



TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'



Esecuzione Immobiliare n° 124/2023



LOTTO UNICO:

PIENA PROPRIETA' di fabbricato residenziale sviluppato su due livelli, piano terra e piano primo, oltre a corte pertinenziale e piccolo appezzamento di terreno agricolo attiguo, ubicato in Comune di Borghi, località Gorolo, Via Montecchio Alta n.23,

distinti al Catasto Fabbricati al:

-fg. 28, pc. 40, sub. 3, cat. A/4, graffata con pc. 40, sub. 4

e al Catasto Terreni al:

-fg. 28, pc.lla 245, mq.129 (corte fabbricato)

-fg. 28, pc.lla 245, mq.129 (terreno agricolo)

in capo a

omissis...

DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Il fabbricato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Borghi, con i seguenti dati censuari:

-fg. 28, pc. 40, sub. 3, cat. A/4, graffata con pc. 40, sub. 4

in capo alla Sig.ra

omissis..

Al Catasto Terreni l'area pertinenziale e la porzione di terreno agricolo risultano distinte al:

-fg. 28, pc.lla 245, mq.129 (corte fabbricato)

-fg. 28, pc.lla 245, mq.129 (terreno agricolo)

L'immobile confina con omissis...

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

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 27.06.2023**

I dati catastali indicati nel **pignoramento**, risultano corrispondenti a quelli sopra indicati

• **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 11245 DEL
15.09.2023**

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

COMMENTI

Nell'atto di pignoramento e nelle nota di trascrizione **non viene** indicata la particella di sedime e pertinenza del fabbricato. Lo scrivente ritiene che non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, lasciando comunque al Professionista Delegato alla vendita, ogni valutazione al riguardo.

DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE

Il pignoramento colpisce la quota pari a 1/1 di un fabbricato residenziale sviluppato su due livelli, composto da n.1 vano al piano terra, n.2 vani al



piano primo oltre a n.2 vani accessori.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PIENA PROPRIETA' di fabbricato residenziale sviluppato su due livelli,
piano terra e piano primo, oltre a corte pertinenziale e piccolo appezzamento
di terreno agricolo attiguo, ubicato in Comune di Borghi, località Gorolo,
Via Montecchio Alta n.23,

L'alloggio si compone, al piano terra, di zona giorno in unico vano che
comprende angolo cottura, pranzo e soggiorno, per una superficie
calpestabile pari a mq.32,00 ca.; una scala a chiocciola collega il piano terra
con il piano primo adibito a zona notte e composto da n.2 camere da letto,
un bagno ed un disimpegno, per una superficie calpestabile pari a mq.35,00
ca. oltre ad un balcone di mq.12,00 ca.

Al piano terra risulta una "grotta" scavata nel sottostrada, accessibile dal
vano giorno, della superficie pari a mq.8,00 ca.

Per quanto riguarda le finiture l'alloggio risulta dotato di pavimenti in
monocottura al piano terra, legno nelle camere da letto, infissi in legno con
vetro camera, scuroni in legno, porte in legno tamburato, impianto elettrico
a norma, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a idropellet,
termosifoni in ghisa e boyler elettrico per acqua calda.

Nel complesso l'alloggio presenta un sufficiente grado conservativo con un
discreto grado di finitura. Da rilevare, al piano primo, il distacco di alcuni
listelli di legno nella camera da letto singola e la rovina di alcuni listelli di
legno, causa infiltrazioni d'acqua dalla porta finestra, nella camera da letto
matrimoniale. Gli scuroni esterni, in legno, necessitano di manutenzione.



L'alloggio è dotato di corte pertinenziale di superficie scoperta pari a mq.60,00 circa oltre ad un piccolo appezzamento di terreno agricolo, in stato di abbandono, attiguo alla corte pertinenziale, della superficie pari a mq.129. Nella corte, in appoggio al fabbricato, risulta posto un piccolo manufatto in legno/vetro, di natura oprecaria, che risulta non conforme agli strumenti urbanistici e dovrà essere rimosso.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e finiture interne, al rilievo fotografico, succitato **doc. 5**.

RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta **rappresentazione dell'alloggio** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso.

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.





FOTO – prospetto





FOTO - fianco





FOTO - soggiorno





FOTO – scaletta collegamento p.t e p.1





FOTO - camera da letto





FOTO – bagno

VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE

DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

Il bene pignorato risulta passato in proprietà alla debitrice esecutata in forza ai seguenti titoli:

- **atto compravendita** notaio Giannantonio Pennino di Rimini,
n. rep.27.918/3.408 del 09.02.2001, trascritto a Forlì il 14.02.2001
all'art.2740/1840;

- **atto compravendita** notaio Giannantonio Pennino di Rimini,

n. rep.38.866/8.140 del 04.02.2009, trascritto a Forlì il 12.02.2009
all'art.2566/1567;

ASTE
GIUDIZIARIE® ***ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per gli immobili in oggetto è stata prodotta la relazione notarile di cui all'art.
567 comma 2 c.p.c., datata 18.09.2023.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto Stimatore ha provveduto a fare la verifica in via telematica, presso
la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, dell'elenco delle note,
aggiornata alla data del 23.07.2024.

Rispetto ai titoli indicati nella relazione notarile non vi sono nuove note da
rilevare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto
Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali degli immobili
oggetto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE® ***ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 12 di 25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO

IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO.....

Come risulta dal certificato di residenza allegato il bene è occupato dall'esecutata, dal figlio minorenni omissis..., e dal convivente omissis...

PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI

UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ 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;

VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sugli immobili, rinvenuti dagli atti di proprietà e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati. Inoltre, non risultano, dalla lettura degli atti suindicati, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de qua*..(regolamenti e simili).

VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI,

DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004

Gli immobili non risultano vincolati ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso **non risultano diritti di prelazione legale**, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *..resteranno a carico del futuro acquirente;* **salvo** il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Borghi, per futuri interventi edilizi.

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;**

L'unità pignorata non risulta essere sottoposta a regime condominiale. Non risultano esserci altre formalità, vincoli od oneri di cui al quesito.

VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE...

Non essendo sottoposto a regime condominiale non risultano esserci spese di cui sopra.

VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA

DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE

IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....

Per l'immobile è stato necessario acquisire il CDU.

La destinazione urbanistica del terreno è "agricola-forestale/boschivo"

ACQUISISCA 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;

L'E.S. resta a disposizione se verrà richiesto, da parte del professionista delegato, il rinnovo del CDU all'atto della vendita.

VERIFICHI CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED

URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; VERIFICHI, CON RIGUARDO AI

TERRENI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE

CARATTERISTICHE ED I VINCOLI DI ZONA A CUI E' SOGGETTO IL BENE; IN

MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE AI

SENSI DI LEGGE, QUANTIFICANDO L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI

EVENTUALE OBLAZIONE E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE

AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ' DEGLI IMPIANTI

ACCESSORI

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borghi non risultano atti autorizzativi relativi al fabbricato pignorato. Dal colloquio con il tecnico dell'edilizia privata si è ritenuto che la planimetria catastale agli

atti, depositata presso l'Ufficio del Territorio di Forlì, sezione Catasto Fabbricati, sia la base di riferimento per eventuali difformità.

Rispetto a tale planimetria risultano le seguenti difformità:

1. al piano terra, nella corte pertinenziale in appoggio al fabbricato residenziale, risulta un piccolo manufatto precario in legno/vetro;
2. al piano terra, il vano "grotta" scavata sotto la strada ha dimensioni diversa da quelle desunte dalla planimetria catastale;
3. al piano primo il divisorio che separa il bagno dalla camera da letto singola è stato realizzato in posizione diversa da quella indicata nella planimetria catastale.

**PROCEDA, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA POSSIBILTA'
DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART.36 DEL DPR 6.6.2001 N.380, PRECISANDO
GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVENTUALE**

PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO....

Assunte informazioni presso il settore edilizia privata del Comune di Borghi, si rileva quanto segue.

La difformità di cui al **punto 1** non può essere sanata e, pertanto, deve essere rimossa. I costi presunti dell'intervento possono essere stimati in €.700,00 comprensive di oneri ed accessori. Detto importo sarà preso in considerazione nella valutazione finale.

La difformità di cui al **punto 2** non rileva in quanto il vano indicato come "grotta" è posto sotto il sedime della strada, di proprietà demaniale.

La difformità di cui al **punto 3** può essere sanata in conformità alla Legge Regionale n.23/2004, art.17 comma 1 previo pagamento di una sanzione

pecuniaria di €.516,00 oltre alle spese tecniche per le pratiche, quantificabili in €.3.000,00 comprensive di oneri accessori.

ASTE
GIUDIZIARIE®
***ASTE
GIUDIZIARIE®

VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O

USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE

IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA'

OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI;

Dalle informazioni assunte non risultano gravami di cui sopra.

VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE

DELLE CERTIFICAZIONE 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

PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE....

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica; l'E.S. ha provveduto a redigere l'attestato richiesto.

APE n. 07217-617645-2024 valevole fino al 14.10.2034

PROVVEDA OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI

DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.....NESSUN ULTERIORE

ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI

LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA

L'immobile pignorato non risulta esente, pertanto è stato prodotto l'APE.

QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U.,



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).

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta accatastato in modo conforme allo stato di fatto dei luoghi. Oltre alla parete del bagno al piano primo che risulta in posizione diversa da quella indicata nella planimetria catastale anche la corte di pertinenza non risulta correttamente rappresentata. Essendo necessario eseguire pratica di sanatoria si rimanda l'aggiornamento catastale alla presentazione delle pratiche.

QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE
E' GIA' STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI...

Non necessaria.

PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER
LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA
SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL
VALORE PER MQ E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO...),
ESPONENDO

CRITERI GENERALI ADOTTATI

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

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso simili a quelle oggetto di stima**, con le medesime caratteristiche di quelli in oggetto.

Si terrà conto dell'ubicazione, dello stato attuale di conservazione dell'immobile, delle finiture interne, dello stato conservativo in generale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della situazione attuale del mercato immobiliare (**grado di commerciabilità dell'immobile "normale"** rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo), rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quanto possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile che di seguito sarà calcolata.

Per il terreno agricolo il valore sarà determinato dalla superficie territoriale per il valore unitario di mercato desunto dopo una analisi che abbia tenuto conto della loro ubicazione, accessibilità, destinazione urbanistica e altro.

FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitativo, in zona o in zone similari (località Borghi) e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte



dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere) sempre per immobili simili, che devono comunque da intendersi rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Infine, in taluni casi, si possono prendere a riferimento anche i valori OMI e degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, dello stato conservativo e della richiesta offerta dal mercato, sia da ritenersi congruamente pari a € 700,00/mq.

Per quanto riguarda le superfici vengono di seguito indiate le superfici commerciali delle singole unità immobiliari, ragguagliate da coefficienti in base allo loro funzione.

Per quanto attiene al frustolo di terreno con destinazione agricola l'Esperto, al fine di determinare i valori da utilizzare, ha fatto riferimento ai valori VAM regionali (Valori Agricoli Medi) della Provincia di Forlì-Cesena.

DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

Fabbricato residenziale con corte:

Misure					
Descrizione	Superficie		Rapporto Mercantile		Superficie Commerciale
alloggio p.terra	mq.	40,00	x	1,00 =	mq. 40,00
alloggio p.primo	mq.	44,00	x	1,00 =	mq. 44,00
balconi p.primo	mq.	12,00	x	0,30 =	mq. 3,60
corte esclusiva	mq.	60,00	x	0,10 =	mq. 6,00

93,60 x

arrotondabile a mq. 94,00

Terreno agricolo mq. 129,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Fabbricato residenziale con corte:

Il valore della quota pignorata, pari a 1/1, sarà la seguente:

Il valore di stima che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq. 94,00 x €\mq 700,00 = €. 65.800,00

Il valore sopra indicato **deve essere ridotto dei costi di ripristino e di quelli di sanatoria, oltre della quota pari al 10% per assenza di garanzia per vizi**, trattandosi di vendita giudiziaria.

Il valore finale sarà desunto quindi dalla seguente differenza:

- Valore sopra indicato €. 65.800,00 -

- costi da sostenere per difformità

punto 1 €. 700,00 -

- costi da sostenere sanatoria

punto 3 €. 3.516,00 =

€. 61.944,00 -

- quota 10% per garanzia €. 6.194,40 =

€. 55.796,60 +

terreno agricolo

mq. 129 x €. 2,00/mq. = €. 258,00 =

Valore di mercato €.

56.007,60



arrotondabile a €. **56.000,00**

(diconsi euro cinquantaseimila/00).

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.....

PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI,

DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO

IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUIOTE NON PIGNORATE

Il pignoramento colpisce la quota intera.

EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI

VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

PIENA PROPRIETA' di fabbricato residenziale sviluppato su due livelli,

piano terra e piano primo, oltre a corte pertinenziale e piccolo appezzamento

di terreno agricolo attiguo, ubicato in Comune di Borghi, località Gorolo,

Via Montecchio Alta n.23,

L'alloggio si compone, al piano terra, di zona giorno in unico vano che

comprende angolo cottura, pranzo e soggiorno, per una superficie

calpestabile pari a mq.32,00 ca.; una scala a chiocciola collega il piano terra

con il piano primo adibito a zona notte e composto da n.2 camere da letto,

un bagno ed un disimpegno, per una superficie calpestabile pari a mq.35,00

ca. oltre ad un balcone di mq.12,00 ca.

Al piano terra risulta una "grotta" scavata nel sottostrada, accessibile dal

vano giorno, della superficie pari a mq.8,00 ca.



Per quanto riguarda le finiture l'alloggio risulta dotato di pavimenti in monocottura al piano terra, legno nelle camere da letto, infissi in legno con vetro camera, scuroni in legno, porte in legno tamburato, impianto elettrico a norma, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a idropellet, termosifoni in ghisa e boiler elettrico per acqua calda.

Nel complesso l'alloggio presenta un sufficiente grado conservativo con un discreto grado di finitura. Da rilevare, al piano primo, il distacco di alcuni listelli di legno nella camera da letto singola e la rovina di alcuni listelli di legno, causa infiltrazioni d'acqua dalla porta finestra, nella camera da letto matrimoniale. Gli scuroni esterni, in legno, necessitano di manutenzione.

L'alloggio è dotato di corte pertinenziale di superficie scoperta pari a mq.60,00 circa oltre ad un piccolo appezzamento di terreno agricolo, in stato di abbandono, attiguo alla corte pertinenziale, della superficie pari a mq.129. Nella corte, in appoggio al fabbricato, risulta posto un piccolo manufatto in legno/vetro, di natura oprecaria, che risulta non conforme agli strumenti urbanistici e dovrà essere rimosso.

L'immobile in questione, nello stato in cui si trova, può essere concesso in locazione ad un canone annuo di €. 3.600,00/annuo.

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

L'immobile pignorato, per le sue caratteristiche e consistenza, deve essere venduto in LOTTO UNICO.

ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.

Il codice fiscale dell'esecutata, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

-Omissis...



ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEI DEBITORI

ESECUTATI E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE

DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO...

La debitrice risulta in Stato Libero, come da certificato che si allega.

ACQUISISCA, INOLTRE, IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI

OCCUPANTI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile pignorato risulta abitato dai Sig. omissis...

Il certificato di residenza si allega

**VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, LA
PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVNTUALI DOMANDE GIUDIZIALI..**

Non risultano pendenti cause relative alle eventuali domande giudiziali trascritte alla data della visura aggiornata eseguita dall'E.S.

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

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.





Geom. Gabriele Pasini

