



RG. ES N° 120/2023



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott.



Esecuzione promossa da:



Contro



RELAZIONE EPURATA LOTTO PRIMO



CUSTODE: Avv.to



*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344*



Da pagina 2 a pagina 11: Quesiti, premessa e inquadramento degli immobili da stimare;

Da pagina 11 a pagina 12: Identificazione catastale e formazione dei lotti;

Da pagina 12 a pagina 25: Descrizione degli immobili;

Da pagina 25 a pagina 31: Trascrizioni, Iscrizioni e storia ventennale;

Da pagina 31 a pagina 31: Acquisizione delle Planimetrie Catastali e omissioni fiscali

Da pagina 31 a pagina 32: Possesso degli immobili;

Da pagina 32 a pagina 40: Documentazione Comunale, CDU e regolarità Edilizia;

Da pagina 40 a pagina 40: Certificazione Energetica;

Da pagina 41 a pagina 48: Determinazione del valore, formazione dei lotti e sintesi della descrizione;

Da pagine 48 a pagina 50: codice fiscale esecutati e certificazioni degli esecutati;

Da pagine 51 a pagina 53: riepilogo.

Da pagine 53 a pagina 55: Note ed elenco Allegati.

- 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,*

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

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 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;

4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od 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

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

meno, fondati su provvedimenti giudiziari 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 alleghi tutti i documenti rinvenuti. In relazione alla viltà del canone ex art. 2923 c.c. in particolare procederà indicando se il canone sia inferiore di un terzo al giusto prezzo e che quindi se il contratto deve considerarsi inopponibile alla procedura ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c. operando una "ricerca di mercato delle locazioni, integrando con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto" ed accertando che in condizione della superficie del fabbricato (sup. convenzionale mq. rilevata), e del fatto che le tabelle OMI per un fabbricato di civile abitazione nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra i e i _____ €/mq", "un canone di locazione congruo" corrisponde ad un "minimo di _____ mq x € _____ /mq = € _____ /mese";

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. n. 42/04, 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 testo unico "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

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

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 validità;

13) per i fabbricati, verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni 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'art. 36 del d. P.R. n.380/01, 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

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi,27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6°, della l.n. 47/85 ovvero dall'art. 46, co. 5° del d. P.R. n. 380/01, 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'art. 4, co.1°, d.l. n. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al D.P.R. n.59/09, 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'a.p.e. sarà riconosciuto all'esperto, salvo 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

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi,27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianto 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 o allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un confort abitativo, i ruderi e i fabbricati al grezzo (v. par. 2 delle linee guida nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6/2009), 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 ad €. 3.000,00);

19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, 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 d.m. 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 ad €. 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 ed 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

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

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

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

conjugato, 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 l'**Allegato "A"**), ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti; **l'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;**

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. una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. provvedendo invece ad inviare copia della perizia

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi,27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo di 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.

- PREMESSA.

Operazioni peritali eseguite:

- visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto, con acquisizione delle planimetrie catastali degli immobili;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì per l'acquisizione dei contratti di affitto;
- ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civitella di Romagna per verificare la regolarità amministrativa degli immobili, ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche;
- Primo sopralluogo con rilievo fotografico eseguito in data 22/10/2024.
- Secondo sopralluogo per rilievo topografico eseguito in data 26/11/2024.
- Richiesta di C.D.U. presso Comune di Civitella di Romagna
- Redazione, tramite professionista abilitato della Certificazione APE.

- 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 Omissis...”.**

Lo scrivente contattava telefonicamente il custode giudiziale, per accordarsi sulla data dell’inizio delle operazioni peritali e il sopralluogo presso la proprietà pignorata.

La data del sopralluogo veniva comunicata agli esecutati con Raccomandata A/R in data

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Viale Abruzzi,27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344*

30/09/2024.

In data 22/10/2024, alla presenza del Custode Giudiziale e della sig.ra, si è proceduto con il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva, sito in Civitella di Romagna, via Cerreto di Sopra, n° 12/A, località Nespoli e presso l'immobile sito in Civitella di Romagna, via Caduti della Libertà n. 14, località Cusercoli, rilevando con strumentazione laser gli ambienti e documentando con fotografie lo stato dei luoghi .

- **2.0) “Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento ..omissis..)”**.

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

* Dal Verbale di Pignoramento immobili del 27/07/2023 Rep. n° 2168 a favore di con sede in Conegliano (TV) contro, trascritto a Forlì il 04/09/2023 Art. 10.953, risultano pignorati i seguenti beni immobili:

- *Unità negoziale n. 1.*

- unità immobiliari censite al **Catasto Fabbricati** del Comune di Civitella di Romagna:

- al Foglio 27:

- Particella 102, Subalterno 9, Categoria C/1;

- Particella 102, Subalterno 25, Categoria C/2.

- Particella 102, subalterno 4 (B.C.N.C) comune a tutti i sub della particella 102,

Area di terreno coperta su cui sono costruiti i fabbricati al **Catasto Terreni** del Comune di Civitella di Romagna al Foglio 27 Particella 102 Ente Urbano di mq. 915.

Il tutto in capo alla ditta catastale.

- *Unità negoziale n. 2.*

- immobile censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Civitella di Romagna:

- al Foglio 61:

- Particella 649, Subalterno 2, Categoria. A/3;

- Particella 649, Subalterno 3, Categoria. C/2;

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi,27
Mail: *geom.zanella@libero.it*
Tel./fax 0547/301344

- Particella 649, Subalterno 4, Categoria C/6;

- Particella 649, Subalterno 1, B.C.N.C. (sedime dei fabbricati e corte pertinenziale) a tutti i subalterni della Particella 649, identificata al Catasto Terreni del Comune di Civitella di Romagna al Foglio 61 Particella 649, Ente Urbano di mq. 975;

- Particella 616, terreno.

Il tutto in capo alla ditta catastale:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Intera proprietà di due unità immobiliari, una ad uso negozio posto al piano terra e una ad uso deposito posto al piano sottostrada con corti esclusive, siti in Comune di Civitella di Romagna località Cusercoli, via Caduti della Libertà n. 14, censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Civitella di Romagna,

- **al Foglio 27**,

- **Particella 109 Sub. 9**, Cat. C/1, classe 3 consistenza mq. 75, della superficie catastale di mq. 103, rendita catastale €. 859,90;

- **Particella 109 Sub. 25**, Cat. C2, classe 2 consistenza mq. 13, della superficie catastale di mq. 15, rendita catastale €. 43,64;

Oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni per Legge ai sensi dell'art. 1117 comuni, fra cui la zona di manovra, la rampa e la corte distinte al **Catasto Fabbricati** del Comune di Civitella di Romagna al Foglio 27 Particella 109 Subalterno 24 (Bene comune non censibile a tutti i subalterni). L'area di terreno coperta e scoperta su cui è stato edificato il fabbricato condominiale, ove sono comprese le unità immobiliari oggetto di procedura, è identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Civitella di Romagna al Foglio 27 Particella 109, Ente Urbano di mq. 915.

Le porzioni immobiliari godono dei corrispondenti proporzionali diritti di comproprietà in ragione di complessivi 149,2909/1000, di cui 140,7504/1000 per il negozio e 8,5405/1000 per il deposito (Ex garage), come da atto notarile del 01/07/2010 notaio

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344*

Il tutto in capo alla ditta catastale per la quota di 1/1 all'esecutata.

CONFINI.

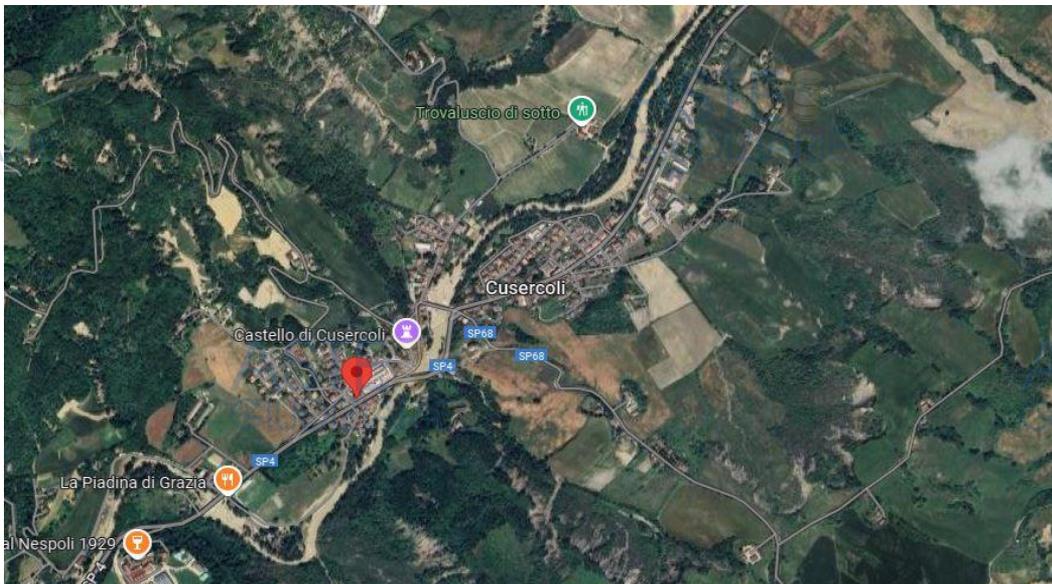
La proprietà immobiliare confina con la via Caduti per la Libertà, con la proprietà dei signori, con la via Antonio Carini, con la proprietà della sig.ra....., con la proprietà del sig. con le parti comuni; salvo altri.

DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETA' E DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nella frazione urbana del Comune di Civitella di Romagna denominata Cusercoli. Si tratta di una frazione che dispone di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, servita da mezzi pubblici e facilmente raggiungibile dalla strada provinciale SP4 che da Forlì conduce a Civitella di Romagna.

Il tessuto urbano è costituito da abitazioni unifamiliari e plurifamiliari risalenti ai primi di vecchia data e da fabbricati condominiali di piccole-medie dimensioni edificati negli ultimi anni.

La zona è servita di tutte le utenze di primaria necessità (posta, banca, scuola elementare, asilo, ecc..)



La proprietà immobiliare esecutata è costituita da un locale ad uso negozio/bar posto al piano terra con ingresso indipendente da via Caduti per la Libertà n. 14, con annesse

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344*

due porzioni di corte esclusive (una sul fronte e una sul retro) e da un locale ad uso deposito (ex garage) posto al piano seminterrato facenti parte di un fabbricato condominiale edificato in angolo tra Via Antonio Carini e Via Caduti per la Libertà.



Il fabbricato condominiale esternamente intonacato e tinteggiato, con inserti in sasso come rivestimento sulle pareti esterni, e pluviali in rame.

Descrizione delle unità.

Si accede all'unità immobiliare adibita a negozio, attraverso la piccola corte esclusiva posta sul fronte strada fino all'ingresso posto sotto ad un porticato.



*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344*

Le finiture sono in buono stato, con una pavimentazione del negozio in gres, porte interne in tamburato laccate bianche. Infissi esterni in alluminio con doppi vetri. La porta del bagno che immette sulla porzione di corte esclusiva del retro dispone di inferriata.

L'unità immobiliare è composta da un unico vano, con bagno, al piano terra, e al centro il vano scala per raggiungere il piano interrato. Sul retro è presente una piccola porzione di area esclusiva (Alla data del sopralluogo il locale era arredato con banco di vendita e attrezzature varie non comprese nella presente procedura). La superficie netta del piano terra è pari a mq. 60,32 oltre alle aree esclusive.



Scendendo al piano primo sottostrada si raggiunge un locale deposito con antibagno e bagno della superficie complessiva di mq. 29,38. Con la stessa scala è possibile

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344*

raggiungere anche l'altra unità immobiliare, adibita a deposito (Ex garage), di mq.12,80.



Si segnala che le pareti del piano interrato sono interessate da umidità di risalita, e la pavimentazione in cattivo stato, con la presenza di un tubo di scarico a vista proveniente da piano terra. E' ancora è presente la porta basculante di accesso dall'esterno



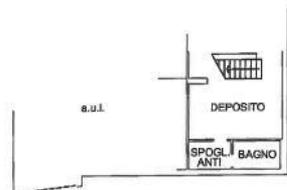
All'interno del bagno del piano interrato è

presente un boiler per l'acqua.

Le unità immobiliari sono prive di riscaldamento, ad eccezione della presenza di uno split a parete posto all'interno del negozio.

L'impianto elettrico è a norma.

- **Stralcio planimetrie catastali:**



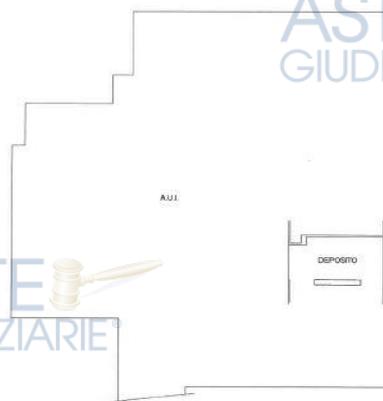
ASTE GIUDIZIARIE®
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=2,40



PIANO TERRA
H=3,00



Il Deposito – sub. 25 –



ASTE GIUDIZIARIE®
PIANTA PIANO SOTTOSTRADA
H. 2.40 m.

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

L'area esclusiva sul fronte ingresso è delimitata da un muretto con una parte a sostegno di una ringhiera in metallo.

Al piano interrato vi si accede sia dall'interno, sia dalla rampa che conduce al piano interrato dove si trovano i garage.

NB: Si invita chiunque fosse interessato all'immobile ad eseguire preliminarmente una ispezione dell'immobile poiché la descrizione fatta è valida alla data del sopralluogo indicato in perizia, ma potrebbero essere intervenuti dei mutamenti successivi al sopralluogo.

- 3.0) "Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza .. omissis..".

ATTO DI PROVENIENZA

* Atto di compravendita del notaio Dott. del 01/07/2010 Rep. n° 19776/9001 con il quale la sig.ra acquistava dalla Società porzioni di fabbricato urbano sito in Comune di Civitella di Romagna, località Cusercoli, via Caduti per La Libertà, costituite da un locale ad uso negozio al piano terra con annesse due corti in proprietà esclusiva, servizi e garage pertinenziali al piano primo sottostrada, il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Civitella di Romagna, nel Foglio 27, con le Particelle 109 sub. 9 (Catg. C/1) e 102 sub 7 (Catg. C/6). Le porzioni immobiliari godono dei corrispondenti proporzionali diritti di comproprietà in ragione complessiva di 149,2909/1000 di cui 140,7504 per il negozio e 8,5405/1000 per il garage, sulle parti comuni dell'edificio, come previsto per legge. Il Bene Comune Non Censibile è distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 27, particella 102 sub. 24 (zona di manovra, rampa e corte, comune a tutti i subalterni). L'intero fabbricato, i posti auto scoperti e le relative corti, risultano insistere ed essere parte del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Civitella di Romagna, nel Foglio 27 con la particella 102 di mq. 933 catastali, avente natura pertinenziale.

Trascritto a Forlì il 08/07/2010 Art. 7432 .

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344*

STORIA VENTENNALE

* Atto di compravendita del notaio Dott. del 11/07/2007 Rep. n° 36216/17422 la società acquistava dai sigg.ri, appezzamento di terreno sito in Comune di Civitella di Romagna, frazione Cusercoli, via Caduti Della Libertà, distinto al Catasto Terreni del detto Comune al Foglio 27, con le Particelle 71 di mq. 153, part. 102, di mq. 780, part. 232 di mq. 110, per complessivi mq. 1.043 catastali.

Trascritto a Forlì il 18/07/2007 Art. 8610.

* Atto di compravendita del notaio Dott. del 17/05/1990 Rep. n° 13623 i sigg.ri, acquistavano dai lotto di terreno avente destinazione parte a “Zona residenziale di completamento B” e parte a “Zona Verde Pubblico” sito in Comune di Civitella di Romagna, frazione Cusercoli, via Caduti Della Libertà, distinto al Catasto Terreni del detto Comune al Foglio 27, con le Particelle 71 di mq. 153, part. 102, di mq. 780, part. 232 di mq. 110, per complessivi mq. 1.043 catastali.

Trascritto a Forlì il 14/06/1990 Art. 4811.

Storia Catastale

- Particella 71, dall’impianto meccanografico del 1971 la Particella risultava di mq. 360, con Tipo di Frazionamento (n. 101.83) del 1985, la Particella diventa di mq. 267; con Tipo di Frazionamento (n. 1.1/1988) del 1988 la Particella diventa di mq. 153,
- Particella 102, dall’impianto meccanografico del 1971 la Particella risultava di mq. 938, con Tipo di Frazionamento (n. 1478) del 1985 si divide in Particella 102 di mq. 828 e in Particella 232 di mq. 110; con Tipo di Frazionamento (n. 1.1/1988) del 1988 la Particella 102 si fraziona e diventa Particella 102 di mq. 780 e Particella 270 di mq. 48;

Con Tipo Mappale del 03/03/2010, pratica n. FO0039993, la Particelle 71 di mq. 153

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344*

viene unità alla Particella 102 di mq. 780, diventando Ente Urbano di mq. 933.

- 4.0) **“Accerti se sul bene pignorato gravino iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ..omissis..”.**

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome del soggetto esecutato sig.ra accertando le seguenti formalità pregiudizievoli.

TRASCRIZIONI CONTRO

* Verbale di pignoramento immobili del 27/07/2023 Rep. n° 2168 a favore di con sede in Conegliano (TV) contro, relativamente ai beni del presente lotto per la quota di 1/1.

Trascritto a Forlì il 04/09/2023 Art. 10953.

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 01/07/2010 Rep. n° 19781/9006 del Notaio Dott., dell’importo di €. 190.000,00 per un credito di €. 95.000,00 a favore della con sede in Forlimpopoli contro la sig.ra per la proprietà di 1/1, sui beni censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 27 del Comune di Civitella di Romagna con la Particella 102, subb.ni 9 e 7

Iscritta a Forlì il 08/07/2010 Art. 2956..

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 02/04/2015 Rep. n° 14709/9338 del Notaio Dott....., dell’importo di €. 153.000,00 per un credito di €. 85.000,00 a favore della con sede in Forlì contro la sig.ra per la proprietà di 1/1, sui beni censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 27 del Comune di Civitella di Romagna con la Particella 102, subb.ni 7, 9 e 25.

Iscritta a Forlì il 09/04/2015 Art. 774.

FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI CONTRO I PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E PER IMMOBILE.

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi,27
Mail: *geom.zanella@libero.it*
Tel./fax 0547/301344

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria a nome dei precedenti proprietari del bene pignorato, dalla quale risulta la presenza di una ipoteca volontaria (art. 2870 del 13/06/2008) cancellata.

A nome dei precedenti proprietari sultano ipoteche attive riguardanti i beni del presente lotto

Sono state eseguite le ispezioni ipotecarie anche per singolo immobile non accertando formalità attive.

-5.0) “Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all’atto di pignoramento”.

Si è provveduto a richiedere presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì- Sezione Catasto-copia delle planimetrie catastali delle porzioni urbane con estratto di mappa del terreno .

-6.0) Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Non sono state accertate omissioni fiscalmente rilevanti per gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

- 7.0) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all’esecutato, ..omissis..”

Dalla ricerca eseguita presso l’Agenzia delle Entrate di Cesena non sono emersi contratti di locazione riguardanti il bene immobile rientrante nel presente Lotto.

Alla data del sopralluogo l’immobile in uso alla sig.ra

Il valore locativo annuo dell’intero bene, sulla base dei dati OMI (Da €. 4,3 ad €. 5,4 mq. mensile), considerando la superficie commerciale mq. 101,75 x €. 4,85/mq. si stima un canone mensile di €. 493,50, annuo €. 5.920,00.

- 8.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l’esistenza di formalità, eventuali vincoli paesaggistici, ...omissis..”.

Presso gli uffici del Comune di Civitella di Romagna sono state eseguite ricerche per la verifica di eventuali vincoli presenti sulle porzioni immobiliari oggetto di stima.

Dalla ricerca risulta che il bene si trova nella zona indicata nel P.R.G. come “B”

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi,27
Mail: *geom.zanella@libero.it*
Tel./fax 0547/301344

Completamento con i vincoli urbanistici per tali aree (Art. 31 del PRG).

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

Trattandosi di un fabbricato di tipo condominiale, sono presenti i vincoli di cui all'art.1117 C.C.

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

Spese generali di manutenzione, escluse imposte €. 500,00 anno.

-11.0) Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica attuale dell'immobile ...omissis.. ”.

La proprietà immobiliare rientrante nel presente Lotto è costituita da un fabbricato condominiale con destinazione negozio/bar.

-12.0) Provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica ..omissis..;

Trattandosi di porzioni di fabbricato urbano non vi è stata la necessità di richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 30 DPR 380/01.

- 13.0) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica....”

Dalla ricerca eseguita presso l'ufficio tecnico del Comune di Civitella di Romagna, per l'immobile rientrante nel presente Lotto sono stati accertati i seguenti atti amministrativi (All.to 23):

- Permesso di costruire n. 129/2008, rilasciato al sig. in qualità di amministratore unico della per la costruzione di una palazzina di tipo residenziale e commerciale in loc. Cusercoli, via Caduti della Libertà angolo via Carini.

- D.I.A. del 20/01/2020 n. 0001181, quale Variante non sostanziale del P. di C. n. 129/2008;

- Benessere del Servizio Idrico allo scarico di Acque Reflue n. 164674 del 09/08/2010;

- Domanda di abitabilità definitiva n. 0008052 del 01/07/2010, corredata di scheda

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi,27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

Tecnica Descrittiva, con dichiarazione di conformità edilizia da parte del tecnico incaricato;

- D.I.A. del 23/06/2011 n. 0007333, per cambio di destinazione d'uso da garage a deposito senza opere;
- Denuncia di fine lavori del 14/11/2011;
- Scheda descrittiva del 14/11/2011, con dichiarazioni di conformità edilizia da parte del tecnico incaricato;
- SCIA n. 91 del 2017 prot. 11564 per opere di risanamento conservativo, con relazione tecnica;
- SCEA (Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità) del 11/01/2018 prot. 0000332, completa di Relazione Tecnica di Asseverazione;
- Concessione occupazione suolo pubblico permanente per apertura di passo carraio prot. n. 0010927 del 13/11/2017.

NB: Si invita chiunque fosse interessato all'immobile a verificare e preliminarmente accertare con i competenti uffici tecnici comunali i dati urbanistici indicati, poiché gli stessi sono validi alla data della stesura della presente relazione.

-14.0) 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, ..omissis..;

Quanto rilevato durante il sopralluogo, raffrontato con la documentazione Comunale sopra descritta, non sono state accertate difformità rilevanti, pertanto la porzione immobiliare oggetto della presente relazione si può considerare conforme, anche in base alle dichiarazioni rilasciate dal tecnico progettista e direttore lavori, le unità immobiliari si possono ritenere regolari, con agibilità per silenzio assenso.

-15.0) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello ..omissis..;

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

- 16.0-17.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della certificazione energetica, ..omissis.;

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

Dalle ricerche fatte eseguire presso il Catasto Energetico non risultavano attestazioni della certificazione energetica.

Al riguardo si è provveduto a redigere Attestazione di Certificazione Energetica dalla quale risulta che l'immobile rientra in classe energetica D come da attestato 01734-648359-2025 rilasciato il 07/01/2025 valido fino al 07/01/2035

-18.0) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria ... omissis;

Le porzioni immobiliari rientranti nel presente lotto sono regolarmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella di Romagna.

-19.0) qualora rilievi variazioni colturali o cambi d'uso, ...omissis..”

Lo stato dei luoghi non presenta variazioni colturali o di destinazione.

-20.0) Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, indicando i criteri adottati per la stima e tenendo conto dei dati acquisiti”.

- Consistenza commerciale (come da indicazioni delle NORME UNI 10750).

La superficie del fabbricato è stata desunta dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici tecnici comunali e dalle misure in loco, calcolate al lordo dei muri..

Piano sotto-strada (servizi h. mt. 2,40) Mq. 48,50 al 50% = Mq. 24,25

Piano terra (Negozio) Mq. 69,00 al 100% = Mq. 69,00

Portico mq. 16 al 25% = Mq. 4,00

Aree esclusive mq. 42,50 al 10% = Mq. 4,50

Complessivamente Mq. 101,75

- Valutazione.

Da ricerche sul mercato immobiliare nella zona, non risultano molti immobili commerciali in vendita (Trovato uno solo):

| | | | | |
|------------------------|----|-------------|------------|--|
| Negozio zona Cusercoli | 70 | € 70.000,00 | € 1.000,00 | |
|------------------------|----|-------------|------------|--|

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi,27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

Quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Cesena per abitazioni di tipo economico, in normale stato di manutenzione, risulta con un valore medio pari a €.

1.070,00 al mq. (minimo €. 840,00 massimo €. 1.300,00).

Provincia: FORLÌ
Comune: CIVITELLA DI ROMAGNA
Fascia/zona: Suburbana/CUSERCOLI
Codice di zona: E2
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|
| | | Min | Max | | Min | Max |
| Negozi | NDORMALE | 840 | 1300 | L | 4,3 | 6,4 |

Considerando che la media dei valori OMI è in linea con il valore unitario dell'unico negozio in vendita, si ritiene coerente applicare la media dei due valori, ai fini del calcolo della stima del valore complessivo

Media dei valori (€. 1.000,00 + 1.070,00): 2 = €. 1.035,00

Valore immobile in condizioni normali:

Mq. 101,75 * €/mq. €. 1.035,00 = **€. 105.311,25.**

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche dell'immobile.

Considerato che le porzioni oggetto di procedura esecutiva sono state costruite presumibilmente prima del 2008, quindi piuttosto recente ed in buone condizioni, si ritiene non applicare nessun adeguamento, ad eccezione di una riduzione del 5% dovuta alla presenza di umidità nel piano sotto-strada.

€. 105.311,25 - 5% = €. 100.045,68

- Riduzione per mancanza di garanzia (punto 20 del quesito)

riduzione del 10% pari a - €. 10.004,56

Valore complessivo delle porzioni immobiliari al netto delle riduzioni €. 90.041,12

(il valore è comprensivo dell'incidenza dell'area di sedime e di pertinenza del fabbricato)

- **Valore venale del negozio sub. 9 con le relative aree esclusive, €. 68.581,30.**

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: *geom.zanella@libero.it*
Tel./fax 0547/301344

- Valore venale del deposito sub. 25, €. 21.459,82.

- 21.0) *nell'ipotesi in cui uno o più immobili siano stati pignorati in quote e non per l'intero, ..omissis..;*

Non si pone il problema di una divisione in quanto le porzioni immobiliari sono state pignorate per l'intera proprietà in capo all'esecutata.

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

Intera proprietà di porzioni immobiliari costituite da un locale commerciale al piano terra con deposito al piano sotto-strada e porzioni di aree esclusive, facenti parte di un piccolo fabbricato condominiale edificato nell'anno 2008, con una struttura intelaiata in c.a. e tamponamento in laterizio.

Le porzioni immobiliari, attualmente adibite a negozio alimentare – bar, si trovano in discrete condizioni manutentive, con tracce di umidità al piano sotto-strada; infissi in alluminio verniciato con doppio vetro, pavimento in ceramica, bagno completi di vasi, privo di impianto di riscaldamento, con la presenza di un condizionatore “split”.

Le aree cortilizie esclusive sono arredate, e l'area è recintata.

Le unità hanno una superficie commerciale di mq. 101,00 circa.

L'immobile è in Classe Energetica “D”.

L'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati.

Il valore locativo annuo dell'intero bene si può stimare in €. 5.920,00 annui.

L'immobile è risultato regolare ai fini urbanistici e catastali.

- 23.0) *precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto ..omissis..”*

Gli immobili pignorati sono vendibili in due lotti distinti come identificati e descritti nei paragrafi precedenti, ed in dettaglio:

Intera proprietà di due unità immobiliari, una ad uso negozio posto al piano terra e una ad uso deposito posto al piano sotto-strada, siti in Comune di Civitella di Romagna località Cusercoli, via Caduti della Libertà n. 14, censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Civitella di Romagna, **al Foglio 27, Particella 109 Sub. 9**, Cat. C/1 e - **Sub.**

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi,27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

25, Cat. C2.

Il tutto in capo alla ditta catastale per la quota di proprietà di 1/1 all'esecutata.

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

.....omissis....

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

Presso il Comune di Civitella di Romagna è stato richiesto il Certificato di Stato Civile dell'esecutata.

- 26.0) acquisisca inoltre il certificato storico di residenza dei soggetti occupanti l'immobile pignorato, ..omissis...”;

Presso il Comune di Civitella di Romagna è stato richiesto il Certificato Storico di Residenza dell'esecutata.

Le porzioni immobiliari, alla data del sopralluogo, erano utilizzate dalla sig.ra

-27.0) verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative alle ..omissis..”

Non si è proceduto ad eseguire nessuna verifica, in quanto dall'ispezione ipotecaria eseguita, a nome dell'esecutata non sono emerse trascrizioni di cause perdenti a carico della stessa.

-28.0) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile ..omissis..”;

La vendita dei beni pignorati è soggetta a Tassa di Registro.

-29.0) formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine ..omissis..”

Non è stato necessario richiedere istanza di proroga per la consegna della presente relazione.

-30.0) provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza, omissis.....”

Si è provveduto ad inviare per via telematica alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Forlì copia della relazione completa, della relazione epurata, dell'Allegato A, degli allegati e dell'istanza di liquidazione onorario e spese.

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi,27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

-31.0) provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine ..omissis..”.

Lo scrivente ha provveduto a inviare copia della relazione completa all'esecutata presso il legale costituito Avv., copia depurata, via pec, alla parte procedente presso l'Avv. e lettera comunicazione di avvenuto deposito della relazione al Custode Giudiziale Avv.via pec.

- 33.0) Conclusioni riepilogative.

Intera proprietà di due unità immobiliari, una ad uso negozio posto al piano terra e una ad uso deposito posto al piano sotto-strada, con corti esclusive, site in Comune di Civitella di Romagna località Cusercoli, via Caduti della Libertà n. 14, censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Civitella di Romagna, **al Foglio 27,**

- **Particella 109 Sub. 9**, Cat. C/1, classe 3 consistenza mq. 75, della superficie catastale di mq. 103, rendita catastale €. 859,90;

- **Particella 109 Sub. 25**, Cat. C2, classe 2 consistenza mq. 13, della superficie catastale di mq. 15, rendita catastale €. 43,64;

Oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni per Legge ai sensi dell'art. 1117 comuni, fra cui la zona di manovra, la rampa e la corte distinte al **Catasto Fabbricati** del Comune di Civitella di Romagna al Foglio 27 **Particella 109 Subalterno 24** (Bene comune non censibile a tutti i subalterni). L'area di terreno coperta e scoperta su cui è stato edificato il fabbricato condominiale, ove sono comprese le unità immobiliari oggetto di procedura, è identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Civitella di Romagna al Foglio 27 **Particella 109**, Ente Urbano di mq. 915.

Le porzioni immobiliari godono dei corrispondenti proporzionali diritti di proprietà in ragione di complessivi 149,2909/1000, di cui 140,7504/1000 per il negozio e 8,5405/1000 per il deposito (Ex garage), come da atto notarile del 01/07/2010 notaio

Il tutto in capo alla ditta catastale per la quota 1/1 di proprietà all'esecutata.

- Valore delle singole unità immobiliari:

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344*

- Valore venale del negozio sub. 9 con le relative aree esclusive, €. 68.581,30.**
- Valore venale del deposito sub. 25, €. 21.459,82
- Valore venale complessivo alla data della presente relazione €. 90.041,12

(il valore è comprensivo dell'incidenza dell'area di sedime e di pertinenza del fabbricato)

**** 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 segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;

* Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti del Comune di Civitella di Romagna;

* L'esperto non ha nessun interesse verso il bene in questione e quanto descritto risulta dalle verifiche fatte.

* L'esperto ha redatto la relazione al meglio delle proprie conoscenze.

* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 09/01/2025 .

Il Perito Stimatore
geometra Roberto Zanella

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344*