La camera da letto di mq. 11,50 dispone di un terrazzo di mq. con vista sulla vallata.

La pavimentazione di tutti gli ambienti del piano è interamente in graniglia di

diversa tipologia, forma e colore, ad eccezione del bagno che è pavimentato e rivestito con materiale ceramicato.

Il bagno è completo dei vasi sanitari, lavello e box doccia (arrugginito) e cassetta del water esterna al muro.

Le porte interne sono in legno tamburato ad esclusione di quella dell'armeria che è in ferro; gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice corredati di tapparelle in pvc.

Il piano secondo/sottotetto si compone di un unico ampio locale allo stato grezzo. Non dispone di pavimentazione, solo gettata in cls; il solaio inclinato è in laterizio (pignatte) a vista. Il piano dispone di piccolo lucernaio in falda con intelaiatura in legno e vetro camera. Sulla pavimentazione, soffitto e pareti perimetrali corrono tubazioni in corrugati e/o tubi dell'impiantistica elettrica, etc.. dell'immobile.

L'unità immobiliare dispone di dotazioni impiantistiche autonome. Dispone di:

- impianto di riscaldamento del tipo geotermico con caldaia posta nel locale

c.t. al piano sottostrada e termosifoni in ghisa:

- impianto di allarme;

- impianto citofonico;

- impianto elettrico in parte del tipo sottotraccia ed in parte esterno alla muratura in canaline e salvavita nella zona ingresso al piano terra.

Per gli impianti si ritiene necessaria una verifica e/o adeguamenti rispetto alle rispettive normative in materia.

Subalterno 5

Trattasi di un appartamento posto al piano primo del fabbricato, con accesso indipendente dall'area cortilizia (sub. 7) è posto su via Dell'Orto.



L'alloggio che si sviluppa esclusivamente al piano primo dello stabile, al piano terra ha un locale ingresso ove è posta la scala di accesso completamente pavimentata in marmo e dotata di corrimano e parapetto in ferro e un piccolo locale cantina di mq. 10,40 circa.

L'alloggio si compone di un locale ingresso/disimpegno delle scale di circa mq. 4,10, una cucina di circa mq. 10,20, un soggiorno pranzo di mq. 23,00; un ampio corridoio di mq. 16,00 circa; due camere da letto rispettivamente di mq. 17,60 circa e mq. 16,70 circa, oltre ad un bagno di mq. 5,20 circa. Il piano si compone anche di tre terrazzi, di cui uno accessibile dal soggiorno e cucina; uno da una camera da letto ed il terzo dal disimpegno di arrivo delle scale.

La pavimentazione del salotto e delle camere da letto è in legno lamellare. Il bagno ha una pavimentazione e le pareti rivestite con piastrelle in materiale ceramicato, completo di tutti i sanitari, lavello, vasca e box doccia posto in posizione rialzata. Gli infissi del bagno sono in ferro con vetro semplice, la porta è in legno tamburato di colore bianco.

All'interno del bagno sono visibili i tubi in rame scoperti del riscaldamento.

I terrazzi hanno una pavimentazione in mattonelle in parte in graniglia ed in

parte in ceramica e dispongono di parapetto in ferro.

Gli infissi esterni sono in parte in pvc di colore bianco con vetro camera corredati di tapparelle in pvc, ed in parte in ferro con vetro semplice corredati di tapparelle in pvc.

La porta di ingresso è del tipo blindato con pannello in legno.

L'unità immobiliare dispone di dotazioni impiantistiche autonome. Dispone di:

- impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas metano posta nella cucina, termosifoni in ghisa e termostato.

- impianto citofonico;

- impianto elettrico del tipo sottotraccia con alcune con placche smontate.

Per gli impianti si ritiene necessaria una verifica e/o adeguamenti rispetto alle rispettive normative in materia.

In generale l'appartamento si presenta in normale stato manutentivo e conservativo con la necessità di interventi di manutenzione generalizzati. In sede di sopralluogo sono stati accertati distacchi della tinteggiatura in alcune stanze e fori nella parete del corridoio e della cucina.

Subalterno 6

Trattasi di un vano autorimessa di mq. 15,00 circa posto al piano terra del fabbricato, comunicante con la cantina dell'appartamento sub. 5. Il locale autorimessa dispone di accesso carrabile dall'area cortilizia (sub. 7).



-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Il locale ha una conformazione planimetrica regolare; dispone di porta basculante in metallo verniciato, ed ha una pavimentazione in graniglia. L'autorimessa dispone anche di finestra per l'illuminazione e l'aereazione naturale tamponata da infisso in metallo e vetro semplice corredato da tapparella e inferriata.

All'interno del vano alla data del sopralluogo sono stati accertati estese zone con distacchi della tinteggiatura dovute all'umidità. Il vano non dispone di impianto di riscaldamento ma di solo impianto elettrico.

Subalterno 7

Trattasi dell'area cortilizia libera da costruzioni (sedime del fabbricato) di circa mq. 722,00 che risulta comune a tutte le unità pignorate e sopra descritte.

L'area cortilizia in parte è adibita a camminamenti pedonali e carrabili in parte pavimentati con porfido "opus incertum" ed in parte a ghiaia e asfalto, e per la restante parte è adibita a zona verde con aiuole.

L'area dispone di impianto di illuminazione esterna.

All'interno dell'area cortilizia in occasione del sopralluogo è stato accertato un piccolo manufatto completamente interrato per tre lati non rappresentato e censito catastalmente avente un'altezza utile netta interna di mt. 2,05.



Detto manufatto ha una struttura in muratura, pareti a vista senza intonaco, porta in ferro e una finestra tamponata dall'esterno. Internamente ha una pavimentazione in cemento.

Per tale locale ripostiglio interrato per tre lati con un solo lato scoperto (verso la corte) non si è in grado di dichiarare se sia autorizzato comunalmente o se privo di titolo edilizio poichè l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bagno di Romagna non ha fornito alcun elaborato grafico.

- 3.0) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.

ATTI DI PROVENIENZA per la porzione oggetto di procedura (solo quota di ¼ in capo a)

*Atto di divisione a stralcio del Notaio di Sansepolcro del 05/03/1999 rep. 47638 fra i signori, e con il quale veniva assegnata alla sig.ra e al sig. la quota di ¼ di proprietà indivisa, ciascuno, fra gli altri beni delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna al Foglio 136, Particella 508 sub.ni 1, 2 e 3.

Trascritto a Forlì il 20/03/1999 Art. 2.757

N.B. al Catasto Fabbricati con variazione del 13/04/2016 pratica FO0034273 in atti dal 13/04/2016 avente come causale "frazionamento e fusione con

cambio d'uso" i subalterni 1, 2 e 3 della Particella 508 venivano soppressi originando gli attuali subalterni 4, 5, 6 e 7 della particella 508.

*Atto di divisione del Notaio del 16/11/1998 rep. 45934 fra i signori,, e con il quale veniva assegnata, fra gli altri, ai signori e la quota di 2/14 di proprietà indivisa, ciascuno, fra gli altri beni delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna al Foglio 136, Particella 508 sub.ni 1, 2 e 3.

Trascritto a Forlì il 14/12/1998 Art. 10.421

-Con Certificato di Denuncia di Successione del 14/07/1994 Rep. n° 15/254 del defunto Sig. deceduto il 21/04/1993, fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà in capo al de cuis, delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna al Foglio 136, Particella 508 sub.ni 1, 2 e 3 diveniva di proprietà della sig.ra per la quota di 3/18 e dei signori, e per la quota di 2/18 ciascuno

29

Trascritto a Forlì il 12/08/1994 Art. 6.381

NB: non risulta trascritta l'accettazione di eredità della successione da parte degli eredi.

STORIA VENTENNALE

Anteriormente al ventennio la proprietà delle porzioni immobiliari oggetto di procedura esecutiva identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno Di Romagna al Foglio 136 Particella 508 sub.ni 4, 5, 6 e 7 (ex sub.ni 1, 2 e 3) era in capo ai signori e per la quota di ½ ciascuno.

////////////////////////////////////

- **4.0) "Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami....omissis...".**
Formalità pregiudizievoli a nome dell'esecutata

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec.giampiero.galassi@geopec.it

In data 02/09/2022, lo scrivente ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dell'esecutata, per identificativo catastale attuale degli immobili pignorati accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI CONTRO

- Verbale di pignoramento immobili del 28/07/2021 Rep. n° 2123 a favore della, contro la sig.ra, avente ad oggetto **la quota di 1/4 di proprietà** indivise delle porzioni immobiliari, site in Comune di Bagno di Romagna, via Dell'Orto nn. 12 e 30, identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 136, Particella 508 sub.ni 4 (cat. B/1), sub. 5 (cat. A/2), sub. 6 (cat. C/6) oltre alla quota non specificata dell'Ente Comune identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno Di Romagna, al Foglio 136 Particella 508 sub. 7 (ente comune)

Trascritto a Forlì il 13/08/2021 Art. 11.715

30

ISCRIZIONI

*Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 19/04/2021 Rep. 359 dell'importo totale di €. 130.000,00 a fronte di un capitale di €. 100.000,00, a favore della, contro la signora, gravante la quota di ¼ di proprietà indivisa, delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna al Foglio 136, Particella 508 sub.ni 4, 5, 6 oltre alla quota non specificata dell'Ente Comune identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno Di Romagna, al Foglio 136 Particella 508 sub. 7 (ente comune)

Iscritta a Forlì il 29/06/2021 Art. 2.151

*Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 03/07/2012 Rep. 142/1 dell'importo totale di €. 100.000,00 a fronte di un capitale di €. 59.167,42

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec.giampiero.galassi@geopec.it

a favore della, contro la signora, gravante la quota di ¼ di proprietà indivisa, delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna al Foglio 136, Particella 508 sub.ni 1,2 e 3 (oggi sub.ni 4, 5, 6 e 7)
Iscritta a Forlì il 24/07/2012 Art. 1.864

Formalità pregiudizievoli per precedente identificazione catastale dei beni pignorati

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria per precedenti identificativi catastali dei beni oggetto di procedura, sub.ni 1, 2 e 3 della Particella 580
Dall'ispezione è stata accertata, come formalità pregiudizievole attive riguardante la proprietà oggetto di procedura l'ipoteca Art. 1.864 del 24/07/2012 già riportata e descritta sopra.

31

Formalità pregiudizievoli a nome dei precedenti proprietari

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria a nome dei precedenti proprietari nel ventennio non accertando formalità pregiudizievoli attive riguardanti i beni oggetto di relazione.

Formalità pregiudizievoli a nome dei comproprietari non eseguiti

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria a nome degli attuali comproprietari, non eseguiti, delle porzioni immobiliari oggetto di relazione, non accertando formalità pregiudizievoli attive riguardanti i beni oggetto di relazione.

- 5.0) "Prenda visione ed estraiga copie.....omissis..".

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì- :

- * Sezione Catasto Fabbricati, è stata richiesta copia delle planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni;
- * Sezione Catasto Terreni, è stato richiesto l'estratto di mappa del terreno di sedime e di pertinenza del complesso immobiliare che ospita le porzioni immobiliari pignorate.

////////////////////////////////////

- 6.0) “Dica se debba sopperirsi ...omissis...”.

Dalla verifica ipotecaria e esecuzione della storia ventennale della proprietà immobiliare pignorata **non è emersa la trascrizione dell'accettazione di eredità della Denuncia di Successione del Sig. (Art. 6381 del 12/08/1994) da parte degli eredi,, e**

32

- 7.0) “Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato,omissis....”.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì e Cesena a nome dell'esecutata e per identificativo catastale è stata eseguita ricerca per accertare l'esistenza o meno di contratti di affitto e/o altro genere presso la proprietà pignorata, non accertando contratti registrati di alcun genere.

In data 10/10/2022 lo scrivente assieme ad un collaboratore di Studio e alla Custode Dott.ssa Raggi Micaela eseguendo in primo accesso presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva accertava che l'immobile pignorato è destinato e sede della Caserma dei Carabinieri di Bagno di Romagna.

Si procedeva quindi a contattare telefonicamente il Tenente Colonnello, Comandante della Compagnia Carabinieri di Cesena per maggiori chiarimenti sullo stato di occupazione dell'immobile pignorato.

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A seguito di richiesta fatta dalla Custode Giudiziale Dott.ssa Micaela Raggi alla Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo di Forlì-Cesena (Servizi Generali e Attività contrattuale), l'Ufficio preposto inviava Verbale di Accettazione Prot. N° 48446 del 04/07/2022, dalla quale si evince che:

*la Stazione dei Carabinieri di Bagno di Romagna è ubicata nell'immobile sito in Comune di Bagno di Romagna via dell'Orto n° 12 di proprietà fra gli altri della sig.ra (esecutata); e si conveniva che l'Amministrazione dell'Interno, per il tramite della Prefettura di Forlì-Cesena.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo è stato accertato che la proprietà immobiliare era occupata ed in uso dai Carabinieri di Bagno di Romagna e nello specifico:

- la porzione immobiliare identificata catastalmente con il sub. 4 è occupata dalla Caserma dei Carabinieri con zona uffici e servizi;
- la porzione immobiliare identificata catastalmente con il sub. 5 è occupata dall'appartamento dato in uso al Maresciallo della Stazione dei Carabinieri nella persona di
- la porzione immobiliare identificata catastalmente con il sub. 6 è occupata da autorimessa collegata all'appartamento sub. 5.
- l'area cortilizia e pertinenziale identificata catastalmente con il sub. 7 è in uso e utilizzata dai Carabinieri come area di manovra e di parcheggio.

Canone di locazione annuo

Considerato l'uso dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, il contesto edilizio in cui è ubicato l'immobile, lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato (visto da fuori), le dimensioni interne della proprietà rappresentata nelle planimetrie catastali, si ritiene che il canone di occupazione stabilito dall'Amministrazione dell'Interno nel Verbale di Accettazione Prot. N° 48446

del 04/07/2022 sia da ritenersi congruo (non tenendo conto di beni mobili, arredi, attrezzature, macchinari, etc presenti in esso).

La quota di affitto pertanto, per la quota pignorata pari a 1/4 in capo alla sig.ra delle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 4, 5, 6 e 7 è pari a €. 5.460,38 annui.

////////////////////////////////////

-8.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, ...omissis... ”.

Presso gli Uffici Amministrativi del Comune di Bagno di Romagna sono state eseguite ricerche per la verifica di eventuali vincoli presenti sulla proprietà immobiliare oggetto di stima.

La proprietà è soggetta a vincoli della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici e altresì soggetta ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

34

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica emerge che l'area è soggetta ai seguenti vincoli:

- area interessata parzialmente da fascia di rispetto stradale
- area interessata parzialmente da fasce di rispetto di elettrodotti
- area ricompresa all'interno dell'area soggetta a vincolo paesaggistico per effetto del "titolo II del D.Lgs. 42/04" in relazione alle disposizioni introdotte dal D.M. del 30/10/1996
- area ricompresa all'interno dell'area soggetta alle prescrizioni dettate dal R.D.L. 30/12/23 n. 3267 – Vincolo idrogeologico
- area ricomprese in "Aree a rischio idrogeologico" (art.13 - R4) (Piano Stralcio Autorità di Bacino).
- area interessata da "frane quiescenti".

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec: giampiero.galassi@geopec.it

////////////////////////////////////

-9.0) “Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, ...omissis..”.

Non vi sono vincoli di natura condominiale, trattandosi di fatto di un fabbricato indipendente con area cortilizia pertinenziale esclusiva.

////////////////////////////////////

-10.0) “Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, ...omissis...”.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, alla pulizia e manutenzione dell'area di pertinenza. Considerato lo stato manutentivo e conservativo della proprietà immobiliare accertato alla data del sopralluogo (19/12/2022) le medesime spese annue si possono quantificare forfettariamente in €. 3.000,00 annue, al netto di imposte.

////////////////////////////////////

35

-11.0) “Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato,... omissis...”;

In base agli atti amministrativi rilasciati e inviati dal Comune di Bagno di Romagna, la destinazione urbanistica della proprietà immobiliare è la seguente:

- (sub.4), destinazione Caserma dei Carabinieri (uffici e servizi);
 - (sub.5), destinazione ad appartamento con cantina
 - (sub.6), destinazione autorimessa;
 - (sub.7), area cortilizia pertinenziale adibita a corte, zona di manovra e parcheggio.
- ////////////////////////////////////

-12.0) “Provvederà inoltre ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanisticaomissis....”

Presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Bagno di Romagna è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica della proprietà immobiliare.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica N. 2/23 protocollo n. 367/2023 rilasciato dall’Ufficio preposto il 10/01/2023 è emerso che il terreno ha la seguente destinazione urbanistica:

Secondo il Piano Strutturale Comunale (PSC)

(Approvato con deliberazione C.C. n. 70 del 08/11/06)

L’area è soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati (“Norme” - Elaborato n. 12):

“unità di paesaggio” (art.2.1)

“sistema dei crinali” (art.2.2)

area ricompresa nel “Territorio Urbano”: “Ambiti urbani consolidati” (art.3.17)

area ricompresa nelle “Aree a rischio di frana” (art. 2.27).

Ulteriori particolari destinazioni-previsioni derivanti da P.S.C. o da strumenti di pianificazione e vincoli sovracomunali:

- area interessata parzialmente da fascia di rispetto stradale
- area interessata parzialmente da fasce di rispetto di elettrodotti
- area ricompresa all’interno dell’area soggetta a vincolo paesaggistico per effetto del “titolo II del D.Lgs. 42/04” in relazione alle disposizioni introdotte dal D.M. del 30/10/1996
- area ricompresa all’interno dell’area soggetta alle prescrizioni dettate dal R.D.L. 30/12/23 n. 3267 – Vincolo idrogeologico
- area ricomprese in “Aree a rischio idrogeologico” (art.13 - R4) (Piano Stralcio Autorità di Bacino).

- area interessata da “frane quiescenti”.

Secondo il Regolamento Edilizio Urbanistico (RUE)

(Approvato in data 2/04/2009 con atto deliberativo C.C. n. 31)

L'area è soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati

(“Norme” - Elaborato n. 2):

- area parzialmente ricompresa nel “Tessuto A10-2”: tessuti urbani d'impianto recente, composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari su lotto singolo, anche di pendio. Si tratta di tessuti sostanzialmente saturi, anche se sono presenti alcuni lotto liberi interclusi, con viabilità di distribuzione interna a sezione stradale particolarmente ridotta”, destinata ad: “Attrezzature e spazi collettivi “C” – Attrezzature di interesse comune”.

Ulteriori particolari destinazioni-previsioni derivanti da R.U.E. o da strumenti di pianificazione e vincoli sovracomunali:

37

- area interessata parzialmente da fascia di rispetto stradale

- area interessata parzialmente da fasce di rispetto di elettrodotti

Secondo il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

(Variante specifica approvata con delibera del C.P. prot. 103517/57 del 10/12/2015)

L'area è soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati:

- area interessata da “frane quiescenti”.

////////////////////////////////////

- **13.0) “per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del beneomissis...”**

In data 02/09/2022, a mezzo posta certificata è stata richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagno di Romagna a documentazione amministrativa

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec: giampiero.galassi@geopec.it

riguardante la proprietà immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

In risposta alla richiesta fatta la Responsabile del Procedimento Ing.del

Comune di Bagno di Romagna con pec del 05/10/2022 comunicava che:

“Considerato che l’immobile oggetto di richiesta risulta attualmente utilizzato dall’Arma dei Carabinieri come Stazione CC di Bagno di Romagna...

omississ...Preso atto che in data 23/09/2022 – prot. 12143 è pervenuta comunicazione da parte della Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo di

Forlì-Cesena con la quale si precisa che “potrà essere oggetto di accesso agli atti unicamente la planimetria riportante la superficie complessiva

dell’immobile, rilevando, diversamente, motivi ostativi alla documentazione tecnica contenente la descrizione planimetrica della Caserma, con indicata la relativa dislocazione di locali e servizi sensibili”

Tutto ciò premesso venivano consegnate allo scrivente le scansioni degli atti emersi ad esclusione degli elaborati grafici e delle relazioni riferite alla disposizione planimetrica della caserma.

38

Nel dettaglio veniva fornita:

- Licenza di Costruzione n. 26/65 del 15/06/1966, rilasciata dal Comune di Bagno di Romagna per costruire una caserma dei Carabinieri
- Verbale di collaudo dei lavori di costruzione del 18/12/1966 redatto dall’Ing.

.....

- Autorizzazione di Abitabilità pratica n. 26/65 del 27/09/1967 rilasciata dal Comune di Bagno di Romagna;
- Lettera della Legione Carabinieri di Bologna del 08/10/1986 n. 3045/114-1 prot. n. 10146 del 09/10/1986, al Sindaco del Comune di Bagno di Romagna e per conoscenza ai signori, c/o, con la quale si chiedeva un sopralluogo tecnico atto a verificare la stabilità del muro di sostegno, posto sul

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec.giampiero.galassi@geopec.it

lato sinistro della scala di accesso alla caserma, in quanto presentava una lesione di notevole proporzione, nonché la pericolosità della medesima scala, chiedendo di esaminare la possibilità di emettere “Ordinanza Ingiunzione” nei confronti dei signori e per l'immediata eliminazione dei suddetti pericoli;

- Lettera del 14/10/1986 redatta dai signori e in riscontro a quella della Legione dei Carabinieri di Bologna del 08/10/1986, depositata in Comune di Bagno di Romagna il 17/10/1986 prot. n. 10417, con la quale contestavano che non esisteva un immediato pericolo al riguardo dichiarandosi comunque disponibili nell'effettuare il lavoro di ripristino, facendo comunque presente che gli stessi non percepivano il canone di affitto da ben 10 mesi;

- Comunicazione del Sindaco del Comune di Bagno di Romagna del 23/10/1986 prot. n. 10146, in riferimento alla segnalazione pervenuta in data 09/10/1986, con la quale veniva comunicato che, *in data 10/10/1986 l'Arch.*

39

.... ed il Geom., dipendenti del Comune, si recavano sul luogo, sentiti nel merito i tecnici, accertato uno stato di degrado generalizzato, accertata la disponibilità dei proprietari a provvedere alla predisposizione dei lavori di ripristino necessari, comunicava che: 1) i lavori dovranno interessare il consolidamento ed il ripristino della muratura in pietra a vista prospiciente la pubblica viabilità; 2) il termine per dar completamento alle opere si stima in 30 giorni; 3) i lavori si intendono autorizzati con iscrizione al numero 345/86 del registro delle autorizzazioni comunali.

- Denuncia di Inizia Attività Prot. n. 13715 del 09/08/2005 presentata dal sig. al Comune di Bagno di Romagna per modifiche interne all'alloggio del piano primo e realizzazione di un accesso pedonale per disabili sull'esistente accesso carrabile su via Dell'Orto;

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec: giampiero.galassi@geopec.it

- Denuncia di Inizia Attività n. 3281 del 09/02/006 presentata dal sig. al Comune di Bagno di Romagna in variante in corso d'opera alla DIA Prot. n. 13715 del 09/08/2005 per la riduzione larghezza della pavimentazione esterna per percorso disabili
- Comunicazione di Fine Lavori Prot. N° 16880 del 29/08/2008, depositata in Comune di Bagno di Romagna dal Sig. con la quale si comunicava che i lavori di cui alla DIA Prot. n. 13715 del 09/08/2005 erano ultimati il 25/08/2008.
- Scheda tecnica descrittiva e fotografie Prot. N° 16881 del 29/08/2008 depositata in Comune di Bagno di Romagna dal Sig. per la DIA Prot. n. 13715 del 09/08/2005.

STATO DELLE PRATICHE

Le pratiche edilizie sopra elencate riguardanti il complesso che comprende la porzione immobiliare oggetto di stima e la porzione immobiliare stessa risultano "agli atti", concluse e archiviate.

40

- 14.0) "in caso di opere abusive, ..omissis..".

Considerato che l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bagno di Romagna, come da comunicazione pec di cui sopra non ha fornito e prodotto alcun elaborato grafico rappresentante il fabbricato oggetto di procedura esecutiva, lo scrivente Perito Stimatore non è stato in grado di verificare eventuali difformità edilizie urbanistico-edilizie ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni.

In occasione del sopralluogo è stato possibile eseguire un raffronto dello stato dei luoghi solo ed esclusivamente sulle planimetrie catastali agli atti catastali datate 13/04/2016. In base alle planimetrie catastali non sono state accertate difformità, ad eccezione per un muro al piano sottotetto non rappresentato nella planimetria stessa. In base alla documentazione catastale e lo stato dei

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec: giampiero.galassi@geopec.it

luoghi verificato in loco alla data del sopralluogo è stato accertato altresì, all'interno dell'area cortilizia, completamente interrato per tre lati un piccolo manufatto non rappresentato e censito catastalmente avente un'altezza utile netta interna di mt. 2,05.

Per tale locale ripostiglio interrato per tre lati con un solo lato scoperto (verso la corte) non si è in grado di dichiarare se sia autorizzato comunalmente o se privo di titolo edilizio.

NB: si preme puntualizzare un ultimo aspetto, ossia il fatto che catastalmente le unità immobiliari oggetto di procedura sono state oggetto di variazione catastale del 2016 avente come causale "frazionamento e fusione con cambio d'uso", e solitamente una variazione catastale viene eseguita a seguito di pratica edilizia. Nel caso specifico della proprietà pignorata in base alla documentazione comunale prodotta dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bagno di Romagna non risulta esserci una pratica edilizia per l'anno 2016 e/o 2015 quindi in questo caso ove la causale della variazione, fra le altre, è cambio d'uso, non si è in grado di affermare se la situazione catastale rappresentata nella planimetria agli atti sia corrispondente ai titoli edilizi comunali.

41

////////////////////////////////////

-15.0) "Verifichi se i beni pignorati ...omissis..."

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La proprietà dell'immobile in capo alla società esecutata deriva da: Atto di divisione a stralcio del Notaio del 05/03/1999 Rep. 47638, trascritto a Forlì il 20/03/1999 Art. 2.757, Atto di divisione del Notaio del 16/11/1998 Rep. 45934, trascritto a Forlì il 14/12/1998 Art. 10.421 e da Certificato di Denuncia di Successione del 14/07/1994 Rep. n° 15/254 del sig., trascritto a Forlì il

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec.giampiero.galassi@geopec.it

////////////////////////////////////

- 16.0) “verifichi, per i fabbricati, ..omissis..”;

-17.0) “ove l’immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall’obbligo di dotazione dell’A.P.E., omissis..”

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico Regionale è stato accertato che le porzioni immobiliari oggetto di procedura sono provviste di Certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e nel dettaglio:

- per la porzione immobiliare identificata catastalmente con la Part. 508 sub. 4 (porzione A) con destinazione Caserma; Certificazione APE n° 03517-043908-2016 dal quale emerge rientrare in classe energetica “D”

- per la porzione immobiliare identificata catastalmente con la Part. 508 sub. 4 (porzione B) con destinazione residenziale; Certificazione APE n° 03517-043931-2016 dal quale emerge rientrare in classe energetica “D”

- per la porzione immobiliare identificata catastalmente con la Part. 508 sub. 5 con destinazione residenziale; Certificazione APE n° 03517-043726-2016 dal quale emerge rientrare in classe energetica “D”

Non si è provveduto a fare redigere Certificazione Ape per la porzione immobiliare identificata catastalmente con la Part. 580 sub. 6 a destinazione autorimessa poiché non è dotato di impianto di riscaldamento e/o altra fonte riscaldante ed inoltre rientra fra quella categoria di immobili (per destinazione) non soggetti all’obbligo di Attestato di Prestazione Energetica.

////////////////////////////////////

-18.0) “qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, ..omissis..”;

La proprietà immobiliare pignorata risulta censita al Catasto Fabbricati del

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Comune di Bagno di Romagna e rappresentata nella mappa catastale dei Terreni, pertanto non si è resa necessaria alcuna pratica di accatastamento.

Si intende fare presente il fatto che in occasione del sopralluogo in loco è stato accertato, all'interno dell'area cortilizia, completamente interrato per tre lati un piccolo manufatto avente un'altezza utile netta interna di mt. 2,05 che non rappresentato e censito catastalmente Per tale manufatto al momento della presente relazione si è ritenuto non provvedere al suo censimento al Catasto Fabbricati poichè ricadente su un'area cortilizia pignorata solo per la quota di $\frac{1}{4}$ e in comproprietà con soggetti estranei alla presente procedura.

//

-19.0) “qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata, omississ..

Rispetto alle planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate di Forlì- Sezione Catasto fabbricati- ed estrapolate dallo scrivente Perito Stimatore, alla data del sopralluogo (19/12/2022) non sono state accertate variazioni del tipo indicato, per cui non si è reso necessaria alcuna variazione.

43

//

.-20.0) “Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omissis..”

- Consistenza commerciale in base alla normativa UNI 15733.

La superficie delle porzioni immobiliari è stata desunta dalle planimetrie catastali ed in base alle misurazioni eseguite in loco. La superficie è da intendersi al lordo dei muri.

Si intende precisare che nel calcolo della superficie commerciale della proprietà pignorata non verrà preso in considerazione e conteggiato il manufatto interrato accertato all'interno della corte alla data del sopralluogo poichè non accatastato e per il quale non è stata accertata la sua conformità

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec: giampiero.galassi@geopec.it

edilizia-urbanistica.

SUB.	DESCRIZIONE E PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (MQ)
Caserma (sub.4)				
Sub. 4	Piano p. sottostrada Portico	22,85	50%	11,42
Sub. 4	Piano p. sottostrada Cantina	28,30	50%	14,15
Sub. 4	Piano p. sottostrada C.T.	8,15	50%	4,07
Sub. 4	Piano p. sottostrada Autorimessa mezzi pubbl.utilità	34,70	50%	17,35
Sub. 4	Piano Terra Caserma	190,00	100%	190,00
Sub. 4	Piano Terra Terrazzo	16,30	50%	8,15
Sub. 4	Piano Primo Zona abitativa	109,00	100%	109,00
Sub. 4	Piano Primo Terrazzo	6,70	50%	3,35
Sub. 4	Piano Secondo Sottotetto (h.media 2,12)	70,00	50%	35,00
			Complessivamente	Mq. 392,49
Appartamento (sub.5)				
Sub. 5	Appartamento	110,00	100%	110,00
Sub. 5	Cantina + ingresso	26,80	50%	13,40
			Complessivamente	Mq. 123,40
Autorimessa (sub.6)				
Sub. 6	Autorimessa	19,20	100%	19,20
			Complessivamente	Mq. 19,20
Area cortilizia(sub.7)				
Sub. 7	Area cortilizia	722,00	100%	722,00
			Complessivamente	Mq. 722,00

44

-Criterio di stima

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2],corrispondente secondo la classificazione classica al metodo

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo Edagricole ISBN 88- 206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977]. Per la stima del valore della proprietà immobiliare occorre tenere in considerazione la sua dimensione complessiva (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

Consistenza commerciale (Criterio di calcolo della superficie convenzionale vendibile)

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava un criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, e cioè quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti. Sebbene la norma non sia più in vigore, le indicazioni sulla determinazione della consistenza immobiliare risultano tecnicamente ancora valide. Analogo criterio infatti è adoperato, pur se con coefficienti di ponderazione lievemente differenti, per la determinazione della superficie catastale degli immobili (rif. Manuale della Banca dati dell'OMI), ed ancora, le metodologie proposte a livello Europeo (SIL Superficie Interna Lorda, SEL Superficie Esterna Lorda e SIN Superficie Interna Netta), utilizzano i rapporti mercantili (rapporti di prezzo) esistenti fra le varie tipologie di superfici costituenti l'immobile (ex coefficienti ponderali) quale criterio di omogeneizzazione delle superfici stesse.

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec: giampiero.galassi@geopec.it

del settore compravendite: Agenzie immobiliari e operatori del settore costruttori, verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Valori di avvenute compravendite

Presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì è stata eseguita ricerca di atti notarili pubblici trascritti per immobili residenziali in zona.

Dalla ricerca non sono stati reperiti atti di compravendita di recente trascrizione.

Valori di immobili simili in vendita

Presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata eseguita ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al mq. per immobili in vendita a Bagno di Romagna a destinazione residenziale.

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
BAGNO DI ROMAGNA - appartamento al secondo L'immobile è stato edificato negli anni 80', successivamente la soluzione ha subito consistenti lavori di ristrutturazione risalenti agli anni 90'.	80	€ 140.000,00	€ 1.750,00
Bagno di Romagna. a pochi passi dai principali stabilimenti termali, si vende appartamento ristrutturato posto al secondo ed ultimo piano	120	€ 168.000,00	€ 1.400,00
BAGNO DI ROMAGNA- a Bagno di Romagna La casa si sviluppa su tre livelli.	105	€ 149.000,00	€ 1.419,05
Bagno di Romagna - abitazione su due livelli semi indipendente, con corte esclusiva ed ingresso indipendente	120	€ 168.000,00	€ 1.400,00
V. unitario			€ 1.492,26

Si intende puntualizzare che la comparazione viene effettuata con immobili

ad uso residenziale poichè anche se di fatto il subalterno 4 oggetto di procedura ha una destinazione "caserma" sul mercato immobiliare immobili per destinazione simile non ve ne sono e soprattutto perché a tutti gli effetti la porzione immobiliare può essere equiparata ad un appartamento.

Valori in base ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate (valori OMI)

Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per reperire valori di immobili ad uso residenziale, è emerso che immobili simili per ubicazione e tipologia sono stati venduti a prezzi variabili da un minimo di €/mq. 1.250,00 ad un massimo di €/mq. 1.550,00.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Considerata la zona in cui è ubicata la proprietà immobiliare oggetto di stima, la tipologia dell'immobile, le dimensioni, lo scrivente ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori medi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a $[(€ 1.492,26 + € 1.400,00):2] = €/mq. 1.446,13$. Tale valore lo si ritiene di applicare alla porzione di immobiliare identificata catastalmente con i subalterni 4 e 5.

Per quanto concerne:

- l'autorimessa identificata con il subalterno 6 considerata la destinazione urbanistica (di fatto servizio) si ritiene di applicare come valore di riferimento quello stabilito per le porzioni immobiliari identificate con i subalterni 4 e 5 (€/mq. 1.446,13), decurtato di un 50%, quindi pari a € 723,06 (€ 1.446,13: 2);
- l'area cortilizia pertinenziale identificata con il subalterno 7, considerata la destinazione e uso della stessa si ritiene di applicare come valore di riferimento quello stabilito per le porzioni immobiliari

identificate con i subalterni 4 e 5 (€/mq. 1.446,13), decurtato di un 95%, quindi pari a €. 72,30 (€. 1.446,13 -95%);

Pertanto avremo:

V. porzione immobiliare a caserma e servizi (sub. 4)=

Mq. 392,49 * €/mq. 1.446,13= € 567.591,56

V. porzione immobiliare a appartamento e servizi (sub. 5)=

Mq. 123,40 * €/mq. 1.446,13= € 178.452,44

V. porzione immobiliare a autorimessa (sub. 6)=

Mq. 19,20 * €/mq. 723,06= € 13.882,75

V. porzione immobiliare a area cortilizia pertinenziale (sub. 7)=

Mq. 722,00 * €/mq. 72,30= € 52.200,60

Complessivamente € 812.127,35

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche

delle porzioni immobiliari

48

Il valore complessivo ricavato presuppone lo stato manutentivo e le condizioni generali in stato di normalità e con materiali di rifinitura di tipo normale, pertanto si ritiene di procedere con l'adeguamento effettuando delle detrazioni e/o degli incrementi dovuti alle caratteristiche intrinseche (materiali e rifiniture).

Subalterno 4

-Vetustà: porzione immobiliare facente parte di un fabbricato costruito nel 1965, dichiarato abitabile nel 1967 e successivamente oggetto di interventi manutentivi con DIA del 2005 e del 2006 si ritiene di applicare una percentuale di vetustà del 17% (€. 567.591,56 *17%), pari a -€. 96.490,56

- Detrazione per interventi di manutenzione da farsi al fine di eliminare segni di umidità in alcune porzioni del piano sottostrada; per la sistemazione della crepa presente all'interno di un locale cantina al piano sottostrada; per opere

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec.giampiero.galassi@geopec.it

di rifinitura del locale ct che risulta di fatto allo stato grezzo (senza pavimentazione e tinteggiatura); per opere di manutenzione alla tinteggiatura interna di tutti i vani e per interventi di verifica e/o ammodernamento degli impianti, che vengono stimati a corpo in una percentuale del 15 % del valore in condizioni e grado di rifinitura normale (€ 567.591,56 * 15%), pari a

- € 85.138,73

Complessivamente € 385.962,27

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a € 38.596,23 (€ 385.962,27 * 10%) per cui avremo,

V. attuale della proprietà alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo (€ 385.962,27 - € 38.596,23) = € 347.366,04

VALORE DELLA QUOTA DI ¼ di PROPRIETA' INDIVISA in capo all'esecutata: (€ 347.366,04 * 1/4) = € 86.841,51

Subalterno 5

49

-Vetustà: porzione immobiliare facente parte di un fabbricato costruito nel 1965, dichiarato abitabile nel 1967 e successivamente oggetto di interventi manutentivi con DIA del 2005 e del 2006 si ritiene di applicare una percentuale di vetustà del 17% (€ 178.452,44*17%), pari a -€ 30.336,91

- Detrazione per interventi di manutenzione da farsi al fine di eliminare segni di umidità in alcune porzioni del piano sottostrada; per opere di manutenzione alla tinteggiatura interna di tutti i vani e per interventi di verifica e/o ammodernamento degli impianti, che vengono stimati a corpo in una percentuale del 10 % del valore in condizioni e grado di rifinitura normale (€ 178.452,44 * 10%), pari a

- € 17.845,24

Complessivamente € 130.270,29

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec: giampiero.galassi@geopec.it

nell'incarico, pari a €. 13.027,03 (€. 130.270,29 *10%) per cui avremo,

V. attuale della proprietà alla data della presente relazione e alle condizioni

accertate alla data del sopralluogo (€. 130.270,29 - €. 13.027,03) = € 117.243,26

VALORE DELLA QUOTA DI ¼ di PROPRIETA' INDIVISA in capo

all'esecutata: (€. 117.243,26 *1/4) = € 29.310,81

Subalterno 6

-Vetustà: porzione immobiliare facente parte di un fabbricato costruito nel

1965, dichiarato abitabile nel 1967 e successivamente oggetto di interventi manutentivi con DIA del 2005 e del 2006 si ritiene di applicare una

percentuale di vetustà del 17% (€. 13.882,75*17%), pari a -€. 2.360,07

- Detrazione per interventi di manutenzione da farsi al fine di eliminare segni di

umidità e per opere di manutenzione alla tinteggiatura oltre a interventi di verifica e/o ammodernamento dell'impianto elettrico, che vengono stimati a

corpo in una percentuale del 15 % del valore in condizioni e grado di rifinitura

normale (€. 13.882,75 * 15%), pari a - €. 2.082,41

Complessivamente €. 9.440,27

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito

nell'incarico, pari a €. 944,03 (€. 9.440,27 *10%) per cui avremo,

V. attuale della proprietà alla data della presente relazione e alle condizioni

accertate alla data del sopralluogo (€. 9.440,27 - €. 944,03) = € 8.496,24

VALORE DELLA QUOTA DI ¼ di PROPRIETA' INDIVISA in capo

all'esecutata: (€. 8.496,24 *1/4) = € 2.124,06

Subalterno 7

- Detrazione per interventi di manutenzione da farsi alla parti pavimentate

dell'area che in alcuni punti si presenta rovinata, che viene stimata a corpo in una percentuale del 10 % del valore in condizioni e grado di rifinitura normale

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec: giampiero.galassi@geopec.it

(€. 52.200,60 * 10%), pari a

- €. 5.220,06

Complessivamente €. 46.980,54

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito

nell'incarico, pari a €. 4.698,05 (€. 46.980,54 * 10%) per cui avremo,

V. attuale della proprietà alla data della presente relazione e alle condizioni

accertate alla data del sopralluogo (€. 46.980,54 - €. 4.698,05) = €. 42.282,49

VALORE DELLA QUOTA DI ¼ di PROPRIETA' INDIVISA in capo

all'esecutata: (€. 42.282,49 * 1/4) = €. 10.570,62

Valore complessivo della quota pignorata di ¼ di proprietà indivisa in

capo all'esecutata: (€. 86.841,51 + €. 29.310,81 + €. 2.124,06 + €. 10.570,62) =

€. 128.847,00

51

-21.0) “ nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, ...omissis..;

La proprietà è stata pignorata per la quota di ¼ di proprietà indivisa in capo

alla sig.ra,

La restante quota di proprietà (3/4) dei beni pignorati è dei signori:

....., **proprietario per la quota di ¼ di proprietà indivisa;**

....., **proprietario per la quota di ¼ di proprietà indivisa;**

....., **proprietaria per la quota di ¼ di proprietà indivisa.**

Possibilità di divisione

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 c.c.,

postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile

mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero

godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici

eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec.giampiero.galassi@geopec.it

divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Nel caso in questione, considerata la tipologia delle porzioni immobiliari pignorate, le dimensioni dello stesso, la disposizione interna dei locali e le dotazioni, **una comoda divisione delle porzioni immobiliari (sub.ni 4, 5, 6 e 7) in più parti secondo le quote di rispettiva proprietà dei comproprietari, non è possibile, materialmente attuabile e comunque antieconomica.** Una divisione, oltretutto non è attuabile anche ai fini edilizi-comunali, ed inoltre svilirebbe economicamente l'intero valore commerciale.

-22.0) “evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ...omissis...;

52

Quota di ¼ di proprietà indivisa di un complesso immobiliare sito in Comune di Bagno di Romagna, via dell'Orto nn. 12-30, composto da struttura di carattere collettivo “ Caserma dei Carabinieri”; appartamento e autorimessa, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Bagno di Romagna, **al Foglio 136, Particella 508 subalterni 4, 5, 6 e 7**, il tutto edificato su area di sedime e di pertinenza identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Bagno di Romagna, **al Foglio 136, Particella 508**, Ente Urbano di mq. 958,00 (catastali).

Le porzioni immobiliari pignorate, per la sola quota di ¼ di proprietà indivisa, costituiscono un ampio fabbricato indipendente con area cortilizia pertinenziale composto da 4 unità immobiliari (tutte oggetto di procedura).

L'immobile è posto in angolo fra due strade (via dell'Orto e via del Faggio) in

un piccolo promontorio che sovrasta su parte della vallata.

La proprietà immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq. 535,09 di cui mq. 392,49 per il subalterno 4 (stazione carabinieri); mq. 123,40 per l'alloggio sub. 5 con servizi e mq. 19,20 per l'autorimessa sub. 6, oltre a mq. 722,00 circa di terreno libero pertinenziale (sub. 7) comune a tutte le unità immobiliari.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, alla pulizia e manutenzione dell'area di pertinenza (corte), che si possono quantificare forfettariamente in €. 3.000,00 annue, al netto di imposte.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che la proprietà immobiliare era occupata ed in uso dai Carabinieri di Bagno di Romagna e nello specifico: la porzione immobiliare identificata catastalmente con il sub. 4 è occupata dalla Caserma dei Carabinieri con zona uffici e servizi; la porzione immobiliare identificata catastalmente con il sub. 5 è occupata dall'appartamento dato in uso al Maresciallo della Stazione dei Carabinieri nella persona di la porzione immobiliare identificata catastalmente con il sub. 6 è occupata da autorimessa collegata all'appartamento sub. 5 e l'area cortilizia e pertinenziale identificata catastalmente con il sub. 7 è in uso e utilizzata dai Carabinieri come area di manovra e di parcheggio.

Considerato l'uso dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, il contesto edilizio in cui è ubicato l'immobile, lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato (visto da fuori), le dimensioni interne della proprietà rappresentata nelle planimetrie catastali, si ritiene che il canone di occupazione stabilito dall'Amministrazione dell'Interno nel Verbale di Accettazione Prot. N° 48446 del 04/07/2022 sia da ritenersi congruo (non tenendo conto di beni mobili,

arredi, attrezzature, macchinari, etc presenti in esso), **pertanto, per la quota pignorata pari a 1/4 in capo alla sig.ra delle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 4, 5, 6 e 7 il canone di affitto congruo è pari a €.** **5.460,38.**

Le porzioni immobiliari sono in possesso del Certificato di Abitabilità del 27/09/1967.

Considerato che l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bagno di Romagna, non ha fornito e prodotto alcun elaborato grafico rappresentante il fabbricato oggetto di procedura esecutiva, lo scrivente Perito Stimatore non è stato in grado di verificare eventuali difformità edilizie urbanistico-edilizie ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni.

In occasione del sopralluogo è stato possibile eseguire un raffronto dello stato dei luoghi solo ed esclusivamente sulle planimetrie catastali agli atti catastali datate 13/04/2016. In base alle planimetrie catastali non sono state accertate difformità, ad eccezione per un muro al piano sottotetto non rappresentato nella planimetria stessa. In base alla documentazione catastale e lo stato dei luoghi verificato in loco alla data del sopralluogo è stato accertato altresì, all'interno dell'area cortilizia, completamente interrato per tre lati un piccolo manufatto non rappresentato e censito catastalmente avente un'altezza utile netta interna di mt. 2,05.

Per tale locale ripostiglio interrato per tre lati con un solo lato scoperto (verso la corte) non si è in grado di dichiarare se sia autorizzato comunemente o se privo di titolo edilizio.

La proprietà è soggetta a vincoli di destinazione e uso previsti dal Piano Normativo del Comune di Bagno di Romagna, dei vincoli e limitazioni di cui alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici è altresì

soggetta ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve. oltre ai vincoli indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica. La vendita delle porzioni immobiliari è soggetta a Tassa di Registro.

- 23.0) “precisi se gli immobili pignorati siano ...omissis..;

Gli immobili pignorati oggetto della presente procedura, come prospettato nella presente relazione sono vendibili in un unico lotto.

-24.0) “acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

Omississ....

////////////////////////////////////

-25.0) “acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato.....omissis”

55

Presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Pieve Santo Stefano è stato richiesto l'Estratto di matrimonio con annotazioni marginali della sig.ra

Dal medesimo Estratto risulta che l'esecutata il 26/05/1990 contraeva matrimonio con il sig., Estratto Anno 1990 numero 10 Parte II Serie A. Nel certificato non sono presenti annotazioni.

////////////////////////////////////

-26.0)“acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato omissis”

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pieve Santo Stefano è stato richiesto il Certificato di Residenza della sig.ra Dal Certificato è stato accertato che la sig.ra risiede dal 01/12/1993, in Comune di Pieve Santo Stefano in Piazza Plinio Pellegrini n. 4, con la propria famiglia. La proprietà pignorata è occupata ed in uso dalla Caserma dei Carabinieri

“Compagnia Carabinieri”, come da Verbale di Accettazione Prot. N° 48446 del
04/07/2022

**-27.0) Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di
cause relative alle eventuali domande giudiziali ... omissis....”**

Dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome dell'esecutata non sono emerse
trascrizioni di cause pendenti e/o domande giudiziali a carico della sig.ra

-28.0) “provveda a verificare il regime fiscale ...omissis..;

La vendita delle porzioni immobiliari oggetto di procedura è soggetta a Tassa
di Registro.

- 29.0) “formuli tempestivamente ...omissis..;

Non è stata richiesta istanza di proroga in quanto la relazione è stata
consegnata nei termini concessi.

-30.0) “provveda a depositare per via telematica, ..omissis... ”

Si è provveduto ad inviare telematicamente presso la Cancelleria delle
Esecuzioni Immobiliari di Forlì, la relazione peritale completa di tutti gli allegati;
relazione depurata priva di nomi e/o dati sensibili; Allegato “A”,
documentazione fotografica, ecc..

**-31.0) “provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine,
al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito
mediante legale, l'avvenuto deposito telematico omissis....”**

In data 10/01/2023 si è provveduto a inviare per raccomandata alla sig.ra

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec: giampiero.galassi@geopec.it

copia della relazione peritale comprensiva di allegati e fotografie. In pari data inoltre è stato comunicato l'avvenuto deposito al Custode Giudiziale e al creditore procedente.

-32.0) Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

Presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Bagno di Romagna è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica per verificare eventuali vincoli granati la proprietà immobiliare. Qualora alla vendita del bene pignorato il medesimo Certificato di Destinazione urbanistica risultasse scaduto si provvederà a richiederlo aggiornato.

////////////////////////////////////

- 33.0) Conclusioni riepilogative.

Quota di 1/4 di proprietà indivisa di un complesso immobiliare sito in Comune di Bagno di Romagna, via dell'Orto nn. 12-30, composto da struttura di carattere collettivo " Caserma dei Carabinieri"; appartamento e autorimessa, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Bagno di Romagna, al **Foglio 136, Particella 508 sub. 4**, zona censuaria 2, categoria B/1, di classe 2, consistenza mc. 1.347, totale superficie mq. 445, Rendita Catastale €. 1.252,20; **Particella 508 sub. 5**, zona censuaria 2, categoria A/2 di classe 2, consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale €. 596,51; **Particella 508 sub. 6**, zona censuaria 2, categoria C/6 di classe 3, consistenza mq. 16,00, Rendita Catastale €. 66,93; **Particella 508 sub. 7**, BCNC corte comune a tutti i sub, in capo alla ditta catastale:, proprietario per la quota di 1/4; **esecutata, proprietaria per la quota di 1/4**;, proprietario per 1/4 e, proprietaria per 1/4.

Il tutto edificato su area di sedime e di pertinenza identificata al **Catasto**

Terreni del Comune di Bagno di Romagna, al **Foglio 136, Particella 508**, Ente Urbano di mq. 958,00 (catastali).

Le porzioni immobiliari pignorate, per la sola quota di $\frac{1}{4}$ di proprietà indivisa, costituiscono un ampio fabbricato indipendente con area cortilizia pertinenziale composto da 4 unità immobiliari (tutte oggetto di procedura).

L'immobile è posto in angolo fra due strade (via dell'Orto e via del Faggio) in un piccolo promontorio che sovrasta su parte della vallata.

La proprietà immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq. 535,09 di cui mq. 392,49 per il subalterno 4 (stazione carabinieri); mq. 123,40 per l'alloggio sub. 5 con servizi e mq. 19,20 per l'autorimessa sub. 6, oltre a mq. 722,00 circa di terreno libero pertinenziale (sub. 7) comune a tutte le unità immobiliari.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, alla pulizia e manutenzione dell'area di pertinenza (corte), che si possono quantificare forfettariamente in €. 3.000,00 annue, al netto di imposte.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che la proprietà immobiliare era occupata ed in uso dai Carabinieri di Bagno di Romagna e nello specifico: la porzione immobiliare identificata catastalmente con il sub. 4 è occupata dalla Caserma dei Carabinieri con zona uffici e servizi; la porzione immobiliare identificata catastalmente con il sub. 5 è occupata dall'appartamento dato in uso al Maresciallo della Stazione dei Carabinieri nella persona di la porzione immobiliare identificata catastalmente con il sub. 6 è occupata da autorimessa collegata all'appartamento sub. 5 e l'area cortilizia e pertinenziale identificata catastalmente con il sub. 7 è in uso e utilizzata dai Carabinieri come area di manovra e di parcheggio.

Considerato l'uso dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, il contesto edilizio in cui è ubicato l'immobile, lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato (visto da fuori), le dimensioni interne della proprietà rappresentata nelle planimetrie catastali, si ritiene che il canone di occupazione stabilito dall'Amministrazione dell'Interno nel Verbale di Accettazione Prot. N° 48446 del 04/07/2022 sia da ritenersi congruo (non tenendo conto di beni mobili, arredi, attrezzature, macchinari, etc presenti in esso), **pertanto, per la quota pignorata pari a 1/4 in capo alla sig.ra delle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 4, 5, 6 e 7 il canone di affitto congruo è pari a € 5.460,38.**

Le porzioni immobiliari sono in possesso del Certificato di Abitabilità del 27/09/1967.

Considerato che l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bagno di Romagna, non ha fornito e prodotto alcun elaborato grafico rappresentante il fabbricato oggetto di procedura esecutiva, lo scrivente Perito Stimatore non è stato in grado di verificare eventuali difformità edilizie urbanistico-edilizie ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni.

In occasione del sopralluogo è stato possibile eseguire un raffronto dello stato dei luoghi solo ed esclusivamente sulle planimetrie catastali agli atti catastali datate 13/04/2016. In base alle planimetrie catastali non sono state accertate difformità, ad eccezione per un muro al piano sottotetto non rappresentato nella planimetria stessa. In base alla documentazione catastale e lo stato dei luoghi verificato in loco alla data del sopralluogo è stato accertato altresì, all'interno dell'area cortilizia, completamente interrato per tre lati un piccolo manufatto non rappresentato e censito catastalmente avente un'altezza utile netta interna di mt. 2,05.

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Per tale locale ripostiglio interrato per tre lati con un solo lato scoperto (verso la corte) non si è in grado di dichiarare se sia autorizzato comunalmente o se privo di titolo edilizio.

La proprietà è soggetta a vincoli di destinazione e uso previsti dal Piano Normativo del Comune di Bagno di Romagna, dei vincoli e limitazioni di cui alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici è altresì soggetta ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve, oltre ai vincoli indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica. La vendita delle porzioni immobiliari è soggetta a Tassa di Registro.

Valore complessivo della quota di $\frac{1}{4}$ di proprietà indivisa in capo alla sig.ra, alla data della presente relazione e alle condizioni descritte e accertate in occasione del sopralluogo pari a

€. 128.847,00

60

di cui:

-per l'unità immobiliare sub. 4	€. 86.841,51
-per l'unità immobiliare sub. 5	€. 29.310,81
-per l'unità immobiliare sub. 6	€. 2.124,06
-per l'unità immobiliare sub. 7	€. 10.570,62

oo

**** Note.**

- * Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- * Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- * Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec: giampiero.galassi@geopec.it

