



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ- CESENA

Es. Imm. R.G.E. n. 165\2017

Giudice: Dott. Fabio Santoro



ROMAGNABANCA CREDITO COOPERATIVO S.C.

contro



***** (nome corretto) *****



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

- A. **LOTTO UNO:** Quota di 1/2 di proprietà di un intero fabbricato sito a Longiano in Via Emilia, 3512, composto da due appartamenti e un laboratorio.
- B. **LOTTO DUE:** Quota di 1/2 di proprietà di un appartamento un garage e un posto auto siti a Cesena in Via Loreto, 212.
- C. **LOTTO TRE:** Quota di 1/2 di proprietà di un appartamento e un garage siti a Gambettola in Via F.lli Kennedy, 26.
- D. **LOTTO QUATTRO:** Quota di 1/2 di proprietà di un appartamento del tipo monocale e un garage siti a Gambettola in Via Giovanni Pascoli, 80.
- E. **LOTTO CINQUE:** Quota di 1/2 di proprietà di un appartamento, un deposito bici e un garage siti a Gambettola in Via Montegrappa, 23.
- F. **LOTTO SEI:** Quota di 1/2 di proprietà di un fabbricato sito a San Mauro Pascoli in Via Galileo Galilei, 9, composto da un appartamento, un garage e un laboratorio.



PREMESSA

1. COMUNICAZIONI INVIATE AGLI ESECUTATI

pag. 3

RISPOSTE AI QUESITI PER SINGOLO LOTTO

A. LOTTO UNO

pag. 5

B. LOTTO DUE

pag. 38

C. LOTTO TRE

pag. 64

D. LOTTO QUATTRO

pag. 93

E. LOTTO CINQUE

pag. 122

F. LOTTO SEI

pag. 151

DATI COMUNI AI SEI LOTTI

pag. 183

28 Istanza di proroga

29-30. Invii e deposito elaborato peritale

- **RIEPILOGO DELLA STIMA DEI SINGOLI LOTTI**
- **IPOTESI DI DIVISIONE**
- **NOTE FINALI**

pag. 183

pag. 184

pag. 184

PREMESSA

Io sottoscritto Morandi Arch. Elia, libero professionista residente a Cesena in Subb. F. Comandini n. 50, sono stata incaricata in data 13.06.2019, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, di descrivere e stimare i beni pignorati relativi alla procedura in oggetto. Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa, ho iniziato la perizia richiesta. Al termine delle operazioni espongo come segue i risultati ai quali sono pervenuta.

BENI PIGNORATI

- A. LOTTO UNO: Quota di 1/2 di proprietà di un intero fabbricato sito a **Longiano** in Via Emilia, 3512, composto da due appartamenti e un laboratorio.
- B. LOTTO DUE: Quota di 1/2 di proprietà di un appartamento, un garage e un posto auto siti a **Cesena** in Via Loreto, 212.
- C. LOTTO TRE: Quota di 1/2 di proprietà di un appartamento e un garage siti a **Gambettola** in Via F.lli Kennedy, 26.
- D. LOTTO QUATTRO: Quota di 1/2 di proprietà di un appartamento del tipo **monolocale** e un garage siti a **Gambettola** in Via Giovanni Pascoli, 80.
- E. LOTTO CINQUE: Quota di 1/2 di proprietà di un appartamento un deposito bici e un garage siti a **Gambettola** in Via Montegrappa, 23.
- F. LOTTO SEI: Quota di 1/2 di proprietà di un intero fabbricato - composto da un appartamento, un garage e un laboratorio artigianale - sito a **San Mauro Pascoli** in Via Galileo Galilei, 9.



QUESITO 1. Comunicazione all'esecutato della data di inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo.

Al debitore e ai comproprietari degli immobili sono state inviate comunicazioni con l'inizio delle operazioni peritali, la data e l'ora del sopralluogo a mezzo lettere raccomandate con ricevuta di ritorno, inviate il 03.10.2019 agli indirizzi indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

(v. all.1).

I sopralluoghi sono stati effettuati il 30 ottobre 2019, l'08 e il 20 novembre 2019, il 13 e il 14 dicembre 2019 e il 09 gennaio 2020, il primo e il terzo si sono svolti alla presenza del custode nominato dal giudice.

Ai sopralluoghi hanno inoltre partecipato il sig. ***** figlio dell'esecutato, la sig.ra ***** per l'appartamento ove risiede e gli inquilini dei vari beni pignorati (per le unità immobiliari da loro locate).





RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA



A. LOTTO UNO



LOTTO UNO: Quota di 1/2 di proprietà di un **intero fabbricato** sito a **Longiano** in Via Emilia, 3512, composto da **due appartamenti** e **un laboratorio**.



A. LOTTO UNO

- A.2 IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA, DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO**
- A.3 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO**
- A.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**
- A.5 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE**
- A.6 OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**
- A.7 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**
- A.8 VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI**
- A.9 FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI**
- A.10 IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI**
- A.11 DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
- A.12 AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
- A.13 PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA', DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA**
- A.14 POSSIBILITA' DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI**
- A.15 CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**
- A.16 ATTESTAZIONE ENERGETICA**
- A.17 FABBRICATI NON CENSITI**
- A.18 VARIAZIONI COLTURALI**
- A.19 STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA**
- A.20 PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO**
- A.21 VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**
- A.22 DIVISIBILITA' DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA**
- A.23 CODICE FISCALE DEL DEBITORE**
- A.24 CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO**
- A.25 CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO**
- A.26 CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE**
- A.27 REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

A.2 QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni

A.2.1. IDENTIFICAZIONE

LOTTO UNO: Quota di 1/2 di proprietà di un **fabbricato** - composto da **due appartamenti e un laboratorio** - sito a **Longiano** in Via Emilia, 3512.

A.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria del bene risulta:

- ***** ***** ***** *****|| ***** proprietà per 1/2
- ***** ***** ***** *****|| ***** proprietà per 2/12
- ***** ***** ***** *****|| ***** proprietà per 2/12
- ***** ***** ***** *****|| ***** proprietà per 2/12

I beni sono distinti al **Fg 2** del Comune di **Longiano**:

- **laboratorio artigianale, part.IIa 29 sub 1** Via Emilia, 59 p. T, Cat. C/3 cl 2 consistenza mq 292, superficie catastale mq 321,00 R.C. Euro 754,03.
- **appartamento, part.IIa 29 sub 2** Via Emilia, 59 p. T-1, Cat. A/2 cl 2 vani 6,5, superficie catastale mq 165,00 (mq 156,00 escluse aree scoperte) R.C. Euro 772,10.
- **appartamento, part.IIa 29 sub 3** Via Emilia, 59, 210 p. T-1, Cat. A/2 cl 2 vani 7, superficie catastale mq 173,00 (mq 153,00 escluse aree scoperte) R.C. Euro 831,50.

BENI COMUNI

La corte di sedime e pertinenza dell'immobile distinta al **Catasto Terreni** a partita 1 con il fg 2 del comune di Longiano, **part.IIa 29** - Ente urbano di **mq 780,00** è rappresentata nella sola mappa catastale ed è comune alle tre unità immobiliari che compongono l'intero fabbricato pignorato.

La corte di pertinenza e di sedime del fabbricato **confina** con la via Emilia (SS 9) e con le corti di altri fabbricati distinti con le part.IIe 30 e 382 del foglio 2 di Longiano, salvi se altri.

(v. all. a.2)

A.2.2.1. NOTA

Al **Catasto Fabbricati** di Forlì, il **nome dell'esecutato** riportato nella visura sugli immobili siti nel comune di Longiano era errato (***** invece di *****), con "istanza di rettifica di intestazione all'impianto" (n.prot. FO0124242/2019) presentata dall'Esperto Stimatore, l'errore è stato **corretto**.

A.2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

- **Pignoramento immobiliare** rep. n. 1613/2017 del 04.05.2017 **contro** ***** (nome all'anagrafe *****).

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti in Via Emilia indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono** a quelli attuali presenti in Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni.

- **Nota di trascrizione del pignoramento** art. 4813 del 16.05.2017 **contro** ***** (nome all'anagrafe *****).

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti in Via Emilia indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli **attuali del Catasto**.

NB. Il **nome dell'esecutato** è **errato** sia nel pignoramento sia della nota di trascrizione, ma si evidenzia che nella sezione D della nota è scritto: "*Si precisa che il sig. ***** è impostato anche come ******".

A.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



L'immobile pignorato è ubicato lungo la via Emilia (SS9) nel tratto che congiunge Cesena con Gambettola, non lontano dall'incrocio con la strada che da un lato conduce al centro di Gambettola e a dall'altro a quello di Longiano.

Si tratta di un fabbricato ad uso residenziale e artigianale, con corte di pertinenza, che si eleva per due piani fuori terra.

La costruzione, sita in località Budrio di Longiano, al n. 3.512 della Via Emilia, è divisa in tre unità immobiliari: un laboratorio al piano terra e due appartamenti al primo. Un appartamento occupa la porzione del piano primo che affaccia sulla strada, l'altro prospetta sul retro. Le abitazioni hanno ingressi separati e scale indipendenti.

Il fabbricato si sviluppa con una forma stretta (intorno ai 9 -10 m di larghezza) e molto allungata (oltre 45 m di lunghezza) all'interno della corte di pertinenza.

L'edificio è in parte costruito sui confini di proprietà e ha la corte di pertinenza comune alle tre unità dell'edificio divisa in tre porzioni: la prima si trova sul fronte strada, la seconda sul retro e, per un tratto, lungo i lati est e ovest e la terza sul confine ovest chiusa tra due parti del fabbricato e la recinzione di confine. La recinzione è stata realizzata sul fronte strada (per un piccolo tratto) e sull'intero lato ovest mentre sul retro e lungo il confine est, la corte non è delimitata e la sua pavimentazione non ha soluzione di continuità con quella della proprietà confinante. L'immobile, sul

retro e sul lato est, confina con il grande piazzale di pertinenza di alcuni capannoni (fg 2 di Longiano, part.Ila 382).

La porzione di recinzione che affaccia sulla Via Emilia parte dal prospetto est del fabbricato pignorato e prosegue senza interruzioni lungo il fronte stradale del piazzale adiacente di altra proprietà. Nel primo tratto si apre un cancello pedonale attraversato il quale è possibile raggiungere le porte d'ingresso agli appartamenti. Sul prospetto est del fabbricato è stato realizzato un portico diviso catastalmente in due parti di proprietà esclusiva dei rispettivi appartamenti. Le porte di ingresso delle due abitazioni si raggiungono attraversando il portico.

Il portico si sviluppa sino al confine di proprietà e per raggiungere la porta dell'appartamento posto sul retro è necessario attraversare la porzione di portico di pertinenza dell'appartamento che affaccia sul fronte strada.

Ciascun appartamento dispone al piano terra di un locale autorizzato come centrale termica con accesso distinto dall'esterno, ma uno solo, quello di pertinenza dell'appartamento sul lato strada, contiene la caldaia comune all'impianto di riscaldamento delle due abitazioni.

Al laboratorio si accede da una grande vetrina posta sul fronte principale. Gli altri quattro accessi, posti lungo il prospetto est, sono chiusi con portoni di dimensioni adatte all'ingresso degli automezzi ma non sono utilizzabili per l'accesso carrabile perché si possono raggiungere dalla strada solo a piedi e attraversando il portico di pertinenza esclusiva dei due appartamenti posti al piano primo.

Trattandosi di tre unità immobiliari intestate agli stessi comproprietari le parti esterne esclusive delle singole unità immobiliari sono usate da tutti senza problemi.

La porzione di corte antistante il laboratorio non è recintata ed è utilizzata come parcheggio dai clienti dell'attività che vi si svolge.

Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata, ha solai in latero cemento e tetto a falde con manto di copertura in tegole di laterizio.

Descrizione delle singole unità immobiliari.

1. laboratorio (sub 1)

Il laboratorio (h principale 3,40m) occupa quasi per intero il piano terra ed è stato autorizzato come un unico grande spazio dotato di un bagno e di un piccolo ufficio (circa 10 mq). La superficie commerciale del laboratorio è di circa **mq 325,00** (misura calcolata al lordo delle murature di tamponamento e di divisione interna, rilevata sui progetti approvati).

Attualmente l'unità immobiliare è suddivisa in più locali per mezzo di pareti divisorie interne. La divisione più rilevante è stata effettuata nella parte che affaccia sulla strada. La porzione realizzata (che misura circa 58 mq di superficie utile) è stata affittata ad un agente immobiliare che vi svolge la propria attività. Tale porzione è composta di due vani principali separati da una parete in cartongesso, da un piccolo ufficio/archivio e da un bagno. Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica (dim. 20x20cm) ad effetto mosaico ed è dotato di elementi sanitari di colore bianco (un wc, un bidè e un lavabo).

La parte restante di laboratorio è invece divisa in tre grandi locali due dei quali posti nella zona centrale dell'immobile e comunicanti tra loro.

Il locale posto al termine del fabbricato, usato come deposito dall'esecutato, ha tre accessi di grandi dimensioni dotati di portoni apribili "a pacchetto" di recente fattura ed è illuminato da una grande vetrata realizzata sul prospetto sud (retro).

I due locali centrali comunicanti, utilizzati anch'essi come deposito dall'esecutato, hanno ingresso da un unico grande portone che è dotato anche di una porta per l'accesso pedonale ad apertura ad anta ricavata al suo interno e sono illuminati da finestre rettangolari realizzate nella parte alta della parete.

Nonostante l'immobile disponga di numerosi ingressi dall'esterno, anche di dimensioni adatte agli automezzi, a causa della mancanza di accessi diretti, solo quello che affaccia sulla strada può essere considerato carrabile e anche questo - essendo fornito di una vetrata ad apertura parziale - è al momento utilizzabile solo come accesso pedonale.

L'intera unità immobiliare autorizzata come laboratorio ha le pareti intonacate e tinteggiate, il pavimento realizzato con piastrelle in ceramica di colore chiaro (dim. 30x30cm) ed è dotata di impianto elettrico. I locali dell'agenzia immobiliare hanno il contatore per la luce separato da quello della

restante porzione di laboratorio, l'impianto idrico con contatore in comune e sono riscaldati con una pompa di calore (di proprietà dell'affittuario). I restanti locali sono dotati di un impianto di riscaldamento con termoconvettori di vecchia fattura non più utilizzati e probabilmente non più funzionanti e hanno l'impianto della luce in parte collegato al contatore dell'appartamento sul fronte strada e in parte a quello che affaccia sul retro.

Gli impianti dei vari locali, che ad un esame a vista, paiono eseguiti rispettando le norme vigenti al momento della loro realizzazione, sono stati modificati nel tempo e non sono dotati di certificazioni di conformità.

Le condizioni statiche e di manutenzione dei locali e le rifiniture dell'intera unità immobiliare sono nell'insieme discrete, sono stati rilevati, però, segni di umidità di risalita nella parte bassa della maggior parte delle pareti esterne del fabbricato.

2. appartamento fronte strada (sub 2)

L'appartamento, contrassegnato con il civico 3512 int.1, ha la porta esterna in alluminio e vetro. Da questa porta si accede alla scala interna che sale al piano primo e che è costituita da una sola rampa con gradini rivestiti in marmo chiaro.

L'abitazione è così composta:

- piano terra: una porzione di portico (mq 30 ca), un piccolo ingresso per il vano scala e un lungo locale/sottoscala con accesso diretto dall'esterno e dotato della centrale termica che contiene la caldaia che serve anche l'altro appartamento;

- piano primo (h principale 3,00m): un grande soggiorno/pranzo (mq 43,00 ca.) con cucina in nicchia e due balconi, un corridoio/disimpegno, tre camere da letto e due bagni dotati entrambi di finestra.

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa **mq 167,00** (misura calcolata al lordo delle murature di tamponamento e di divisione interna, rilevata sui progetti approvati).

3. appartamento sul retro (sub 3)

L'appartamento, contrassegnato con il civico 3512 int.2, ha porta d'accesso dall'esterno in alluminio e vetro. Dalla porta si accede alla scala interna, a una sola rampa e gradini rivestiti in marmo chiaro, che sale al piano primo.

L'abitazione è così composta:

- piano terra: una porzione di portico (mq 30 ca), un piccolo ingresso per il vano scala e un lungo locale/sottoscala, con accesso diretto dall'esterno, autorizzato come centrale termica ma utilizzato come ripostiglio;
- piano primo (h principale 3,00m): un grande soggiorno/pranzo (mq 34,00 ca.) con cucina in nicchia, un balcone e un vasto terrazzo a livello (mq 104,00 ca.), un corridoio/disimpegno, tre camere da letto e due bagni dotati entrambi di finestra.

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa **mq 190,00** (misura calcolata al lordo delle murature di tamponamento e di divisione interna, rilevata sui progetti approvati).

I due appartamenti sono stati oggetto di lavori di ammodernamento negli anni '80-'90 su progetto dello stesso architetto e hanno rifiniture molto simili.

Le finestre e le porte-finestre sono dotate di tapparelle di colore chiaro, hanno infissi in alluminio verniciato con vetrocamera e zanzariere. Le porte finestre hanno anche un secondo infisso esterno in alluminio e vetro. I balconi e il terrazzo a livello sono protetti in parte da ringhiere in elementi verticali di metallo e in parte da muretti intonacati e tinteggiati. Le porte interne sono in legno con maniglie di serie.

I pavimenti di tutti i vani principali degli appartamenti sono in lastre di marmo o in graniglia con seme di diverse dimensioni e colore, mentre nei bagni e per i rivestimenti delle cucine sono state utilizzate mattonelle in ceramica.

I bagni delle due abitazioni sono dotati di termo arredo, di sanitari (wc, bidè), di lavabi e per lo più, di docce. In uno dei bagni dell'appartamento con affaccio sul fronte è stata montata una vasca idromassaggio.

Entrambi gli appartamenti sono dotati di tutti i principali impianti (TV, elettrico, idrico, termo-idraulico, telefonico e di raffrescamento). Gli impianti di riscaldamento delle abitazioni hanno la caldaia in comune posizionata al piano terra nella centrale termica di pertinenza esclusiva di uno dei due.

Gli impianti tecnologici sono funzionanti e paiono in normali condizioni di conservazione, sono stati rinnovati all'epoca dei lavori di ammodernamento delle rifiniture ma sono privi di certificazione di conformità.

Lo stato di manutenzione di entrambe le abitazioni è nell'insieme discreto.

A.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle planimetrie catastali (v. all. a.2) e dal rilievo fotografico degli esterni e degli interni (v. all. a.1). A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato.



Il fabbricato oggetto di perizia visto dalla Via Emilia e dalla corte di altra proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Laboratorio (sub 1): ingresso e interni porzione locata

ASTE
GIUDIZIARIE®



Appartamenti sub 2: interni

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Appartamenti sub 3: interni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

15
ASTE
GIUDIZIARIE®

**A.3. QUESITO 3. Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice
esecutato e l'esatta loro provenienza**

A.3.1. PROPRIETÀ

L'immobile risulta di ***** (esecutato) per la quota di 1/2 di proprietà e dei sig.ri
***** e ***** per la quota di 2/12 di proprietà
ciascuno.

**A.3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI IL
PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

I beni pignorati sono intestati all'esecutato per:

- **dichiarazione di successione** a ***** fu ***** del 01.11.1954 conservato
presso l'Archivio di Stato di Forlì a favore dei figli ***** , ***** e
***** per la proprietà e della vedova ***** fu ***** per 1/3 di usufrutto.

Nella successione i beni sono così identificati: Comune di Longiano, foglio 2 particelle 29-57 - casa di
civile abitazione e annesso appezzamento di terreno della superficie complessiva di ha.0.25.55.,

- **atto di occupazione dell'ANAS** occupazione parziale permanente della porzione identificata con il
fg 2 di Longiano mappale 57/b della superficie di are 0.98 trascritta a Forlì il 10.11.1959 all'art. 7627.

- **atto di cessione diritti** redatto dal notaio Corrado Ricchi di Cesena rep. 67.763/11.575 del
24.07.1968 registrato a Cesena al n. 2642 vol. 196 dell'anno 1968, trascritto a Forlì il 21.08.1968
all'art. 8943.

Le sig.re ***** ved. ***** e ***** hanno ceduto
e venduto ai sig.ri ***** (***** nell'atto) e ***** i diritti, pari ad
½ dell'intero, spettanti alle cedenti su:

- terreno in Longiano fg. 2 part.ile 29-57 della superficie complessiva di ha 0.24.57 con sovrastante
fabbricato in corso di demolizione descritto al fg. 2 part.lla 57 sub1, 305 e 57 sub 2.

Successivamente i sig.ri ***** e ***** hanno realizzato sul terreno di
loro proprietà l'attuale bene pignorato.

Agli attuali comproprietari non esegutati sig.ri ***** , ***** e *****

***** , proprietari per la quota di 2/12 proprietà ciascuno, i beni sono pervenuti per:

- dichiarazione di successione a ***** del 02.05.1994 registrato a Cesena al n. 52 vol.

613.

(v. all. a.6)

A.3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO

A.4 QUESITO 4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.

A.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 05.07.2019 gli immobili pignorati siti a Longiano sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 1113** del 19.05.2015 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 3202/2015 del 07.05.2015, a favore di UNIPOLSAI Assicurazione SPA con sede a Bologna contro ***** (nome all'anagrafe *****) e la società " ***** SRL" con sede a Savignano sul Rubicone.

Unità negoziale 1:

- Unità immobiliari di altra proprietà.

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;

5. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli,80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6;

3. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy,26:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11.

Annotazioni:

- annotazione n. 2010 del 04.05.2018 (restrizione di beni);
- annotazione n. 1215 del 04.05.2018 (restrizione di beni);
- annotazione n. 3411 del 12.12.2018 (restrizione di beni);
- annotazione n. 3416 del 12.12.2018 (restrizione di beni).

- **Iscrizione n. 1614** del 09.07.2015 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.313/2015 del 26.06.2015, a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa - Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro *****
***** (nome corretto *****).

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIa 29 sub. 1-2 e 3;

2. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIa 62 sub. 1-2 e 3;

3. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;

4. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy, 26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11 e 58;

5. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli, 80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6 e 72;

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Montegrappa,;

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIa 2089 sub. 29, 65 e 63.

Formalità successive nelle quali la nota art. 1614/2015 è formalità di riferimento:

Iscrizione n. 2765 del 12.11.2015

- **Iscrizione n. 1702** del 21.07.2015 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.529/2015 del 17.07.2015, a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa - Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro *****

*****.

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIIa 1152 sub. 5-11 e 20;

2. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Montegrappa,:

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIIa 2089 sub. 29,65 e 63;

3. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy, 26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIIa 2206 sub. 11 e 58;

5. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli, 80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIIa 2206 sub. 6 e 72;

6. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIIa 62 sub. 1-2 e 3.

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIIa 29 sub. 1-2 e 3.

Formalità successive nelle quali la nota art. 1702/2015 è formalità di riferimento:

Iscrizione n. 2766 del 12.11.2015

Iscrizione n. 3300 del 30.12.2015

- **Iscrizione n. 2442** del 08.10.2015 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.902/2015 del 02.10.2015, a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa -Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro *****
*****[nome corretto *****].

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIa 62 sub. 1-2 e 3;

2. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;

3. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy, 26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11 e 58;

4. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli, 80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6 e 72;

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Montegrappa:

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIa 2089 sub. 29,65 e 63;

Unità negoziale 3:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIa 29 sub. 1-2 e 3.

- **Iscrizione n. 404** del 24.02.2016 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 287/2016 del 17.02.2016, a favore di Romagna Est Banca di Credito

Cooperativa - Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro ***** (per altri beni)
e ***** (nome corretto) sui seguenti immobili:

Unità negoziale 1:

- Unità immobiliari di altra proprietà.

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.III 1152 sub. 5-11 e 20;

6. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.III 29 sub. 1-2 e 3.

7. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.III 62 sub. 1-2 e 3.

- **Trascrizione** a favore e contro n. **1602** del 16.02.2016 Atto tra vivi – Convenzione matrimoniale di separazione dei beni, Pubblico ufficiale notaio Marcello Porfiri di Cesena, atto del 11.02.2016 rep. 7639/2016. Lo scioglimento della comunione riguarda i seguenti immobili:

- Cesena: Via Loreto, 212: Catasto Fabbricati fg 281 part.III 1152 sub. 5-11 e 20;

- Gambettola Via Montegrappa: Catasto Fabbricati fg 5 part.III 2089 sub. 29,65 e 63;

- Gambettola Via Kennedy, 26: Catasto Fabbricati fg 1 part.III 2206 sub. 11 e 58;

- Gambettola Via Giovanni Pascoli, 80: Catasto Fabbricati fg 1 part.III 2206 sub. 6 e 72;

- San Mauro Pascoli Via Galileo Galilei: Catasto Fabbricati fg 7 part.III 62 sub. 1-2 e 3.

- **Trascrizione** n. **4813** del 16.05.2017 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì, rep. 1613/2017 del 04.05.2017, a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa - Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro
*****.

Gravante su:

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIa 29 sub. 1-2 e 3.

2. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIa 62 sub. 1-2 e 3.

3. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;

4. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy, 26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11 e 58;

5. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola, Via Giovanni Pascoli, 80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6 e 72;

6. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola, Via Montegrappa,:

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIa 2089 sub. 29,65 e 63;

Si allegano le visure ipotecarie eseguite (v. all. a.7).

A.5 QUESITO 5. Il Ctu prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..

Si allegano le planimetrie catastali attuali dei beni in oggetto e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì (vedi citato doc. A.2).

A.6 QUESITO 6. Il ctu dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante. (v. all. a.9).

A.7 QUESITO 7. Il Ctu 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.....

I beni pignorati siti in Longiano al momento del sopralluogo risultavano occupati.

- l'appartamento distinto con il **fg 1 la part.Ila 29 sub 3** è occupato dall'esecutato che vi risiede insieme alla moglie sig.ra Mazza Luisa.

- L'appartamento sito in Via Emilia 3.512 int. 2 (**fg 1 la part.Ila 29 sub 2**) è occupato da due dei comproprietari non eseguiti del bene sig.ra ***** e *****.

I sig.ri ***** e il figlio ***** risiedono nell'appartamento dal 22.08.1974 come risulta nei certificati di residenza storici rilasciati dal Comune di Longiano in data 29.11.2019 (**v. all. a.7)**)

- il laboratorio distinto con il **fg 1 part.Ila 29 sub 1** è diviso e **occupato** da:

a. in piccola parte (porzione di circa 60 mq lato Via Emilia) dalla soc. Studio ***** snc con sede in Longiano, con **contratto di locazione commerciale** registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 04.03.2015 al n. 1128 serie 3T.

Durata del contratto anni sei, dal 01.02.2015 al 31.01.2021, la parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto previo preavviso di sei mesi. Alla prima scadenza qualora non venisse data disdetta dalla parte conduttrice alla parte locatrice, almeno 12 mesi prima, per i motivi previsti dall'art. 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392 la locazione si intenderà prorogata di altri sei anni.

Canone di locazione annuo, dal 01.01.2016, € 7.200,00 da pagarsi in **rate mensili** anticipate da € **600,00** cadauna entro il giorno 20 del mese di competenza.

Modifica di destinazione d'uso è concesso alla parte conduttrice di mutare la destinazione d'uso dall'attuale a quella di ufficio per lo svolgimento di attività di intermediazione immobiliare.

Aggiornamento del canone annuale + 75% della variazione ISTAT. (**v. all. a.12**).

b. Il figlio dell'esecutato ha dichiarato che la restante porzione di maggiore superficie del laboratorio è **in uso all'esecutato** che l'ha destinata a deposito.

A.8 Quesito 8. Il Ctu 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 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.

A.8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso del CTU e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

A.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Nel PRG 2000 - Variante parziale vigente nel Comune di Longiano, nella tav. 1.1 – zonizzazione del territorio comunale, il lotto che contiene gli immobili pignorati risulta sottoposto in parte alle norme previste per le zone residenziali di completamento B1 e in piccola parte a quelle previste per le zone artigiano-industriali di completamento D1, inoltre una porzione del lotto risulta nella parte di rispetto stradale della Via Emilia.

(v. all. a. 5).

A.9 QUESITO 9. Il Ctu 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

Non ne risultano.

A.10 QUESITO 10. Verifichi 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.

La corte è l'unico BCNC (Bene Comune Non Censibile) alle tre unità immobiliari pignorate. La comproprietaria dei beni presente al sopralluogo ha dichiarato che non vi sono spese ordinarie per la corte comune e che chi utilizza i beni si occupa direttamente della sua manutenzione e pulizia.

A.11 QUESITO 11. Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale.

Si tratta di beni destinati a residenza civile e a deposito, non è necessario allegare il CDU all'atto di trasferimento.

A.12 QUESITO 12. Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.

A.13 QUESITO 13. *Il Ctu verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, 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... 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.*

A.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Longiano è risultato che il fabbricato è originato in epoca antecedente il 01.06.1967 e successivamente sostanzialmente modificato e ampliato con:

- **Concessione edilizia** n. 1933 del 30.11.1978 intestata ai sig.ri *****e ***** per "ampliamento di un fabbricato di civile abitazione" in Via Emilia. Successivamente Il fabbricato è stato

oggetto di:

- **Concessione in sanatoria per eseguita trasformazione urbanistica e edilizia** n. 121 del 22.09.1988 intestata ai sig.ri *****e ***** SNC per "modifiche al prospetto del fabbricato" sito in Via Emilia 3510.

Nelle pratiche sopraelencate e visionate presso l'archivio edilizia del comune di Longiano non sono risultano certificati di **abitabilità/agibilità**.

(v. all. a.4).

A.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Durante il sopralluogo sono state rilevate **difformità** tra lo stato di fatto delle **tre unità immobiliari** **oggetto di pignoramento** e i progetti allegati alle pratiche edilizie sopra citate.

Le principali opere non autorizzate risultano:

a. nel laboratorio artigianale al P.T. (sub1)

- Varie modifiche ai prospetti: il tamponamento di portoni di accesso sui fronti ovest e sud, la realizzazione di una vetrata di grandi dimensioni sul prospetto sud, l'ampliamento della vetrina sul fronte strada, ecc.;

- Divisione del laboratorio in più porzioni - una ad uso direzionale (oggetto di contratto di affitto registrato) e altre due usate come deposito dall'esecutato - con costruzione di pareti di divisorie interne e la demolizione del tramezzo tra l' antibagno e il bagno.

b. nell'appartamento al P.1. fronte strada (sub 2)

- modifiche alle pareti divisorie della zona giorno e alla posizione di alcune porte interne;

- realizzazione di una pavimentazione sullo stesso piano nel bagno che era stato autorizzato con due gradini al suo interno

c. nell'appartamento al P.1. fronte strada (sub 3)

- modifiche alle pareti divisorie della zona giorno e alla posizione di alcune porte interne ;

- realizzazione di una pavimentazione sullo stesso piano nel bagno che era stato autorizzato con due gradini al suo interno

A.14 QUESITO 14. *In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria..*

In caso di vendita forzata occorre tener presente che all'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) è scritto:

*"L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **centoventi giorni** dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".*

Le opere non autorizzate rilevate nei beni pignorati (modifiche ai prospetti, alle quote dei solai, alla posizione delle aperture e alla distribuzione interna dei vani), possono essere sanate presentando una pratica edilizia in sanatoria per opere eseguite in assenza e/o in difformità dal titolo edilizio.

L'acquirente dovrà incaricare un tecnico di fiducia che, a seguito della predisposizione di specifico progetto, verificherà la possibilità di regolarizzazione dei singoli abusi, la conformità statica e sismica degli interventi privi di autorizzazione e la necessità o meno di opere di adeguamento e, insieme all'acquirente deciderà quindi quali opere dovranno essere sanate e quali parti del progetto ripristinate.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto che gli immobili pignorati sono differenti dai progetti depositati in comune e della necessità di incaricare un tecnico regolarmente iscritto ad un albo professionale per la presentazione delle pratiche edilizie, di pagare una sanzione amministrativa, diritti di segreteria e eventuali contributi concessori e/o oneri, applicando al valore ordinario **il coefficiente di riduzione**

0,90, a compensazione dei costi e degli scomodi non stimabili in questa fase.

NOTA

Per quel che riguarda l'eventuale frazionamento del piano terra in più unità immobiliari (divisione del laboratorio in più porzioni), che le norme degli strumenti urbanistici comunali non permette, si mette in evidenza che comunque le due porzioni tra loro comunicanti poste sul retro della parte locata non sono accessibili dalla strada perché i loro ingressi dall'esterno, che affacciano tutti sulla corte comune interna, sono raggiungibili solo attraversando a piedi spazi di pertinenza esclusiva delle due unità immobiliari ad uso abitazione.

Dato che la divisione di fatto del laboratorio (sub 1) non è utile né alla vendita né alla formazione in quote da assegnare ai comproprietari, la sua valutazione è stata determinata considerando l'unità immobiliare intera.

A.15 QUESITO 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 uno dei suddetti titoli

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nei certificati in atti, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

A.16 QUESITO 16. Il ctu verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre la suddetta attestazione

Si allegano alla perizia, in doppia copia timbrata e firmata in originale dal certificatore geom. Testi Stefano di Cesena, i sottoelencati attestati:

1. laboratorio artigianale, fg 2 part.IIa 29 sub 1 attestato n. 08079 – 089610 – 2019 rilasciato il 12.12.2019 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 12.12.2029 nel quale risulta la:

Classe energetica "D" EP tot 319,12 kwh/m2/anno.

2. appartamento, fg 2 part.IIIa 29 sub 2 attestato n. 08079 – 089607 – 2019 rilasciato il 12.12.2019 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 12.12.2029 nel quale risulta la:

Classe energetica "G" EP tot 431,68 kwh/m2/anno.

3. appartamento, fg 2 part.IIIa 29 sub 3 attestato n. 08079 – 060241 – 2019 rilasciato il 12.12.2019 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 12.12.2029 nel quale risulta la:

Classe energetica "G" EP tot 461,93 kwh/m2/anno.

(v. all. a.11)

A.17 QUESITO 17. *Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... Ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del dm 701/94....*

Il laboratorio artigianale è accatastato in modo pressoché conforme allo stato autorizzato ma è **difforme dallo stato di fatto** (per la realizzazione di tramezzi interni di divisione e modifiche ai prospetti), mentre i due appartamenti sono rappresentati nelle planimetrie catastali con piccole differenze sia dallo stato di fatto sia da quello autorizzato (a causa di alcuni tramezzi o setti di muri costruiti o demoliti e porte spostate).

Trattandosi di beni che presentano differenze rispetto ai progetti allegati alle pratiche edilizie depositate in Comune, sarà l'acquirente, coadiuvato da un tecnico abilitato, a decidere se sanare le opere non autorizzate o ripristinare lo stato di progetto e quindi procedere alla variazione della planimetria catastale.

A.18 QUESITO 18. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.....

Tra i beni pignorati non vi sono terreni agricoli.

A.19 QUESITO 19. il ctu 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 a 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 le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)

A.19.1. CRITERI ADOTTATI

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il **procedimento italiano tradizionale**. Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del bene da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire sulla corretta determinazione del valore di stima.

A.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la stima di mercato il CTU, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere) e consultato le banche dati immobiliari più considerate. Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli **operatori del settore** fanno ammontare il costo unitario, per gli **appartamenti** di vetustà simile e di importanti superfici commerciali, siti in immobili a destinazione mista abitativa e artigianale, da **€ 1.000,00** a **€ 1.200,00** al mq di superficie e **per i laboratori artigianali** di tipologia corrispondente da **€ 600,00** a **€ 750,00** al mq di superficie commerciale

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2019) per le abitazioni civili, ubicate nella fascia D/1 periferica di Longiano, in un normale stato di conservazione, indicano un costo unitario che varia da **€ 1.300,00** a **€ 1.550,00** al mq mentre per gli immobili ad uso laboratorio il costo unitario da € 550,00 a 740,00 al mq.

I valori unitari rilevati presso gli operatori per i beni a destinazione abitativa sono più bassi di quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio perché i dati rilevati presso gli operatori si riferiscono ad immobili che si trovano in fabbricati a destinazione mista e tengono conto perciò degli scomodi derivati dalla presenza di attività artigianali nello stesso immobile.

Per la stima dei beni pignorati, considerando in particolare lo stato generale di manutenzione - senza tralasciare la posizione, la consistenza, la tipologia e la distribuzione interna dei locali - si ritiene congruo applicare il **costo unitario di € 1.000,00/mq per gli appartamenti** e il **costo unitario di € 600,00/mq per il laboratorio**, corrispondente ai costi unitari minimi rilevati presso gli operatori del settore immobiliare,

A.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata per entrambe le destinazioni d'uso **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono

a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali. La loro utilizzazione permette di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per i beni pignorati sono stati applicati: il coefficiente 0,25 alla superficie del terrazzo a livello di grandi dimensioni, 0,50 a quelle dei balconi e dei servizi degli appartamenti.

La superficie commerciale degli immobili pignorati, ammonta a:

- laboratorio artigianale (sub 1) mq **325,00**;
- appartamento (sub 2) mq **167,00**.
- appartamento (sub 3) mq **190,00**.

A.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE

Il valore ordinario dei beni pignorati ammonta a:

- laboratorio artigianale (sub1)
mq 325,00 x 600,00 €/mq = **€ 195.000,00**;
- appartamento (sub 2)
mq 167,00 x 1.000,00 €/mq= **€ 167.000,00**;
- appartamento (sub 3)
mq 190,00 x 1.000,00 €/mq= **€ 190.000,00**;

Per la presenza di differenze e difformità tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato, considerando anche le spese necessarie per la pratica di sanatoria delle opere abusive o per la loro rimozione, si applica al valore sin qui calcolato il coefficiente di riduzione 0,90

- laboratorio artigianale (sub 1)
€ 195.000,00 x 0,90 = € 175.500,00;
- appartamento (sub 2)
€ 167.000,00 x 0,90 = € 150.300,00 arrotondati a € 150.500,00;
- appartamento (sub 3)

$€ 190.000,00 \times 0,90 = € 171.000,00.$

Il valore di stima per l'intero bene risulta quindi

$€ 175.500,00 + € 150.500,00 + € 171.000,00 = € 497.000,00;$

(Euro quattrocentonovantasettemila).

Detrazioni al valore ordinario

Si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice) per l'assenza della garanzia per vizi:

- laboratorio (sub 1)

$€ 175.500,00 - 10\% = € 157.950,00$ arrotondati **€ 158.000,00.**

- appartamento (sub 2)

$€ 150.500,00 - 10\% = € 135.450,00$ arrotondati **€ 135.000,00.**

- appartamento (sub 3)

$€ 171.000,00 - 10\% = € 153.900,00$ arrotondati **€ 154.000,00.**

Il valore di stima totale per l'intero bene risulta quindi

$€ 158.000,00 + € 135.000,00 + € 154.000,00 = € 447.000,00;$

Il **valore di stima finale totale** dei beni pignorati (intero fabbricato composto da tre unità immobiliari) risulta **€ 447.000,00.**

(Euro quattrocentoquarantasettemila)

A.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dei beni. Il valore di stima della quota pignorata ammonta quindi a:

$€ 447.000,00. \times \frac{1}{2} = € 223.500,00.$

(Euro duecentoventitre milacinquecento)

A.20 QUESITO 20. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilità dell'immobile....

All'esecutato è stata pignorata la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà su diversi immobili (descritti nei successivi lotti) siti in quattro diversi comuni. Il fabbricato in oggetto sito a Longiano ha come comproprietari una cognata e due nipoti del sig. ***** mentre tutti gli altri sono in comproprietà con sua moglie.

Il fabbricato oggetto del LOTTO UNO di proprietà per $\frac{1}{2}$ dell'esecutato e per $\frac{1}{2}$ della cognata e di due nipoti è composto di tre unità immobiliari (due appartamenti e un laboratorio artigianale) con valori di stima non molto diversi tra loro. I due appartamenti posti al piano primo, di consistenti dimensioni, non sono ulteriormente divisibili senza importanti opere edili, mentre il laboratorio è indivisibile per mancanza di accessi indipendenti e problematiche edilizio-urbanistiche.

Data l'indivisibilità dei singoli beni si propone una loro assegnazione parziale ai comproprietari.

L'ipotesi di **divisione parziale** del LOTTO UNO assegna all'esecutato l'intera proprietà di uno degli appartamenti e ai tre comproprietari non esegutati l'intera proprietà dell'altro, lasciando il laboratorio, che risulta non divisibile, in capo agli attuali quattro comproprietari.

La differenza di valore di stima tra i due appartamenti potrebbe essere compensata riformulando le quote di proprietà del laboratorio artigianale.

Nell'assegnazioni degli appartamenti si è tenuto conto che due dei comproprietari non esegutati occupano l'abitazione distinta con il sub 2.

Divisione parziale del LOTTO UNO

Laboratorio artigianale (resta indiviso):

A. fg 2 part.Ila 29 **sub 1** (non comodamente divisibile)

resta indiviso e intestato a ***** (esecutato) prop. x $\frac{1}{2}$

***** prop. x $\frac{2}{12}$, ***** prop. x $\frac{2}{12}$ e ***** prop. x $\frac{2}{12}$ € **158.000,00.**

=====

I due appartamenti (sono divisi tra i comproprietari):

B. ai comproprietari non esegutati ***** prop.,

***** e ***** x 1/3 ciascuno

fg 2 part.Ila 29 **sub 2** (residenza di ***** e *****) € 135.000,00 -

C. a ***** (esecutato) proprietà x 1/1

fg 2 part.Ila 29 **sub 3** (residenza di *****)
€ 154.000,00 =

Totale € 289.000,00.

=====

Conguaglio (a favore dei comproprietari non esegutati):

€ 289.000,00 : 2 = € 144.500,00 (quota di ½ di proprietà del valore totale dei due appartamenti)

€ 144.500,00 - € 135.000,00 (valore del sub 2) = € 9.500,00 (conguaglio).

NOTA IMPORTANTE

Se si riterrà opportuno procedere alla divisione parziale sarà **necessario modificare l'elaborato planimetrico** rendendo l'intero portico e la centrale termica di proprietà comune ai due appartamenti (fg 2 part.Ila 29 sub 2 e sub 3).

La variazione è necessaria perché l'abitazione distinta con il fg 2 part.Ila 29 sub 3 è interclusa - per raggiungere la sua porta d'ingresso si transita infatti attraverso la porzione di portico di proprietà esclusiva dell'altro appartamento - mentre l'abitazione distinta con fg 2 part.Ila 29 sub 2 ha accesso alla corte posta sul retro attraversando la porzione di portico del primo appartamento e anche la centrale termica che contiene la caldaia che serve entrambe le abitazioni è un locale di proprietà esclusiva dell'appartamento distinto con il fg 2 part.Ila 29 sub 2.

A.21 QUESITO 21. Il ctu evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....

Indicando anche il valore locativo dell'immobile:

Dalle ricerche effettuate risulta che nel comune di Longiano gli appartamenti di grandi dimensioni, privi di garage, con analoghe caratteristiche di vetustà, e siti lungo la Via Emilia (SS 9), siano locate a corpo mediamente a € 500,00 mensili, mentre l'intero laboratorio che ha una forma planimetrica stretta

e allungata con un solo accesso dalla strada che ne limita notevolmente l'utilizzo e l'appetibilità da parte di chi si rivolge al mercato immobiliare, può essere affittato a circa € 900,00 mensili

A.22 QUESITO 22. Il ctu precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....

I beni pignorati sono divisi catastalmente in tre unità immobiliari urbane ma trattandosi di immobili con impianti tecnologici in parte allacciati a contatori comuni, con percorsi per gli accessi da rivedere o da creare ex novo, con il piano terra diviso senza autorizzazione in più locali, (alcuni dei quali interclusi tra immobili di altra proprietà) il CTU ritiene che debbano essere venduti **in un unico lotto.**

A.23 QUESITO 23. Il ctu acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.

Il codice fiscale dell' esecutato è il seguente:

***** C.F. *****

A.24 QUESITO 24. Il ctu acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato

Estratto di matrimonio....

Il sig. _____, ha contratto matrimonio in SAN MAURO PASCOLI in data 04.10.1970 con la sig.ra _____ n. a _____ (FC) il 15.11.1945.

Nelle annotazioni è scritto:

"Con atto in data 11.02.2016 a rogito del notaio Marcello Porfiri dei distretti notarili riuniti di Forlì e

Rimini, gli sposi _____ il 20.09.1943e _____ n. a _____

_____ (FC) il 15.11.1945 **hanno scelto il regime della separazione dei beni".**

Si allega il certificato anagrafico di Stato Civile rilasciato dal Comune di San Mauro Pascoli in data 10.09.2019 (v. all. a.8).

A.25 QUESITO 25. ..stato di famiglia e certificato storico di residenza dei soggetti occupanti

l'immobile....ove diversi dal debitore esecutato.

Tutte le tre unità immobiliari pignorate sono occupate, una è l'abitazione dall'esecutato, l'altra di due dei comproprietari non esecutati mentre il deposito in parte è usato come magazzino dall'esecutato e in parte da una società che vi svolge l'attività di mediazione immobiliare.

A.26 QUESITO 26. Il ctu verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.

Non risultano trascrizioni di cause sugli immobili pignorati né nella documentazione ipotecaria agli atti e né nella visura ipotecaria attuale.

A.27 QUESITO 27. Il ctu provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.)....

La vendita dei beni pignorati è assoggettata ad imposta di registro.

ELENCO ALLEGATI:

A. LOTTO UNO

- all. a.1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. a.2. PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. a.3. VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. a.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. a.5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. a.6. ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. a.7. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
- all. a.8. VISURE CONSERVATORIA RR.II.
- all. a.9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. a.10. COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. a.11. ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- all. a.12. ATTO DI LOCAZIONE DEI BENI



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA



B. LOTTO DUE



B. LOTTO DUE: Quota di 1/2 di proprietà di un appartamento, un garage e un posto auto siti a **Cesena in Via Loreto, 212.**



B. LOTTO DUE

B.2 IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA, DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO

B.3 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO

B.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

B.5 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE

B.6 OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

B.7 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

B.8 VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI

B.9 FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI

B.10 IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI

B.11 DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

B.12 AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

B.13 PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA', DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA

B.14 POSSIBILITA' DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI

B.15 CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

B.16 ATTESTAZIONE ENERGETICA

B.17 FABBRICATI NON CENSITI

B.18 VARIAZIONI CULTURALI

B.19 STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA

B.20 PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO

B.21 VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

B.22 DIVISIBILITA' DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA

B.23 CODICE FISCALE DEL DEBITORE

B.24 CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO

B.25 CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO

B.26 CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE

B.27 REGIME FISCALE DELLA VENDITA

B.2 QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni

B.2.1. IDENTIFICAZIONE

B. LOTTO DUE: Quota di 1/2 di proprietà di un appartamento, un garage e un posto auto siti a **Cesena** in Via Loreto, 212.

B.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria del bene risulta:

***** il 20.09.43 proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

***** n. a ***** il 15.11.45 proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

I beni sono distinti al **Fg 281** del Comune di **Cesena**:

- garage **part.Illa 1152 sub 5**, Via Loreto - p.S1, Cat. C/6 cl 3 mq 17, sup cat. mq 19,00 R.C. € 87,80.

- posto auto **part.Illa 1152 sub 11**, Via Loreto - p. S1, Cat. C/6 cl 1 mq 12, sup. catastale mq 12,00 R.C. € 45,24.

- abitazione **part.Illa 1152 sub 20**, Via Loreto, 212 - p. 1-2, Cat. A/3 cl 4 vani 4,5, superficie catastale mq 103,00 (mq 97 escluse aree scoperte) R.C. € 453,19.

BENI COMUNI

- **part.Illa 1152 sub 25** P. S1-T BCNC (spazio di manovra scoperto al P. S1, scannafosso, vialetto carrabile, rampa auto, corte, scala esterna) comune a tutti sub. [l'immobile è composto da 24 subalterni] esclusi i sub 21-22-23 e 24.

- **part.Illa 1152 sub 26** P. S1-T-1 BCNC (dis. e scala al piano S1, vano scala al P.T e 1, vialetto pedonale) comune ai sub. 4-5-6-17-18-19 e 20.

- **part.Illa 1152 sub 27** P.T BCNC (accesso carrabile-pedonale, accesso pedonale) comune a tutti sub.

- **part.Illa 1152 sub 28** P. S1-T BCNC (accesso pedonale, vialetto pedonale, scala esterna) comune ai sub. 15 e 16.

La corte di sedime e di pertinenza degli immobili è distinta al **Catasto Terreni** a partita 1 con il fg 181 del comune di Cesena, **part.IIa 1152** - Ente urbano di mq **1.525,00**.

La corte del fabbricato che contiene i beni pignorati confina con aree urbane di proprietà del Comune di Cesena distinte con le part.IIe 1153 e 1154 , con le corti di altri fabbricati distinti con le part.IIe 1106, 1107 e 1108 e con terreni distinti con le particelle 184, 203 325, 327, 1046 tutti immobili del fg 281 di Cesena. L'appartamento confina con i sub 19 e 26, il garage con i sub 4,6 e 25 e il posto auto con i sub 12 e 25 della part.IIa 1152 del fg 281 di Cesena.

B.2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

- **Pignoramento immobiliare** rep. n. 1613/2017 del 04.05.2017 contro ***** (nome corretto *****).

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti a Cesena in Via Loreto indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono** a quelli attuali presenti in Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni fa eccezione il nome dell'esecutato che nel pignoramento risulta errato.

- **Nota di trascrizione del pignoramento** art. 4813 del 16.05.2017 contro ***** (nome corretto *****).

I **dati catastali** degli immobili siti a Cesena in Via Loreto indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli **attuali del Catasto** ad eccezione del nome dell'esecutato che anche nella sez. C della nota di trascrizione risulta errato però nella sezione D è scritto:

"Si precisa che il sig. ***** è impostato anche come *****"

B.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato - ubicato in Via Loreto, 212 in località Budrio di Cesena - è costituito da un appartamento al piano primo, da un sottotetto, da un garage e da un posto auto scoperto al piano interrato.

I beni fanno parte di un condominio denominato "Residenza Sofia" che si eleva per due piani fuori terra e dispone di un piano interrato.



La corte condominiale è destinata in parte a pertinenza esclusiva degli appartamenti del piano terra, in parte a percorso carrabile di accesso ai garage e a uno stretto giardino (per lo più lungo il confine nord).

Il condominio ha struttura in cemento armato, solai in laterocemento, tetto a due falde con struttura in travi di legno e manto di copertura in tegole e grondaie e pluviali in lamiera di rame a sezione tonda.

La muratura di tamponamento all'esterno è intonacata e tinteggiata di colore verde molto chiaro mentre i parapetti dei balconi e lo sporto di gronda sono di colore grigio-cemento.

Le finestre e le portefinestre del condominio hanno persiane in alluminio verniciato di colore chiaro e sono dotate di infissi con vetrocamera.

L'appartamento si sviluppa su due piani, primo e sottotetto, ed è così suddiviso:

- piano primo (h. 2,70m) un soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto, due balconi, un disimpegno notte e un bagno;

- piano sottotetto (con travi e tavolato in legno a vista - h.min 0,25m – h.max 2,74) un disimpegno, una lavanderia e due locali ad uso ripostiglio. Uno dei ripostigli e la lavanderia sono illuminati da lucernai.

La scala interna che disimpegna i due piani dell'appartamento è in legno e ha parapetto in elementi

verticali di metallo e corrimano legno.

I pavimenti dei locali principali del piano primo e dei ripostigli del sottotetto sono in piastrelle di colore chiaro (dim. 30x30cm), posate in diagonale.

Il bagno e la lavanderia hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. I rivestimenti (compreso quello nell'angolo cottura) sono stati realizzati con piastrelle di dim. 20x20 cm ad effetto mosaico a tessere di piccolo formato. Il bagno è dotato di un wc, un bidè, un lavabo e una doccia. In lavanderia, oltre agli attacchi per la lavatrice e un lavabo è stata montata una doccia.

Tutti i vani hanno porte in legno verniciate di bianco. Il portoncino posto a chiusura dell'ingresso è del tipo blindato con il pannello interno verniciato di bianco.

L'immobile è dotato dei principali impianti (videocitofono, TV, telefonico, elettrico, idrico, gas e termo-idraulico) che, ad un esame a vista, paiono eseguiti rispettando le norme vigenti al momento della loro realizzazione (anni 2006-2008).

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a condensazione alimentata a gas posizionata in uno dei balconi dell'appartamento, in apposito vano incassato nella muratura e chiuso con sportello di metallo.

Nel bagno è montato un termo arredo.

Alla richiesta di agibilità sono allegate le conformità degli impianti.

Il **garage** di pertinenza dell'appartamento (sub. 5) si trova al piano interrato e vi si accede tramite una rampa carrabile e dalla corte posta al piano interrato sul retro del condominio. Il garage è dotato di un portone chiuso con un basculante in metallo verniciato di bianco, ha pavimento in cemento, pareti tinteggiate ed è fornito di impianto elettrico. All'interno del portone basculante del garage è stata realizzata una porta per l'accesso pedonale.

Il **posto auto scoperto** (sub. 11) si trova nella porzione di corte al piano interrato, posta sul retro del condominio, che fronteggia i garage. Lo stallone è delimitato da una linea bianca disegnata sulla pavimentazione e identificato con il n. 3.

Lo **stato di manutenzione** del condominio, dell'appartamento, dell'autorimessa e del posto auto di pertinenza è **buono**.

La superficie commerciale dell'abitazione è di circa **mq 109,00** (misura calcolata al lordo delle murature di tamponamento e di divisione interna e al netto di coefficienti di differenziazione), la superficie lorda del garage ammonta a **19,00 mq** e quella del posto auto **mq 12,00** mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili

(Sup. rilevate su progetti autorizzati, planimetrie catastali e misurazioni a campione dello stato di fatto):

PIANO INTERRATO

garage: mq 17,20 posto auto: mq 12,00

PIANO PRIMO

sogg./pranzo/ang.cott.: mq 21,93 disimp. notte: mq 1,58 bagno mq 4,09

camera da letto: mq 14,50 camera da letto: mq 9,07 balcone: mq 9,88

balcone: mq 8,20

PIANO SOTTOTETTO (h media ≤ 1,49)

ripostiglio: mq 7,86 lavanderia: mq 13,96 ripostiglio: mq 30,25

B.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle planimetrie catastali **(v. all. b.2)** e **dal rilievo fotografico** degli esterni e degli interni **(v. all. b.1)**. A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato.



Fronte su Via Loreto e retro del fabbricato condominiale



Appartamento: soggiorno, terrazzo e camera matrimoniale



Appartamento: bagno, scala interna e vani del sottotetto

**B.3 QUESITO 3. Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice
esecutato e l'esatta loro provenienza**

B.3.1. PROPRIETÀ

I beni siti in Cesena in Via Loreto sono di proprietà dei coniugi ***** e *****
***** per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni;

**B.3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI IL
PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

I beni pignorati, distinti con il fg 281 del Comune di Cesena part.lla 1152 sub 5, 11 e 20, sono intestati
all'esecutato e alla moglie per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Antonio Porfiri di Cesena rep. 206.327/43.897 del
11.07.2008, registrato a Cesena il 28.07.2008 al n. 7551 mod. 1 T trascritto a Forlì il 01.08.2008
all'art. 9178.

Nell'atto i beni sono così identificati: Comune di Cesena, foglio 281 particella 1152:

- appartamento: sub. 20 (cat. A/3), garage: sub. 5 (cat. C/6) e posto auto scoperto: sub.11 (cat. C/6).

(v. all. b.6).

I sig.ri ***** e ***** hanno acquistato i beni dalla società "GRUPPO
IMMOBILIARE TIRRENO SRL" con sede in Bellaria Igea-Marina che ne era proprietaria per aver
edificato il fabbricato su terreno di sua proprietà acquistato con:

- atto di compravendita redatto dal notaio Antonio Porfiri di Cesena rep. 197.577/38.918 del
07.06.2006, registrato a Cesena il 26.06.2006 al n. 3288 e trascritto a Forlì il 27.06.2006 all'art.7998.

Il terreno oggetto dell'atto, di proprietà del venditore sig. ***** dal 26.10.1982, era
censito con il fg 281 part.lla 167 di ha 0.18.44 e in forza del frazionamento catastale n. prot.
FO0062743 del 28.03.2008 da esso ha avuto origine l'attuale particella pignorata N.1152 di mq
1.525.

- atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni a rogito del notaio Marcello Porfiri dei
distretti notarili riuniti di Forlì e Rimini rep. 7.639/3.027 del 11.02.2016 trascritto a Forlì il 16.02.2016

all'art.1602, con il quale gli sposi ***** n. a ***** il ***** e ***** n. a ***** (FC) il ***** hanno scelto il regime della separazione dei beni.

B.3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nell'atto di provenienza è scritto:

“ Dovrà essere sempre consentito l'accesso sia alle singole unità immobiliari, sia nelle parti comuni dell'edificio e del sottotetto, agli addetti all'installazione e manutenzione degli impianti radiotelevisivi, della luce, dell'acqua, del gas, del telefono e quant'altro;”...

“le parti fanno espresso rinvio e riferimento a tutte le clausole, i patti, le condizioni, le limitazioni e le servitù riportate nell'atto unilaterale d'obbligo per intervento di bioedilizia a favore del comune di Cesena autenticato dal dr Roberto Scotto di Clemente, notaio in Cesena in data 1 dicembre 2006 Repertorio numero 10.547, registrato a Cesena il 7 dicembre 2006 al n. 2502/ 2”

“ ai sensi e per gli effetti dell'art. 2659 del C.C. ***** e ***** dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni”

B.4 QUESITO 4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.

B.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 05.07.2019 gli immobili pignorati siti a Longiano sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 1113** del 19.05.2015 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 3202/2015 del 07.05.2015, a favore di UNIPOLSAI Assicurazione SPA con sede a Bologna contro ***** (nome all'anagrafe *****) e la società “ ***** SRL” con sede a Savignano sul Rubicone.

Unità negoziale 1:

- Unità immobiliari di altra proprietà.

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIIa 1152 sub. 5-11 e 20;

5. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli,80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIIa 2206 sub. 6;

3. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy,26:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIIa 2206 sub. 11.

Annotazioni:

- annotazione n. 2010 del 04.05.2018 (restrizione di beni);
- annotazione n. 1215 del 04.05.2018 (restrizione di beni);
- annotazione n. 3411 del 12.12.2018 (restrizione di beni);
- annotazione n. 3416 del 12.12.2018 (restrizione di beni).

- **Iscrizione n. 1614** del 9.07.2015 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.313/2015 del 26.06.2015, a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa - Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro *****
***** (nome corretto *****).

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIIa 29 sub. 1-2 e 3;

2. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIIa 62 sub. 1-2 e 3;

3. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIIa 1152 sub. 5-11 e 20;

4. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy,26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIIa 2206 sub. 11 e 58;

5. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli,80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIIa 2206 sub. 6 e 72;

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Montegrappa,:

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIIa 2089 sub. 29,65 e 63.

Formalità successive nelle quali la nota art. 1614/2015 è formalità di riferimento:

Iscrizione n. 2765 del 12.11.2015

- **Iscrizione n. 1702** del 21.07.2015 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.529/2015 del 17.07.2015, a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa - Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro *****
*****.

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/1 (quota errata, **quota corretta 1/2**) proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIIa 1152 sub. 5-11 e 20;

2. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Montegrappa,:

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIIa 2089 sub. 29,65 e 63;

3. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy, 26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIIa 2206 sub. 11 e 58;

5. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli, 80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIIa 2206 sub. 6 e 72;

6. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIIa 62 sub. 1-2 e 3.

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIa 29 sub. 1-2 e 3.

Formalità successive nelle quali la nota art. 1702/2015 è formalità di riferimento:

Iscrizione n. 2766 del 12.11.2015

Iscrizione n. 3300 del 30.12.2015

- **Iscrizione n. 2442** del 08.10.2015 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.902/2015 del 02.10.2015, a favore a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa -Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro *****
*****[nome corretto *****].

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIa 62 sub. 1-2 e 3;

2. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;

3. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy, 26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11 e 58;

4. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli, 80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6 e 72;

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Montegrappa:

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIa 2089 sub. 29,65 e 63;

Unità negoziale 3:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIa 29 sub. 1-2 e 3.

- **Iscrizione n. 404** del 24.02.2016 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 287/2016 del 17.02.2016, a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa - Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro ***** (per altri beni) e ***** (nome corretto *****) sui seguenti immobili:

Unità negoziale 1:

- Unità immobiliari di altra proprietà.

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;

2. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Montegrappa,:

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIa 2089 sub. 29,65 e 63;

3. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy,26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11 e 58;

5. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli,80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6 e 72;

6. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIa 29 sub. 1-2 e 3.

7. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIa 62 sub. 1-2 e 3.

- **Trascrizione a favore e contro n. 1602** del 16.02.2016 Atto tra vivi – Convenzione matrimoniale di separazione dei beni, Pubblico ufficiale notaio Marcello Porfiri di Cesena, atto del 11.02.2016 rep. 7639/2016. Lo scioglimento della comunione riguarda i seguenti immobili:

- **Cesena: Via Loreto, 212: Catasto Fabbricati fg 281 part.IIIa 1152 sub. 5-11 e 20;**

- Gambettola Via Montegrappa: Catasto Fabbricati fg 5 part.IIIa 2089 sub. 29,65 e 63;

- Gambettola Via Kennedy,26: Catasto Fabbricati fg 1 part.IIIa 2206 sub. 11 e 58;

- Gambettola Via Giovanni Pascoli,80: Catasto Fabbricati fg 1 part.IIIa 2206 sub. 6 e 72;

- San Mauro Pascoli Via Galileo Galilei: Catasto Fabbricati fg 7 part.IIIa 62 sub. 1-2 e 3.

- **Trascrizione n. 4813 del 16.05.2017 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì, rep. 1613/2017 del 04.05.2017, a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa -Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro**

Gravante su:

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIIa 29 sub. 1-2 e 3.

2. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIIa 62 sub. 1-2 e 3.

3. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIIa 1152 sub. 5-11 e 20;

4. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy,26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIIa 2206 sub. 11 e 58;

5. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola, Via Giovanni Pascoli,80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIIa 2206 sub. 6 e 72;

6. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola, Via Montegrappa,:

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIIa 2089 sub. 29,65 e 63;

Si allegano le visure ipotecarie eseguite (v. all. b.7).

B.5 QUESITO 5. Il Ctu prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui

all'atto di pignoramento..

Si allegano le planimetrie catastali attuali dei beni in oggetto, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì (vedi citato doc. b.2).

B.6 QUESITO 6. Il Ctu dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante.. (v. all. b.9).

B.7 QUESITO 7. Il Ctu 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.....

I beni pignorati siti in Cesena in Via Loreto, 212 distinti al fg 281 part.IIIa 1152 sub 20, 5 e 11 risultano occupati dalla sig.ra Gaspari Alessandra, ***** il 09.01.1989, con contratto di locazione di immobile ad uso abitativo registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 18.01.2017 al n. 297 serie 3T.

Durata del contratto quattro anni, dal 20.01.2017 al 19.01.2021, la locazione sarà automaticamente rinnovata per uguale periodo salvo disdetta con lettera raccomandata A/R sei mesi prima della scadenza.

Canone di locazione annuo € 6.960,00 da pagarsi in rate mensili anticipate da € 580,00 cadauna entro il giorno 28 del mese di competenza.

Aggiornamento del canone indicizzato in base all'ISTAT

(v. all. b.12).

B.8 QUESITO 8. Il Ctu 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 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.

B.8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso del CTU e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

B.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

I beni sono sottoposti alle prescrizioni e ai vincoli riportati nello strumento urbanistico vigente nel Comune di Cesena: PRG 2000 - Variante generale approvato con delibera di C.C. n. 348 del 29.07.2003 e successive integrazioni.

Il lotto che contiene gli immobili pignorati in particolare risulta sottoposto agli **art. 38 bis** delle NdA del PRG – **Città consolidata – edifici nel verde** e all'**art 27** delle NdA del PRG – permesso di costruire con prescrizioni per allargamento stradale (vedi PS 2.1.15 Tavole dei Sistemi e All. 11 alle NdA)

Si riporta uno stralcio dell'art. 38 bis:

"Art. 38 bis Edifici nel verde

38.01 bis - *Si tratta di aree con tipologia edilizia a bassa densità immerse nel verde, finalizzate al miglioramento delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche (verde privato con funzioni ecologiche).*

38.02 bis Interventi edilizi

- *manutenzione qualitativa di cui all'art. 11*
- *nuove costruzioni su lotto libero*
- *ampliamento degli edifici esistenti*

- *demolizione e ricostruzione*

Le distanze dai confini sono prescritte dall'art. 7.

38.03 bis Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1, U3/1, U3/5, U3/6"

(v. all. b.5).

B.9 QUESITO 9. Il Ctu 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

I beni pignorati fanno parte di un condominio denominato "VILLA SOFIA" amministrato dal sig. ***** della società ***** ***** di ***** ***** & C.- Via Massa, 2040, Longiano.

Per rispondere ai quesiti del giudice, l'esperto stimatore ha contattato più volte l'amministratore del condominio, prima con una mail ordinaria, poi con una telefonata alla presenza dell'esecutato e infine con una mail certificata nella quale veniva informato anche della scadenza di consegna della perizia. Purtroppo l'Amministratore non ha fornito all'esperto stimatore le informazioni e la documentazione a lui richiesta.

I dati parziali riportati in perizia, in risposta al quesito successivo, sono stati desunti dal "Preventivo 2019", predisposto e inviato dall'amministratore ai condomini, che mi è stato consegnato dall'esecutato.

B.10 QUESITO 10. Verifichi 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

Le spese ordinarie condominiali di pertinenza dei beni pignorati (comprehensive della quota per la proprietà e di quella del locatario), ammontano a circa € 400,00 all'anno.

Nel "Preventivo 2019", il saldo per l'anno precedente risulta a credito per l'inquilino e a debito (€ 31,62) per la proprietà, mentre il totale dovuto (tot. prev + tot. anno prec.) alla data del preventivo (11.02.2019) ammonta a 201,53 per l'inquilina e 203,83 per la proprietà.

B.11 QUESITO 11. Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale.

Non necessario.

B.12 QUESITO 12. Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.

B.13 QUESITO 13. *Il Ctu verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, 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... 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.*

B.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è risultato che il fabbricato che contiene i beni pignorati è stato realizzato con permesso di costruire n. 281 del 12.12.2006 e successiva Denuncia di Inizio Attività n. 317 per variante (DIA) del 21.03.2008.

La società costruttrice ha ottenuto il **Certificato di conformità edilizia e agibilità** in data **21.05.2009** n. 139 PGN 26417/2008/319-2008. (v. all. b.4).

Alla domanda presentata per ottenere il certificato sono allegate le conformità degli impianti realizzati nel fabbricato..

B.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo è risultato che **i beni pignorati** (un appartamento con garage e posto auto esterno) **sono conformi** ai progetti allegati alle pratiche edilizie presentate e sopra elencate..

B.14 QUESITO 14. *In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

B.15 QUESITO 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 uno dei suddetti titoli*

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nei certificati in atti, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

B.16 QUESITO 16. *Il ctu verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre la suddetta attestazione*

Si allegano alla perizia, in doppia copia timbrata e firmata in originale dal certificatore geom. Testi Stefano di Cesena, i sottoelencati attestati:

- **appartamento**, fg 281 part.IIIa 1152 sub 20 attestato n. 08079 – 077200 – 2019 rilasciato il 01.11.2019 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 01.11.2029 nel quale risulta la:

Classe energetica "E" EP tot 126,12 kwh/m2/anno.

(v. all. b.11)

B.17 QUESITO 17. *Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... Ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del dm 701/94....*

L'abitazione e le sue pertinenze sono rappresentate nelle planimetrie in modo conforme allo stato autorizzato e allo stato di fatto.

B.18 QUESITO 18. *Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.....*

Tra i beni pignorati non vi sono terreni agricoli.

B.19 QUESITO 19. *il ctu 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 a 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 le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)*

B.19.1. CRITERI ADOTTATI

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di**

mercato come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il **procedimento italiano tradizionale**.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del bene da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire sulla corretta determinazione del valore di stima.

B.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la **stima di mercato** il CTU, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate fanno ammontare il **costo unitario**, per appartamenti in buone condizioni di manutenzione, **da € 1.550,00 a € 1.800,00** al mq di superficie commerciale e **tra 18.000,00 e 20.000,00** cad. per i garage.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2019) indicano per le abitazioni ubicate nella zona D3/ periferica/ Pievesestina, Dismano, Torre del Moro, Ponte Pietra, Ruffio, Case Castagnoli un costo unitario che varia da € 1.400,00 a € 1.700,00 al mq .

I valori unitari rilevati presso gli operatori risultano poco più alti di quelli pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ma la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Per la stima degli immobili in oggetto, dato il perdurare della crisi del mercato immobiliare, il CTU

ritiene congruo, utilizzare il **costo unitario di € 1.550,00/mq** per l'appartamento e **€ 18.000,00 a corpo** per il garage corrispondenti ai valori minimi tra quelli rilevati nel mercato immobiliare.

B.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Trattandosi di immobile ad uso abitazione, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali. La loro utilizzazione permette di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per l'immobile pignorato sono stati applicati: i coefficienti: 0,50 alla superficie del piano sottotetto e dei due balconi..

Totale superficie lorda rettificata mq 109,00 (superficie commerciale dell'appartamento)

B.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE

Il valore ordinario dell'intera proprietà dei singoli beni pignorati ammonta:

- **abitazione** mq 109,00 x 1.550,00/ mq = € 168.950,00 arrotondato **€ 169.000,00**

- **garage a corpo** € **18.000,00**

- **posto auto scoperto a corpo** (€ 18.000,00 – 40%) = € 10.800,00 arrotondato a **€ 11.000,00**

Totale: € 169.000,00 + € 18.000,00 + € 11.000,00 = € 198.000,00

Detrazioni al valore ordinario

Si detrae dai valori sin qui calcolati il **10%** (misura forfettaria predeterminata dal giudice) per l'assenza della garanzia per vizi:

€ 198.000,00 – 10% = € 178.200,00 arrotondato a € 178.000,00

Il **valore totale di stima** dei beni pignorati risulta = **€ 178.000,00.**

(Euro centosettantottomila).



B.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dei beni. Il valore di stima della quota pignorata ammonta quindi a:

€ 178.000,00. x $\frac{1}{2}$ = **€ 89.000,00.**

(Euro ottantanovemila)



B.20 QUESITO 20. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilità dell'immobile....

I beni oggetto del Lotto Due sono di proprietà del sig. ***** (esecutato e di sua moglie (non esecutata) per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno. Le tre unità immobiliari (un appartamento, un garage e un posto auto siti a Cesena in un fabbricato condominiale) oggetto di pignoramento **non sono divisibili in quote.**

Altri immobili tra quelli pignorati sono di proprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno del signor ***** e di sua moglie e, dato che si tratta in genere di lotti di beni indivisibili, si rimanda la formulazione di una idonea ipotesi di divisione in quote al termine della perizia.



B.21 QUESITO 21. Il ctu evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili con analoghe caratteristiche tipologiche, di ubicazione, dimensione, tipo di pertinenze e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 600,00 mensili.



B.22 QUESITO 22. Il ctu precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....

Il CTU ritiene che gli immobile oggetto di stima, appartamento in condominio, un garage e un posto



auto, date le caratteristiche oggettive (dimensione, destinazione d'uso, tipologia, ecc.) debba essere venduto in un **lotto unico**.

B.23 QUESITO 23. Il ctu acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.

Il codice fiscale dell' esecutato è il seguente:

*****: **C.F.** *****

B.24 QUESITO 24. Il ctu acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato

Estratto di matrimonio....

B.24.1 Il sig. _____, ha contratto matrimonio in SAN MAURO PASCOLI in data 04.10.1970 con la sig.ra _____ n. a _____ (FC) il 15.11.1945.

Nelle annotazioni è scritto:

"Con atto in data 11.02.2016 a rogito del notaio Marcello Porfiri dei distretti notarili riuniti di Forlì e Rimini, gli sposi _____ il 20.09.1943e _____ n. a _____ (FC) il 15.11.1945, hanno scelto il regime della separazione dei beni".

Si allega il certificato anagrafico di Stato Civile rilasciato dal Comune di San Mauro Pascoli in data 10.09.2019 (v. all. b.8).

B.24.2. NOTA

La Convenzione Matrimoniale stipulata dai coniugi _____ e _____ con atto del notaio Marcello Porfiri del 11.02.2016 riguarda lo scioglimento della comunione anche sui beni oggetto di questo lotto. (v. all. b.8).

B.25 QUESITO 25. ..stato di famiglia e certificato storico di residenza dei soggetti occupanti l'immobile....ove diversi dal debitore esecutato.

Nel certificato storico di residenza rilasciato dal Comune di Cesena in data 07.11.1919 risulta che la locataria degli immobili sig.ra ***** è **residente** nell'appartamento sito in Via Loreto, 212 dal 13.02.2017 (v. all. b.8).

B.26 QUESITO 26. *il ctu verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.*

Non risultano trascrizioni di cause sugli immobili pignorati né nella documentazione ipotecaria agli atti e né nella visura ipotecaria attuale.

B.27 QUESITO 27. *Il ctu provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.)....*

La vendita è assoggettata ad imposta di registro.

ELENCO ALLEGATI:

B. LOTTO DUE

- all. b.1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. b.2. PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. b.3. VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. b.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. b.5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. b.6. ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. b.7. VISURE CONSERVATORIA RR.II.
- all. b.8. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
- all. b.9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. b.10. COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. b.11. ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- all. b.12. ATTO DI LOCAZIONE DEI BENI



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA



C. LOTTO TRE



LOTTO TRE: Quota di 1/2 di proprietà di un appartamento e un garage siti a Gambettola in Via F.lli Kennedy, 26.



C. LOTTO TRE

- C.2. IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA, DESCRIZIONE**
 - i. DELL'IMMOBILI E FOTO**
- C.3. PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO**
 - i. VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO**
- C.4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**
- C.5. PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE**
- C.6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**
- C.7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**
- C.8. VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI**
- C.9. FORMALITÀ, VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI**
- C.10. IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI**
- C.11. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
- C.12. AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
- C.13. PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITÀ**
 - i. EDILIZIA**
- C.14. POSSIBILITÀ DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI**
- C.15. CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**
- C.16. ATTESTAZIONE ENERGETICA**
- C.17. FABBRICATI NON CENSITI**
- C.18. VARIAZIONI CULTURALI**
- C.19. STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE,**
 - i. DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA**
- C.20. PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO**
- C.21. VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**
- C.22. DIVISIBILITÀ DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA**
- C.23. CODICE FISCALE DEL DEBITORE**
- C.24. CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO**
- C.25. CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO**
- C.26. CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE**
- C.27. REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

C.2 QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni

C.2.1. IDENTIFICAZIONE

C. LOTTO TRE: Quota di 1/2 di proprietà di un appartamento e un garage siti a **Gambettola** in Via F.lli Kennedy, 26.

C.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria del bene risulta:

***** ***** ***** ***** il 20.09.43 proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni;

***** ***** n. a ***** ***** il 15.11.45 proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni.

I beni sono distinti al **Fg 1** del Comune di **Gambettola**:

- abitazione **part.IIIa 2206 sub 11**, Via dei Kennedy, 26 - p.1 interno 1, scala B, Cat. A/3 cl 4 vani 4,5, superficie catastale mq 90,00 (mq 82 escluse aree scoperte) R.C. Euro 476,43.

- garage **part.IIIa 2206 sub 58**, Via Viole snc - p. S1, Cat. C/6 cl 2 mq 28, superficie catastale mq 30,00 R.C. Euro 80,98.

BENI COMUNI

- **part.IIIa 2206 sub 73** Via Giovanni Pascoli snc, P. S1-T-1-2-3 BCNC (vano scale C ed ascensore ai P. S1-T-1-2-3, corridoio al piano S1, ingresso e portico al P.T) comune ai sub. 35,36,37, 38,39,40,5,6,7,8,16,17,18,19,27 e 28.

- **part.IIIa 2206 sub 74** Via Kennedy snc, P. S1-T-1-2-3 BCNC(vano scale B ed ascensore ai P. S1-T-1-2-3, corridoio al piano S1, ingresso al P.T) comune ai sub. 41,21,42,9,10,11,20,21,22,29, 30,31 e 32.

- **part.IIa 2206 sub 75** Via Viole snc, P. S1-T-1-2-3 - BCNC (vano scale A ed ascensore ai P. S1-T-1-2-3, corridoio al P.S1, ingr. e portico al P.T) comune ai sub. 12,13,14,81,23,24,25,26,33,34 e 78.
- **part.IIa 2206 sub 76** Via Viole snc, P.T BCNC (androne al P. S1, scivoli al P.T) comune ai sub. 43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71 e 72.
- **part.IIa 2206 sub 77** (gravato di servitù di passaggio) Via Viole snc, P. S1-T BCNC (pergolati al P.T, porticati al P.T, corte esterna, vani contatori, fioriere e griglie di areazione al P.T) comune a tutti sub. *[l'immobile è composto da 81 subalterni]*.

La corte di sedime e di pertinenza degli immobili è distinta al **Catasto Terreni** a partita 1 con il fg 1 del comune di Gambettola, **part.IIa 2206** - Ente urbano di mq **1.992,00**.

La corte del fabbricato che contiene i beni pignorati affaccia sulle Vie Giovanni Pascoli, Kennedy e Viole, ma confina con le aree urbane di proprietà del Comune di Gambettola distinte con le part.IIe 2227, 2229, 2237, 2233 e 2232 tutti immobili del fg 1 di Gambettola.

L'appartamento (sub. 11) confina con i sub 10, 12 e 74 (BCNC scala B) del fg 1 part.IIa 2206 del comune di Gambettola.

Il garage (sub. 58) confina con i sub 57, 81,78, 75 (BCNC scala A) e 76 (BCNC androne) del fg 1 part.IIa 2206 di Gambettola.

C. 2.2.1 Servitù di passaggio sul BCNC sub 77

Nell'atto redatto dal notaio Antonio Porfiri di Cesena il 14.10.2008 rep. 207.213/44379 per la cessione al Comune di Gambettola delle opere di urbanizzazione relative al piano particolareggiato di iniziativa privata proposto dalla Società "Immobiliare Romagna SRL" si legge che il percorso pedonale pubblico da variante approvata si è trasformato in **percorso pedonale privato ad uso pubblico**, detto percorso perdonale è situato nella porzione di corte distinta al Catasto Fabbricati al foglio 1 con il mappale 2206 sub 77 (pergolati al P.T, porticati al P.T, corte esterna, vani contatori, fioriere e griglie di areazione al P.T) con questo atto è **costituita** la suddetta servitù gratuita a uso pubblico a passaggio pedonale. Nell'atto è inoltre scritto: che è stabilita anche

l'assunzione da parte della proprietà dell'obbligo di manutenzione ed irrigazione, a propria cura e spese, di tutta l'area a verde pubblico ”

C.2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

- **Pignoramento immobiliare** rep. n. 1613/2017 del 04.05.2017 contro ***** (nome corretto *****).

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti a Gambettola in Via Kennedy, 26 indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono** a quelli attuali presenti in Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni fa eccezione il nome dell'esecutato che nel pignoramento risulta errato.

- **Nota di trascrizione del pignoramento** art. 4813 del 16.05.2017 contro *****
***** (nome corretto *****).

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti a Gambettola in Via Kennedy, 26 indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli **attuali del Catasto**.

NB. Il **nome dell'esecutato è errato** sia nel pignoramento sia della nota di trascrizione, ma si evidenzia che nella sezione D della nota è scritto: “Si precisa che il sig. ***** è
impostato anche come *****”.

C.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato - ubicato in Via Kennedy, 26 nel centro urbano di Gambettola - è costituito da un **appartamento** al piano primo dotato di un **garage** al piano interrato.

L'abitazione e il garage fanno parte di un fabbricato plurifamiliare, del tipo in linea denominato “Condominio Colosseo” che, oltre al piano interrato, si eleva per quattro piani nel corpo centrale e per tre nei due corpi laterali e il cui piano terra è occupato da attività commerciali ed uffici.



Lo spazio esterno condominiale che circonda il fabbricato non è recintato ed è destinato prevalentemente a percorsi per gli accessi alle attività del piano terra, ai tre vani scala che disimpegnano gli appartamenti e alle rampe carrabili per il piano interrato. Alcuni degli spazi esterni comuni sono coperti da porticati o da pergolati. Solo alcuni ritagli della corte comune sono tenuti a verde

Il condominio ha struttura in cemento armato, solai in latero-cemento, tetto piano e gli scarichi per le acque meteoriche dei terrazzi "a livello" in lamiera di rame a sezione tonda.

La muratura esterna di tamponamento è in parte rivestita da elementi in laterizio ad effetto mattoni faccia vista e è in parte intonacata e tinteggiata di colore verde mentre i parapetti delle logge degli appartamenti sono di colore bianco.

Le finestre e le portefinestre del condominio hanno tapparelle di colore chiaro e hanno infissi color legno dotati di vetrocamera.

L'appartamento (int.1), a cui si accede dalla scala B del fabbricato condominiale, è così suddiviso:

- piano primo (h. 2.70m): un grande soggiorno-pranzo con angolo cottura (32,32 mq), due logge, due camere da letto, un disimpegno notte e un bagno.

I pavimenti dei locali principali sono stati realizzati con piastrelle di ceramica di colore chiaro (dim. 30x30cm), posate in diagonale.

Il rivestimento dell'angolo cottura ha piastrelle suddivise in quattro elementi di dim 10x10cm. Il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica di dim. 20x20 cm. Tutte le mattonelle utilizzate sono in toni di colore molto chiari. Il bagno è dotato di un wc, un bidè, un lavabo e una doccia.

I vani interni hanno porte in legno del tipo tamburate con maniglie di serie mentre il portoncino posto a chiusura dell'ingresso è del tipo blindato..

L'immobile è dotato dei principali impianti (videocitofono, TV, telefonico, elettrico, idrico, gas e termo-idraulico) che, ad un esame a vista, paiono eseguiti rispettando le norme vigenti al momento della loro realizzazione (anni 2006-2008).

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas posizionata in una delle logge dell'appartamento, in apposito vano incassato nella muratura e chiuso con sportello di metallo. Gli elementi riscaldanti sono in metallo laccato di colore bianco.

Alla domanda presentata per ottenere il certificato sono allegate le conformità degli impianti realizzati nel fabbricato.

Il **garage** di pertinenza dell'appartamento (sub. 58) misura 27,76 mq, si trova al piano interrato e vi si accede tramite rampe carrabili poste sul retro del condominio. Il vano è molto lungo ma la parte opposta all'ingresso ha al centro un pilastro che la rende di fatto un ripostiglio - cantina

Il garage è dotato di un portone chiuso con un basculante in metallo, ha pavimento in cemento, le pareti sono tinteggiate ed è fornito di impianto elettrico.

Lo **stato di manutenzione** del condominio, dell'abitazione e dell'autorimessa è **buono**.

La superficie commerciale dell'appartamento è di **96,00 mq ca** e quella lorda del garage misura **30,00 mq** (misura calcolata al lordo delle murature di tamponamento e di divisione interna e al netto dei coefficienti di differenziazione), mentre le superfici calpestabili dei singoli vani sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili

(Sup. rilevate su progetti autorizzati, planimetrie catastali e misurazioni a campione dello stato di

fatto):

PIANO INTERRATO

garage: mq 27,76

PIANO PRIMO

sogg./pranzo/cucina: mq 32,32 disimp. notte: mq 1,28 bagno mq 8,42

camera da letto: mq 14,73 camera da letto: mq 12,60 balcone: mq 15,80

balcone: mq 10,32

C.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle planimetrie catastali (v. all. c.2) e dal rilievo fotografico degli esterni e degli interni (v. all. c.1). A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato.



"Condominio Colosseo" che contiene i beni pignorati: fronte su Via Kennedy



Retro, percorsi comuni e ingresso alla scala condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Appartamento: soggiorno e terrazzo

ASTE
GIUDIZIARIE®



Appartamento: camere da letto e bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Garage: portone basculante e interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

72
ASTE
GIUDIZIARIE®

**C.3 QUESITO 3. Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice
esecutato e l'esatta loro provenienza**

C.3.1. PROPRIETÀ

I beni siti in Gambettola in Via Kennedy di proprietà dei coniugi ***** e *****
***** proprietari per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni;

**C.3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI IL
PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

I beni pignorati distinti con il fg 1 del Comune di Gambettola part.Ila 2206 sub 11 e 58, sono
intestati all'esecutato e alla moglie per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Antonio Porfiri di Cesena rep. 207.874/44.724 del
02.12.2008, registrato a Cesena il 19.12.2008 al n. 11794 mod. 1 T trascritto a Forlì il 23.12.2008
all'art. 14314. Nell'atto i beni sono identificati con i dati catastali attuali.

(v. all. c.6).

I sig.ri ***** e ***** hanno acquistato i beni dalla società
"ROMAGNA IMMOBILIARE SRL" con sede in Gambettola che ne era proprietaria per aver
edificato il fabbricato su area di risulta dalla demolizione del fabbricato di sua proprietà
pervenute con:

- atto di compravendita redatto dal notaio Marco Gori di Cesenatico rep. 25.735/6.551 del
30.12.2002, registrato a Cesena il 14.01.2003 al n. 242 e trascritto a Forlì il 16.01.2003 all'art.856
e successivo atto di fusione, modifica di denominazione e trasferimento di sede del notaio Paolo
Mario Plessi di Conselice (RA) trascritto a Forlì il 17.10.2007 all'art.11558.

L'immobile in oggetto era di proprietà dei venditori, sig.ri ***** , ***** e
***** , già in data antecedente il ventennio. Nell'atto del Notaio Gori sopra citato i beni
erano censiti con il fg 1 part.Ile 321, 412, 445, 496, 30, 235, 255, 41, 443, 444, 531, 141 del
Catasto Terreni e part.Ila 49 del Catasto Fabbricati.

In forza, fra l'altro, di demolizione totale e successiva denuncia di unità afferenti edificate su area

urbana (prot.llo FO 0288867/2007) hanno avuto origine gli identificativi degli immobili pignorati.

- atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni a rogito del notaio Marcello Porfiri dei distretti notarili riuniti di Forlì e Rimini rep. 7.639/3.027 del 11.02.2016 trascritto a Forlì il 16.02.2016 all'art.1602, con il quale gli sposi ***** n. a ***** il ***** e ***** n. a ***** (FC) il ***** **hanno scelto il regime della separazione dei beni.**

C.3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nell'atto di provenienza è scritto:

- " con atto [del notaio Antonio Porfiri] ... in data 14 ottobre 2008 Rep. n. 207.213/44.379, registrato a Cesena il 3 novembre 2008 al n. 10092, trascritto a Forlì il 4 novembre 2008 agli artt. 12103 e 12104, è stata costituita **servitù gratuita di uso pubblico a passaggio pedonale**, a carico del percorso pedonale situato nella porzione di corte distinta al Catasto fabbricati al foglio 1 con il mappale 2206 sub 77, bene comune non censibile a tutti i subalterni (pergolati al piano terra, porticati al piano terra, corte esterna, vani contatori, fioriere e griglie di areazione al piano terra);" ...

"le parti fanno espresso rinvio e riferimento a tutte le clausole, i patti, le condizioni, le limitazioni e le servitù riportate nell'atto unilaterale d'obbligo per intervento di bioedilizia a favore del comune di Gambettola autenticato dal dr Roberto Scotto di Clemente, notaio in Cesena in data 1 dicembre 2006 Repertorio numero 10.547, registrato a Cesena il 7 dicembre 2006 al n. 2502/ 2"

" ai sensi e per gli effetti dell'art. 2659 del C.C. ***** e ***** dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni"

- " a singole unità immobiliari sono state attribuite in proprietà, quali loro pertinenze esclusive, porzioni di area scoperta così come graficamente individuate nella planimetria catastale di ciascuna di esse.."

- " a favore della società venditrice risulta trascritta a Forlì il 10 ottobre 2006 all'art. 12300, **servitù perpetua di collettori** a favore del complesso residenziale in cui è ricompreso il fabbricato ion oggetto, precisandosi che la soc. 'Romagna Immobiliari SRL' ... ha concesso al Comune di Gambettola l'utilizzo delle strutture e dei manufatti attraverso i quali si esercita detta servitù"

C.4 QUESITO 4. *Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.*

C.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 05.07.2019 gli immobili pignorati siti a Gambettola sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 1113** del 19.05.2015 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 3202/2015 del 07.05.2015, a favore di UNIPOLSAI Assicurazione SPA con sede a Bologna contro ***** (nome all'anagrafe *****)
e la società " ***** SRL" con sede a Savignano sul Rubicone.

Unità negoziale 1:

- Unità immobiliari di altra proprietà.

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIIa 1152 sub. 5-11 e 20;

2. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli,80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIIa 2206 sub. 6;

3. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy, 26:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIIa 2206 sub. 11.

Annotazioni:

- annotazione n. 2010 del 04.05.2018 (restrizione di beni);
- annotazione n. 1215 del 04.05.2018 (restrizione di beni);
- annotazione n. 3411 del 12.12.2018 (restrizione di beni);
- annotazione n. 3416 del 12.12.2018 (restrizione di beni).

- **Iscrizione n. 1614** del 9.07.2015 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo,
Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.313/2015 del 26.06.2015, a favore di Romagna Est
Banca di Credito Cooperativa - Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro
***** (nome corretto *****).

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIa 29 sub. 1-2 e 3;

2. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIa 62 sub. 1-2 e 3;

3. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;

4. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy, 26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11 e 58;

5. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli, 80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6 e 72;

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/1 (**quota errata** quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via
Montegrappa,:

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIa 2089 sub. 29,65 e 63.

Formalità successive nelle quali la nota art. 1614/2015 è formalità di riferimento:

Iscrizione n. 2765 del 12.11.2015

- **Iscrizione n. 1702** del 21.07.2015 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo,
Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.529/2015 del 17.07.2015, a favore di Romagna Est
Banca di Credito Cooperativa - Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro
***** .

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212;

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIIa 1152 sub. 5-11 e 20;

2. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Montegrappa,;

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIIa 2089 sub. 29,65 e 63;

3. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy, 26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIIa 2206 sub. 11 e 58;

4. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli,80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIIa 2206 sub. 6 e 72;

5. quota di 1/1 (quota, errata quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIIa 62 sub. 1-2 e 3.

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIIa 29 sub. 1-2 e 3.

Formalità successive nelle quali la nota art. 1702/2015 è formalità di riferimento:

Iscrizione n. 2766 del 12.11.2015

Iscrizione n. 3300 del 30.12.2015

- **Iscrizione n. 2442** del 08.10.2015 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.902/2015 del 02.10.2015, a favore a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa -Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro *****[nome corretto *****].

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIa 62 sub. 1-2 e 3;

2. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;

3. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy, 26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11 e 58;

4. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli, 80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6 e 72;

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Montegrappa:

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIa 2089 sub. 29,65 e 63;

Unità negoziale 3:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIa 29 sub. 1-2 e 3.

- **Iscrizione n. 404** del 24.02.2016 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo,

Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 287/2016 del 17.02.2016, a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa - Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro ***** (per altri beni) e ***** (nome corretto *****) sui seguenti immobili:

Unità negoziale 1:

- Unità immobiliari di altra proprietà.

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;

2. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Montegrappa,:

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIa 2089 sub. 29,65 e 63;

3. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy,26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11 e 58;

4. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli,80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6 e 72;

5. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIa 29 sub. 1-2 e 3.

6. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIa 62 sub. 1-2 e 3.

- **Trascrizione** a favore e contro n. **1602** del 16.02.2016 Atto tra vivi – Convenzione matrimoniale di separazione dei beni, Pubblico ufficiale notaio Marcello Porfiri di Cesena, atto del 11.02.2016 rep. 7639/2016. Lo scioglimento della comunione riguarda i seguenti immobili:

- Cesena: Via Loreto, 212: Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;

- Gambettola Via Montegrappa: Catasto Fabbricati fg 5 part.IIa 2089 sub. 29,65 e 63;

- **Gambettola Via Kennedy,26: Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11 e 58;**

- Gambettola Via Giovanni Pascoli,80: Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6 e 72;

- San Mauro Pascoli Via Galileo Galilei: Catasto Fabbricati fg 7 part.IIa 62 sub. 1-2 e 3.

- **Trascrizione** n. **4813** del 16.05.2017 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì, rep. 1613/2017 del 04.05.2017, a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa -Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro *****.

Gravante su:

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIa 29 sub. 1-2 e 3.

2. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIa 62 sub. 1-2 e 3.

3. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;

4. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy,26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11 e 58;

5. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola, Via Giovanni Pascoli,80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6 e 72;

6. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola, Via Montegrappa,:

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIa 2089 sub. 29,65 e 63;

Si allegano le visure ipotecarie eseguite (v. all. c.7).

C.5 QUESITO 5. Il Ctu prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..

Si allegano le planimetrie catastali attuali dei beni in oggetto, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì (vedi citato doc. c.2).

C.6 QUESITO 6. Il ctu dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante.. (v. all. c.9).

C.7 QUESITO 7. Il Ctu 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.....

I **beni pignorati** siti in Gambettola in Via Kennedy, 26 distinti al fg 1 part.IIa 2206 sub 11 (appartamento) e 72 (garage) risultano **occupati** dai sig.ri ***** n. a ***** (*****) il 24.06.1980 e ***** n. a ***** (*****) e dai loro figli con **contratto di locazione di immobile ad uso abitativo** registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 30.07.2013 al n. 688 serie 3P.

Durata del contratto quattro anni, dal 01.08.2013 al 31.07.2017 e prorogato sino al 31.07.2021, con possibilità di disdetta con lettera raccomandata A/R sei mesi prima della scadenza.

Canone di locazione annuo € 6.600,00 da pagarsi in rate mensili anticipate da € 550,00 cadauna entro il giorno 15 del mese di competenza.

Aggiornamento del canone Il locatore ha scelto il regime della cedolare secca pertanto l'aumento ISTAT si applicherà solo dopo eventuale revoca.

(v. all. c.12).

C.8 QUESITO 8. Il Ctu 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 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.

C.8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42/2004

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso del CTU e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

C.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

I beni pignorati sono sottoposti alle prescrizioni e ai vincoli riportati nello strumento urbanistico vigente nel Comune di Gambettola: PSC vigente - Variante integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con delibera di C.C. n. 68886/149 del 14.09.2006-Attuazione dell'art. 26 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Il lotto che contiene gli immobili pignorati in particolare risulta sottoposto al Titolo VIII – disposizioni relative agli ambiti consolidati, **art. 3.15 – ambiti urbani consolidati** (art. A10 L.R. 20/2000) delle **Norme del PSC.**

“Entro tali ambiti il P.S.C. persegue politiche di qualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti e di miglioramento delle dotazioni.”

Si riporta uno stralcio delle “NTA - 2017 definitivo corretto”.

Art. 72 Funzioni ammesse negli ambiti urbani consolidati:

(si riportano le funzioni principali – l'elenco specifico per ogni funzione si trovano nelle NTA)

a - funzione abitativa

b - funzione terziaria

c - funzioni produttive e manifatturiere

e – funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione

f – funzioni speciali – dotazione di servizi

Art. 73 Interventi ammessi negli ambiti urbani consolidati A-10:

1. manutenzione ordinaria

2. manutenzione straordinaria

3. restauro e risanamento conservativo

4. Ripristino edilizio

5. Ristrutturazione edilizia

6. demolizione

7. *Modifiche di destinazione d'uso, secondo usi compatibili con ambito*

8. *nuova costruzione*

(v. all. c.5).

C.9 QUESITO 9. Il Ctu 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

*I beni pignorati fanno parte di un fabbricato plurifamiliare con unità immobiliari ad uso commerciale e a uffici denominato "*****" amministrato dal sig. ***** della società ***** di ***** & C.- ***** a Longiano.*

Per rispondere ai quesiti del giudice, l'esperto stimatore ha contattato più volte l'amministratore del condominio, prima con una mail ordinaria, poi con una telefonata alla presenza dell'esecutato e infine con una mail certificata nella quale veniva informato anche della scadenza di consegna della perizia.

Purtroppo l'Amministratore non ha fornito all'esperto stimatore le informazioni e la documentazione a lui richiesta.

I dati parziali riportati in perizia, in risposta al quesito successivo, sono stati desunti dal "Preventivo 2019", predisposto e inviato dall'amministratore ai condomini, che mi è stato consegnato dall'esecutato.

C.10 QUESITO 10. Verifichi 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

relativi al bene pignorato

Le spese ordinarie condominiali di pertinenza dei beni pignorati (comprensive della quota per la proprietà e di quella del locatario) ammontano a circa € 350,00 all'anno.

Nel "Preventivo 2019", il saldo per l'anno precedente risulta a debito (inquilino € 223,32 e proprietà € 11,02) e il totale dovuto (tot. prev. + tot. anno prec.) alla data del preventivo (01.06.2019) ammonta a € 445,74 per l'inquilino e €122,88 per la proprietà.

C.11 QUESITO 11. Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale.

Non necessario.

C.12 QUESITO 12. Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.

C.13 QUESITO 13. *Il Ctu verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, 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... 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.*

C.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gambettola è risultato che il fabbricato che contiene i beni pignorati è stato realizzato con permesso di costruire n. 35 del 14.01.2006, volturato il 08.01.2008 con prot. 340 per cambio di intestazione e le seguenti successive **Varianti** in corso d'opera:

- del 18.04.2006 Pratica R 84/'06 D.I.A.;
- del 05.02.2007 Pratica R 21/'07 D.I.A.;
- del 17.05.2007 Pratica R 104/'07 D.I.A.;
- del 21.11.2007 Pratica R 241/'07 D.I.A.;
- del 04.12.2007 prot. 16569 D.I.A.;
- del 16.01.2008 Pratica R 250/'07 D.I.A.;
- del 03.04.2008 Pratica R 79/'08 D.I.A.

In data **16.10.2008** è stata rilasciata dal Comune di Gambettola il **Certificato di conformità edilizia e agibilità** n. prot.14.880 con esclusione delle unità immobiliari distinte con i sub. 1 e 2.
(v. all. c.4).

C.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo è risultato che **i beni pignorati** (un appartamento con garage) **sono conformi** ai progetti allegati alle pratiche edilizie presentate e sopra elencate..

C.14 QUESITO 14. In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

C.15 QUESITO 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 uno dei suddetti titoli

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nella documentazione in atti, i

beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

C.16 QUESITO 16. Il ctu verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre la suddetta attestazione

Si allegano alla perizia, in doppia copia timbrata e firmata in originale dal certificatore geom. Testi Stefano di Cesena, i sottoelencati attestati:

- **appartamento, fg 1 part.lla 2206 sub 11** attestato n. 08079 – 078920 – 2019 rilasciato il 11.11.2019 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 11.11.2029 nel quale risulta la:

Classe energetica "E" EP tot 108,01 kwh/m2/anno.

(v. all. c.11)

C.17 QUESITO 17. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... Ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del dm 701/94....

L'abitazione e il garage sono rappresentati nelle planimetrie in modo **conforme allo stato autorizzato** e allo stato di fatto.

C.18 QUESITO 18. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.....

Tra i beni pignorati non vi sono terreni agricoli.

C.19 QUESITO 19. il ctu proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la dettrminazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando

quella commerciale, il valore a 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 le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)

C.19.1. CRITERI ADOTTATI

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il **procedimento italiano tradizionale**.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del bene da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire sulla corretta determinazione del valore di stima.

C.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la **stima di mercato** il CTU, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate fanno ammontare il costo unitario, per appartamenti corrispondenti: da € 1.600,00 a € 1.800,00 al mq di superficie commerciale per gli appartamenti e tra 18.000,00 e 20.000,00 cad. per i garage.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2019) indicano per le abitazioni ubicate nella zona B1/ centrale/ Centro di Gambettola un costo unitario che varia da € 1.400,00 a € 1.650,00 al mq.

Il valore unitario medio rilevato presso gli operatori è inferiore rispetto ai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, ma la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Per la stima degli immobili in oggetto, considerando in particolare l'ubicazione, il discreto stato di manutenzione, la tipologia del fabbricato che contiene i beni, la consistenza e il tipo di rifiniture, il CTU ritiene congruo utilizzare per l'appartamento il **costo unitario di € 1.700,00/mq** (che corrisponde al valore medio tra quelli rilevati nel mercato immobiliare) e per il garage **€ 25.000,00 a corpo** perché, oltre allo spazio per la sosta dell'auto, ha una zona di circa 7,00 mq utilizzabile a cantina.

C.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Trattandosi di immobile ad uso abitazione, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali. La loro utilizzazione permette di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per l'appartamento pignorato è stato applicato il coefficiente 0,50 alla superficie dei due balconi.

Totale superficie lorda rettificata mq 96,00 (superficie commerciale dell'appartamento)

C.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE

Il valore ordinario dell'intera proprietà dei singoli beni pignorati ammonta:

- **abitazione** mq 96,00 x 1.700,00/ mq = € 163.200,00 arrotondati a **€ 163.000,00**

- **garage a corpo € 25.000,00**

Totale: € 163.000,00 + € 25.000,00 = € 188.000,00

Detrazioni al valore ordinario

Si detrae dai valori sin qui calcolati il 10% (misura forfettaria predeterminata dal giudice) per
l'assenza della garanzia per vizi:

€ 188.000,00 – 10% = € 169.200,00 arrotondati a **€ 169.000,00**

Il valore totale di stima dei beni pignorati risulta = **€ 169.000,00.**

(Euro centosessantannovemila).

C.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata la quota di ½ di proprietà dei beni. Il valore di stima della quota pignorata
ammonta quindi a:

€ 169.000,00 x ½ = **€ 84.500,00.**

(Euro ottantaquattromilacinquecento)

C.20 QUESITO 20. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilità
dell'immobile....

Il beni oggetto del Lotto Tre sono di proprietà del sig. ***** (esecutato) e di sua
moglie (non esecutata) per la quota di ½ ciascuno. Le due unità immobiliari (un appartamento e un
garage siti a Gambettola in un fabbricato condominiale) oggetto di pignoramento **non** sono

divisibili in quote.

Altri immobili tra quelli pignorati sono di proprietà per ½ ciascuno del signor *****

e di sua moglie e, dato che si tratta in genere di lotti di beni indivisibili, si rimanda la formulazione di una idonea ipotesi di divisione con assegnazione di interi lotti al termine della perizia.

C.21 QUESITO 21. Il ctu evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili con analoghe caratteristiche tipologiche, di ubicazione, dimensione, tipo di pertinenze e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 600,00 mensili.

C.22 QUESITO 22. Il ctu precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....

Il CTU ritiene che gli immobili oggetto di stima, appartamento in condominio con un garage e un posto auto, date le caratteristiche oggettive (dimensione, destinazione d'uso, tipologia, ecc.) debba essere venduto in un **lotto unico**.

C.23 QUESITO 23. Il ctu acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.

Il codice fiscale dell' esecutato è il seguente:

*****. C.F. *****

C.24 QUESITO 24. Il ctu acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato Estratto di matrimonio....

Il sig. _____, ha contratto matrimonio in _____ in data 04.10.1970

con la sig.ra _____ n. a _____ (FC) il 15.11.1945.

Nelle annotazioni è scritto:

"Con atto in data 11.02.2016 a rogito del notaio Marcello Porfiri dei distretti notarili riuniti di Forlì e Rimini, gli sposi ***** il 20.09.1943 e ***** n. a ***** (FC) il 15.11.1945 **hanno scelto il regime della separazione dei beni**".

Si allega il certificato anagrafico di Stato Civile rilasciato dal Comune di San Mauro Pascoli in data 10.09.2019 (v. all. c.8).

NOTA

La Convenzione Matrimoniale stipulata dai coniugi ***** e ***** con atto del notaio Marcello Porfiri del 11.02.2016 riguarda lo scioglimento della comunione anche sui beni oggetto di questo lotto.

C.25 QUESITO 25. ..stato di famiglia e certificato storico di residenza dei soggetti occupanti l'immobile....ove diversi dal debitore esecutato.

Nel certificato storico di residenza rilasciato dal Comune di Gambettola in data 06.11.1919 risulta che i locatari, sig. ***** e ***** , sono **residenti** nell'appartamento sito in Via Kennedy, 26 int. 1 dal 20.08.2013 (v. all. c.8).

C.26 QUESITO 26. il ctu verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.

Non risultano trascrizioni di cause sugli immobili pignorati né nella documentazione agli atti né nella visura ipotecaria attuale.

C.27 QUESITO 27. Il ctu provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.)....

La vendita è assoggettata ad imposta di registro.



ELENCO ALLEGATI:

C. LOTTO TRE

- all.c. 1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all.c. 2. PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all.c. 3. VISURE CATASTALI ATTUALI
- all.c. 4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all.c. 5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all.c. 6. ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all.c. 7. VISURE CONSERVATORIA RR.II.
- all.c. 8. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
- all.c. 9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all.c. 10. COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all.c. 11. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- all.c. 12. ATTO DI LOCAZIONE DEI BENI





RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA



D. LOTTO QUATTRO



LOTTO QUATTRO: Quota di 1/2 di proprietà di un **appartamento** e un **garage** siti a

Gambettola in Via Giovanni Pascoli, 80.



INDICE

D. LOTTO QUATTRO

D.2 IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA, DESCRIZIONE

i. DELL'IMMOBILI E FOTO

D.3 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO

i. VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO

D.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

D.5 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE

D.6 OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

D.7 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

D.8 VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI

D.9 FORMALITÀ, VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI

D.10 IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI

D.11 DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

D.12 AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

D.13 PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITÀ EDILIZIA

D.14 POSSIBILITÀ DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI

D.15 CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

D.16 ATTESTAZIONE ENERGETICA

D.17 FABBRICATI NON CENSITI

D.18 VARIAZIONI CULTURALI

D.19 STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE,

i. DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA

D.20 PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO

D.21 VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

D.22 DIVISIBILITÀ DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA

D.23 CODICE FISCALE DEL DEBITORE

D.24 CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO

D.25 CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO

D.26 CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE

D.27 REGIME FISCALE DELLA VENDITA

ASTE GIUDIZIARIE®

one del bene..., foto
ASTE
NE GIUDIZIARIE®

ASTE
risulta: 
GIUDIZIARIE®

D.2.2. DA
Al Catasto

***** ***** n. a ***** ***** il 15.11.45 proprietà per 1/2 in regime di separazione
dei beni.

1 del Comune di Gamb

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
catastale n
BENI COM

ASTE GIUDIZIARIE®

Via Kennedy snc, P. S1-

ASTE
GIUDIZIARIE®
e ai P. S1-T- 

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- **part.IIa 2206 sub 76** Via Viole snc, P. S1-T BCNC (androne al P. S1, scivoli al P.T) comune ai sub. 43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71 e **72**.

- **part.IIa 2206 sub 77** (gravato di servitù di passaggio) Via Viole snc, P.T BCNC (pergolati al P.T, porticati al P.T, corte esterna, vani contatori, fioriere e griglie di areazione al P.T) comune a tutti sub. [l'immobile è composto da 81 subalterni].

La **corte** di sedime e di pertinenza degli immobili è distinta al **Catasto Terreni** a partita 1 con il fg 1 del comune di Gambettola, **part.IIa 2206** - Ente urbano di mq **1.992,00**.

La corte del fabbricato che contiene i beni pignorati affaccia sulle Vie Giovanni Pascoli, Kennedy e Viole, ma confina con le aree urbane di proprietà del Comune di Gambettola distinte con le part.IIe 2227, 2229, 2237, 2233 e 2232 tutti immobili del fg 1 di Gambettola.

L'**appartamento** (sub. 6) confina con i sub 5, 7 e 73 (BCNC scala C) del fg 1 part.IIa 2206 del comune di Gambettola.

Il **garage** (sub.72) confina con i sub 71 e 76 (BCNC androne) del fg 1 part.IIa 2206 del comune di Gambettola.

C. 2.2.1 Servitù di passaggio sul BCNC sub 77

Nell'atto redatto dal notaio Antonio Porfiri di Cesena il 14.10.2008 rep. 207.213/44379 per la cessione al Comune di Gambettola delle opere di urbanizzazione relative al piano particolareggiato di iniziativa privata proposto dalla Società "Immobiliare Romagna SRL" si legge che il percorso pedonale pubblico da variante approvata si è trasformato in **percorso pedonale privato ad uso pubblico**, detto percorso pedonale è situato nella porzione di corte distinta al Catasto Fabbricati al foglio 1 con il mappale 2206 sub 77 (pergolati al P.T, porticati al P.T, corte esterna, vani contatori, fioriere e griglie di areazione al P.T) con questo atto è **costituita** la suddetta servitù gratuita a uso pubblico a passaggio pedonale. Nell'atto è inoltre scritto: che è stabilita anche l'"assunzione da parte della proprietà dell'obbligo di manutenzione ed irrigazione, a propria cura e spese, di tutta l'area a verde pubblico "

D.2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

- **Pignoramento immobiliare** rep. n. 1613/2017 del 04.05.2017 contro ***** (nome corretto *****).

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti a Gambettola in Via Giovanni Pascoli, 80 indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono** a quelli attuali presenti in Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni fa eccezione il nome dell'esecutato che nel pignoramento risulta errato.

- **Nota di trascrizione del pignoramento** art. 4813 del 16.05.2017 contro ***** (nome corretto *****).

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti a Gambettola in Via Giovanni Pascoli, 80 indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli **attuali del Catasto**.

NB. Il **nome dell'esecutato** è **errato** sia nel pignoramento sia della nota di trascrizione, ma si evidenzia che nella sezione D della nota è scritto: "Si precisa che il sig. ***** è impostato anche come *****".

D.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Il bene pignorato - ubicato nel centro urbano di Gambettola in Via Pascoli, 80 - è costituito da un

appartamento del tipo **monolocale** al piano primo dotato di un **garage** al piano interrato.

L'abitazione e il garage fanno parte di un fabbricato plurifamiliare, del tipo in linea denominato "Condominio Colosseo" che, oltre al piano interrato, si eleva per quattro piani nella parte centrale e per tre nei corpi laterali e il cui piano terra è occupato da attività commerciali ed uffici.

Lo spazio esterno condominiale che circonda il fabbricato non è recintato ed è destinato per lo più a percorsi per gli accessi delle attività del piano terra, per gli ingressi dei tre vani scala che disimpegnano gli appartamenti e delle rampe carrabili per il piano interrato. Alcuni degli spazi esterni comuni sono coperti da porticati o da pergolati. Solo alcuni ritagli della corte comune sono tenuti a verde.

Il condominio ha struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, tetto piano e gli scarichi per le acque meteoriche dei terrazzi a livello del terzo piano dei corpi laterali in lamiera di rame a sezione tonda.

La muratura esterna di tamponamento è in parte rivestita da elementi in laterizio ad effetto mattoni faccia vista ed è in parte intonacata e tinteggiata di colore verde mentre i parapetti delle logge degli appartamenti sono di colore bianco.

Le finestre e le portefinestre del condominio hanno tapparelle di colore chiaro e hanno infissi color legno dotati di vetrocamera.

L'**appartamento** (int.1) autorizzato come **monolocale** si sviluppa al piano primo, vi si accede dalla scala C del fabbricato condominiale ed è così suddiviso:

- piano primo (h. 2.70m) un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un locale di mq 8,58 ricavato nello spazio soggiorno e usato come camera da letto, una loggia, un antibagno e un bagno.

I pavimenti del monolocale e dell'antibagno sono stati realizzati con piastrelle di ceramica di colore chiaro (dim. 30x30cm), posate in diagonale.

Il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica di dim. 20x20 cm di colore chiaro. Il rivestimento dell'angolo cottura ha piastrelle suddivise in quattro elementi di dim 10x10cm. Il bagno è dotato di un wc, un bidè, un lavabo e una doccia.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburate con maniglie di serie. Il portoncino posto a chiusura dell'ingresso è del tipo blindato.

L'immobile è dotato dei principali impianti (videocitofono, TV, telefonico, elettrico, idrico, gas e termoidraulico) che, ad un esame a vista, paiono eseguiti rispettando le norme vigenti al momento della loro realizzazione (anni 2006-2008).

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas posizionata nella loggia dell'appartamento, in apposito vano incassato nella muratura e chiuso con sportello di metallo. Gli elementi riscaldanti sono in metallo laccato di colore bianco.

Alla domanda presentata per ottenere il certificato sono allegate le conformità degli impianti realizzati nel fabbricato.

Il **garage** di pertinenza dell'appartamento (sub. 72) misura 15,10 mq, si trova al piano interrato e vi si accede tramite rampe carrabili poste sul retro del condominio.

Il garage è dotato di un portone chiuso con un basculante in metallo, ha pavimento in cemento, pareti tinteggiate ed è fornito di impianto elettrico.

Lo **stato di manutenzione** del condominio, dell'abitazione e dell'autorimessa è **buono**.

La superficie commerciale dell'appartamento è di **44,00 mq ca** (misura calcolata al lordo delle murature di tamponamento e di divisione interna e al netto dei coefficienti di differenziazione), la superficie lorda del garage misura **18,00 mq** mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili

(Sup. rilevate sui progetti autorizzati, planimetrie catastali e misurazioni a campione dello stato di fatto):

PIANO INTERRATO

garage: mq 15,10

PIANO PRIMO

sogg./pranzo/ang. cottura: mq 19,82 balcone: mq 4,28 bagno mq 2,70

antibagno con lavabo: mq 1,44 camera da letto: mq 8,58

D.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle planimetrie catastali (v. all. d.2) e dal rilievo fotografico degli esterni e degli interni (v. all. d.1). A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato.



"Condominio Colosseo" che contiene i beni pignorati: fronte su Via Kennedy



Retro, percorsi comuni e ingresso alla scala condominiale





Appartamento: monocale con angolo cottura



Appartamento: terrazzo, ripostiglio e bagno,



Garage: portone basculante e interno

D.3 QUESITO 3. Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutato e l'esatta loro provenienza..

D.3.1. PROPRIETÀ

I beni siti in Gambettola in Via Pascoli di proprietà dei coniugi ***** e *****
***** per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni;

D.3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI IL PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

I beni pignorati distinti con il fg 1 del Comune di Gambettola part.lla 2206 sub 6 e 72, sono intestati all'esecutato e alla moglie per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Antonio Porfiri di Cesena rep. 217.137/49.864 del 30.12.2010, registrato a Cesena il 24.01.2011 al n. 718 mod. 1 T, trascritto a Forlì il 25.01.2011 all'art. 936. Nell'atto i beni sono identificati con i dati catastali attuali.

(v. all. d.6).

I sig.ri ***** e ***** hanno acquistato i beni dalla sig.ra *****
*****n. a Gambettola il 21.10.1951 che ne era proprietaria per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Antonio Porfiri di Cesena rep. 205.358/43.374 del 29.04.2008, registrato a Cesena il 19.05.2008 al n. 5026, trascritto a Forlì il 21.05.2008 all'art. 5026.

La sig.ra *****aveva acquistato l'intera proprietà dei beni dal sig. *****nato a Cesena il 06.04.1963 che ne era proprietario per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Antonio Porfiri di Cesena rep. 204.390/42.824 del 11.02.2008, trascritto a Forlì il 29.02.2008 all'art. 2611.

Il sig. *****aveva acquistato i beni dalla società "ROMAGNA IMMOBILIARE SRL" con sede in Gambettola che ne era proprietaria per aver edificato il fabbricato su area di risulta dalla demolizione del fabbricato di sua proprietà pervenutole con:

- atto di compravendita redatto dal notaio Marco Gori di Cesenatico rep. 25.735/6.551 del 30.12.2002, registrato a Cesena il 14.01.2003 al n. 242 e trascritto a Forlì il 16.01.2003 all'art.856 e successivo

atto di fusione, modifica di denominazione e trasferimento di sede del notaio Paolo Mario Plessi di Conselice (RA) trascritto a Forlì il 17.10.2007 all'art.11558.

L'immobile in oggetto era di proprietà dei venditori, sig.ri ***** e ***** , già in data antecedente il ventennio. Nell'atto del Notaio Gori sopra citato i beni erano censiti con il fg 1 part.lla 321, 412, 445, 496, 30, 235, 255, 41, 443, 444, 531, 141 del Catasto Terreni e part.lla 49 del Catasto Fabbricati.

In forza, fra l'altro, di demolizione totale e successiva denuncia di unità afferenti edificate su area urbana (prot.llo FO 0288867/2007) hanno avuto origine gli identificativi degli immobili pignorati.

- atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni a rogito del notaio Marcello Porfiri dei distretti notarili riuniti di Forlì e Rimini rep. 7.639/3.027 del 11.02.2016 trascritto a Forlì il 16.02.2016 all'art.1602, con il quale gli sposi ***** n. a ***** il ***** e ***** n. a ***** (FC) il ***** hanno scelto il regime della separazione dei beni.

D.3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nell'atto di provenienza si fa riferimento:

- " le parti fanno espresso rinvio e riferimento a tutte le Clausole, i patti, le condizioni, le limitazioni, le destinazioni e le servitù riportate nella convenzione stipulata con il Comune di Gambettola con atto del notaio Scardovi Maria Chiara di Cesena rep. 116/10264 del 15.07.2005, trascritto a Forlì il 27.07.2005 all'art. 9031;

" ai sensi e per gli effetti dell'art. 2659 del C.C. ***** e ***** dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni"

- " a singole unità immobiliari sono state attribuite in proprietà, quali loro pertinenze esclusive, porzioni di area scoperta così come graficamente individuate nella planimetria catastale di ciascuna di esse.."

- " a favore della società venditrice risulta trascritta a Forlì il 10 ottobre 2006 all'art. 12300, **servitù perpetua di collettori** a favore del complesso residenziale in cui è ricompreso il fabbricato in oggetto, precisandosi che la soc. 'Romagna Immobiliari SRL' ... ha concesso al Comune di Gambettola l'utilizzo delle strutture e dei manufatti attraverso i quali si esercita detta servitù"

D.4 QUESITO 4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.

D.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 05.07.2019 gli immobili pignorati siti a Gambettola sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 1113** del 19.05.2015 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 3202/2015 del 07.05.2015, a favore di UNIPOLSAI Assicurazione SPA con sede a Bologna contro ***** (nome all'anagrafe *****) e la società " ***** SRL" con sede a Savignano sul Rubicone.

Unità negoziale 1:

- Unità immobiliari di altra proprietà.

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIIa 1152 sub. 5-11 e 20;

2. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli,80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIIa 2206 sub. 6;

3. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy, 26:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIIa 2206 sub. 11.

Annotazioni:

- annotazione n. 2010 del 04.05.2018 (restrizione di beni);
- annotazione n. 1215 del 04.05.2018 (restrizione di beni);
- annotazione n. 3411 del 12.12.2018 (restrizione di beni);
- annotazione n. 3416 del 12.12.2018 (restrizione di beni).

- **Iscrizione n. 1614** del 9.07.2015 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.313/2015 del 26.06.2015, a favore di Romagna Est Banca di Credito

Cooperativa - Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro *****
***** (nome corretto *****).

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIa 29 sub. 1-2 e 3;

2. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIa 62 sub. 1-2 e 3;

3. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;

4. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy, 26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11 e 58;

5. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli, 80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6 e 72;

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/1 (**quota errata** quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Montegrappa,:

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIa 2089 sub. 29, 65 e 63.

Formalità successive nelle quali la nota art. 1614/2015 è formalità di riferimento:

Iscrizione n. 2765 del 12.11.2015

- **Iscrizione n. 1702** del 21.07.2015 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.529/2015 del 17.07.2015, a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa - Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro *****
*****.

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;

2. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Montegrappa,:

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIa 2089 sub. 29,65 e 63;

3. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy, 26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11 e 58;

4. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli,80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6 e 72;

5. quota di 1/1 (quota, errata quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIa 62 sub. 1-2 e 3.

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIa 29 sub. 1-2 e 3.

Formalità successive nelle quali la nota art. 1702/2015 è formalità di riferimento:

Iscrizione n. 2766 del 12.11.2015

Iscrizione n. 3300 del 30.12.2015

- **Iscrizione n. 2442** del 08.10.2015 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.902/2015 del 02.10.2015, a favore a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa -Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro *****
*****[nome corretto *****].

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIa 62 sub. 1-2 e 3;

2. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;

3. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy, 26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11 e 58;

4. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli, 80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6 e 72;

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Montegrappa:

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIa 2089 sub. 29,65 e 63;

Unità negoziale 3:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIa 29 sub. 1-2 e 3.

- **Iscrizione n. 404** del 24.02.2016 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 287/2016 del 17.02.2016, a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa - Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro ***** (per altri beni) e ***** (nome corretto) sui seguenti immobili:

Unità negoziale 1:

- Unità immobiliari di altra proprietà.

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;

2. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Montegrappa,:

Catasto Fabbricati fg 5 part.Ila 2089 sub. 29,65 e 63;

3. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy,26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.Ila 2206 sub. 11 e 58;

5. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli,80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.Ila 2206 sub. 6 e 72;

6. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.Ila 29 sub. 1-2 e 3.

7. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.Ila 62 sub. 1-2 e 3.

- **Trascrizione** a favore e contro n. **1602** del 16.02.2016 Atto tra vivi – Convenzione matrimoniale di separazione dei beni, Pubblico ufficiale notaio Marcello Porfiri di Cesena, atto del 11.02.2016 rep. 7639/2016. Lo scioglimento della comunione riguarda i seguenti immobili:

- Cesena: Via Loreto, 212: Catasto Fabbricati fg 281 part.Ila 1152 sub. 5-11 e 20;

- Gambettola Via Montegrappa: Catasto Fabbricati fg 5 part.Ila 2089 sub. 29,65 e 63;

- Gambettola Via Kennedy,26: Catasto Fabbricati fg 1 part.Ila 2206 sub. 11 e 58;

- **Gambettola Via Giovanni Pascoli,80: Catasto Fabbricati fg 1 part.Ila 2206 sub. 6 e 72;**

- San Mauro Pascoli Via Galileo Galilei: Catasto Fabbricati fg 7 part.Ila 62 sub. 1-2 e 3.

- **Trascrizione** n. **4813** del 16.05.2017 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì, rep. 1613/2017 del 04.05.2017, a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa -Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro

Gravante su:

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.Ila 29 sub. 1-2 e 3.

2. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIa 62 sub. 1-2 e 3.

3. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;

4. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy, 26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11 e 58;

5. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola, Via Giovanni Pascoli, 80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6 e 72;

6. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola, Via Montegrappa,:

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIa 2089 sub. 29,65 e 63;

Si allegano le visure ipotecarie eseguite (v. all. d.7).

D.5 QUESITO 5. Il Ctu prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..

Si allegano le planimetrie catastali attuali dei beni in oggetto, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì (vedi citato doc. d.2).

D.6 QUESITO 6. Il ctu dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante.. (v. all. d.9).

D.7 QUESITO 7. Il Ctu 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.....

I beni pignorati siti in Gambettola in Via Pascoli, 80 distinti al fg 1 part.IIa 2206 sub 6 (abitazione) e sub 72 (garage) risultano occupati dal sig. ***** n. a Urbino il 29.01.1952 con contratto

di locazione di immobile ad uso abitativo registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 27.02.2015 al n. 1056 serie 3T.

Durata del contratto quattro anni, dal 15.02.2015 al 14.02.2019 ora prorogato (prot. 10030418251520392 del 04.03.2019) sino al 14.02.2023.

Canone di locazione annuo € 5.400,00 da pagarsi in rate mensili anticipate da € 450,00 cadauna entro il giorno 15 di ogni mese.

Aggiornamento del canone Il locatore ha scelto il regime della cedolare secca pertanto l'aumento ISTAT si applicherà solo dopo eventuale revoca.

(v. all. d.12).

Il sig. ***** aveva firmato il contratto di locazione insieme alla moglie sig.ra ***** recentemente deceduta (06.11.2019).

D.8 QUESITO 8. Il Ctu 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 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.

D.8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso del CTU e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

D.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

I beni pignorati sono sottoposti alle prescrizioni e ai vincoli riportati nello strumento urbanistico vigente nel Comune di Gambettola: PSC vigente - Variante integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con delibera di C.C. n. 68886/149 del 14.09.2006-Attuazione dell'art. 26 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Il lotto che contiene gli immobili pignorati in particolare risulta sottoposto al Titolo VIII – disposizioni relative agli ambiti consolidati, **art. 3.15 – ambiti urbani consolidati** (art. A10 L.R. 20/2000) delle **Norme del PSC.**

“Entro tali ambiti il P.S.C. persegue politiche di qualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti e di miglioramento delle dotazioni.”

Si riporta uno stralcio delle “NTA - 2017 definitivo corretto”.

Art. 72 Funzioni ammesse negli ambiti urbani consolidati:

(si riportano le funzioni principali – l'elenco specifico per ogni funzione si trovano nelle NTA)

a - funzione abitativa

b - funzione terziaria

c - funzioni produttive e manifatturiere

e – funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione

f – funzioni speciali – dotazione di servizi

Art. 73 Interventi ammessi negli ambiti urbani consolidati A-10:

1. *manutenzione ordinaria*

2. *manutenzione straordinaria*

3. *restauro e risanamento conservativo*

4. *Ripristino edilizio*

5. *Ristrutturazione edilizia*

6. *demolizione*

7. *Modifiche di destinazione d'uso, secondo usi compatibili con ambito*

8. nuova costruzione

(v. all. d.5).

D.9 QUESITO 9. Il Ctu 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

*I beni pignorati fanno parte di un fabbricato plurifamiliare con unità immobiliari ad uso commerciale e a uffici denominato "*****" amministrato dal sig. ***** della società ***** di ***** & C.- ***** a Longiano.*

Per rispondere ai quesiti del giudice, l'esperto stimatore ha contattato più volte l'amministratore del condominio, prima con una mail ordinaria, poi con una telefonata alla presenza dell'esecutato e infine con una mail certificata nella quale veniva informato anche della scadenza di consegna della perizia. Purtroppo l'Amministratore non ha fornito all'esperto stimatore le informazioni e la documentazione a lui richiesta.

I dati parziali riportati in perizia, in risposta al quesito successivo, sono stati desunti dal "Preventivo 2019", predisposto e inviato dall'amministratore ai condomini, che mi è stato consegnato dall'esecutato.

D.10 QUESITO 10. Verifichi 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

Le spese ordinarie condominiali di pertinenza dei beni pignorati (comprensive della quota per la proprietà e di quella del locatario) ammontano a circa € 750,00 all'anno.

Nel "Preventivo 2019", il saldo per l'anno precedente risulta a debito (inquilino € 368,47 e proprietà €

11,02) e il totale dovuto (tot. prev + tot. anno prec.) alla data del preventivo (01.06.2019) ammonta a 838,24 per l'inquilino e 275,01 per la proprietà.

D.11 QUESITO 11. Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale.

Non necessario.

D.12 QUESITO 12. Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.

D.13 QUESITO 13. *Il Ctu verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, 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... 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.*

D.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gambettola è risultato che il fabbricato che contiene i beni pignorati è stato realizzato con permesso di costruire n. 35 del 14.01.2006, volturato il 08.01.2008 con prot. 340 per cambio di intestazione e le seguenti successive Varianti in corso d'opera:

- del 18.04.2006 Pratica R 84/'06 D.I.A.;
- del 05.02.2007 Pratica R 21/'07 D.I.A.;
- del 17.05.2007 Pratica R 104/'07 D.I.A.;

- del 21.11.2007 Pratica R 241/'07 D.I.A;

- del 04.12.2007 prot. 16569 D.I.A;

- del 16.01.2008 Pratica R 250/'07 D.I.A;

- del 03.04.2008 Pratica R 79/'08 D.I.A.

In data **16.10.2008** è stata rilasciata dal Comune di Gambettola il **Certificato di conformità edilizia e agibilità** n. prot.14.880 con esclusione delle unità immobiliari distinte con i subalterni 1 e 2.

(v. all. d.4).

D.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo è risultato che i beni pignorati (un appartamento e un garage) non sono conformi ai progetti allegati alle pratiche edilizie presentate e sopra elencate.

Lo spazio soggiorno/angolo cottura/ letto del monolocale è stato diviso, senza autorizzazione, in due vani con un tramezzo. I due locali, entrambi dotati di finestra, comunicanti tra loro, sono usati uno a soggiorno/ angolo cottura e l'altro come camera da letto.

D.14 QUESITO 14. *In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono.... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

La divisione in due vani del monolocale non può essere regolarizzata:

- la camera da letto ha una superficie di mq 8,58 dimensione inferiore a quella minima richiesta dal regolamento d'igiene (9,00 mq) ed è di fatto un ripostiglio;

- lo spazio soggiorno, che nel nostro caso rimane alloggio monostanza di mq 19,82, non ha più a sua volta una superficie sufficiente a questo uso (vedi NTA definitivo art. 152 comma 8 – min. 28,00 mq e

max 38,00 mq). La parete divisoria va quindi rimossa, per i lavori di ripristino dello stato autorizzato si quantifica una spesa di € 1.000,00 che saranno detratte dal valore di stima.

D.15 QUESITO 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 uno dei suddetti titoli

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nella documentazione in atti, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

D.16 QUESITO 16. Il ctu verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre la suddetta attestazione

Si allegano alla perizia, in doppia copia timbrata e firmata in originale dal certificatore geom. Selva Marco , il sottoelencato attestato:

- **appartamento, fg 1 part.IIIa 2206 sub 6** attestato n. 02209 – 03222 – 2010 rilasciato il 28.12.2010 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 28.12.2020 nel quale risulta la:

Classe energetica "C" EP tot 66,12 kwh/m2/anno.
(v. all. d.11)

D.17 QUESITO 17. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... Ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del dm 701/94....

L'**abitazione e il garage** sono rappresentati nelle planimetrie in modo **conforme allo stato autorizzato**. Lo stato di fatto dell'appartamento è differente dallo stato autorizzato ma le modifiche non possono essere sanate e devono essere rimosse .

D.18 QUESITO 18. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.....

Tra i beni pignorati non vi sono terreni agricoli.

D.19 QUESITO 19. *il ctu proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la detrmnazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore a 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 le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)*

D.19.1. CRITERI ADOTTATI

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il **procedimento italiano tradizionale**.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive,

tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del bene da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire sulla corretta determinazione del valore di stima.

D.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la **stima di mercato** il CTU, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate fanno ammontare il **costo unitario**, per beni corrispondenti (appartamenti monolocale), **da € 1.800,00 a € 1.900,00** al mq di superficie commerciale e tra €18.000,00 e € 20.000,00 cad. per i garage.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2019) indicano per le abitazioni ubicate nella zona B1/ centrale/ Centro, di Gambettola un costo unitario che varia da € 1.400,00 a € 1.650,00 al mq.

I valori unitari rilevati presso gli operatori sono più alti di quelli pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio perché si riferiscono ad una tipologia (il monolocale) che avendo un mercato contenuto e costi unitari di realizzazione e di vendita più alti degli appartamenti più contrattati si discostano di norma dai valori medi pubblicati.

Per la stima degli immobili in oggetto, considerando in particolare l'ubicazione, il buono stato di manutenzione, la tipologia del fabbricato che contiene i beni, la consistenza e il tipo di rifiniture, il CTU ritiene congruo utilizzare il **costo unitario medio di € 1.850,00/mq** per l'appartamento (che corrisponde al valore medio tra quelli rilevati nel mercato immobiliare) e **€ 18.000,00 a corpo** per il garage che ha dimensioni ridotte.

D.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Trattandosi di immobile ad uso abitazione, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici

accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali. La loro utilizzazione permette di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per l'appartamento pignorato è stato applicato il coefficiente 0,60 alla superficie della loggia.

Totale superficie lorda rettificata mq 44,00 (superficie commerciale dell'appartamento monolocale)

D.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE

Il valore ordinario dell'intera proprietà dei singoli beni pignorati ammonta:

- **abitazione** mq 44,00 x 1.850,00/ mq = € 81.400,00 arrotondati a **€ 81.000,00**

- **garage** a corpo **€ 18.000,00**

Totale: € 81.000,00+ € 18.000,00 = € 99.000,00

Detrazioni al valore ordinario

Si detrae dai valori sin qui calcolati il costo per la demolizione di una parete divisoria non sanabile

€ 99.000,00 – 1.000,00 = € 98.000,00

Si detrae dai valori sin qui calcolati il 10% (misura forfettaria predeterminata dal giudice) per l'assenza della garanzia per vizi:

€ 98.000,00 – 10% = € 88.200,00 arrotondati a € 88.000,00

Il **valore totale di stima** dei beni pignorati risulta = **€ 88.000,00.**

(Euro ottantottomila).

D.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata la quota di ½ di proprietà dei beni. Il valore di stima della quota pignorata ammonta

quindi a:

€ 88.000,00. x ½ = **€ 44.000,00.**

(Euro quarantaquattromila)

D.20 QUESITO 20. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilità dell'immobile....

Il beni oggetto del Lotto Quattro sono di proprietà del sig. ***** (esecutato e di sua moglie (non eseguita) per la quota di ½ ciascuno. Le due unità immobiliari (un appartamento e un garage siti a Gambettola in un fabbricato condominiale) oggetto di pignoramento **non sono divisibili in quote.**

Altri immobili tra quelli pignorati sono di proprietà per ½ ciascuno del signor ***** e di sua moglie e, dato che si tratta in genere di lotti di beni indivisibili, si rimanda la formulazione di una idonea ipotesi di divisione con assegnazione di interi lotti al termine della perizia.

D.21 QUESITO 21. Il ctu evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....

Indicando anche il valore locativo dell'immobile:

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili con analoghe caratteristiche tipologiche, di ubicazione, dimensione, tipo di pertinenze e rifiniture, sono locati a corpo mediamente a € **400,00** mensili.

D.22 QUESITO 22. Il ctu precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....

Il CTU ritiene che gli immobili oggetto di stima, appartamento in condominio con un garage, date le caratteristiche oggettive (dimensione, destinazione d'uso, tipologia, ecc.) debba essere venduto in un **lotto unico.**

D.23 QUESITO 23. Il ctu acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.

Il codice fiscale dell' esecutato è il seguente:

***** . C.F. *****

D.24 QUESITO 24. Il ctu acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato

Estratto di matrimonio....

Il sig. _____, ha contratto matrimonio in SAN MAURO PASCOLI in data 04.10.1970 con la sig.ra _____ n. a _____ (FC) il 15.11.1945.

Nelle annotazioni è scritto:

"Con atto in data 11.02.2016 a rogito del notaio Marcello Porfiri dei distretti notarili riuniti di Forlì e Rimini, gli sposi _____ il 20.09.1943 e _____ n. a _____ (FC) il 15.11.1945 hanno scelto il regime della separazione dei beni".

Si allega il certificato anagrafico di Stato Civile rilasciato dal Comune di San Mauro Pascoli in data 10.09.2019 (v. all. d.8).

NOTA

La Convenzione Matrimoniale stipulata dai coniugi _____ e _____ con atto del notaio Marcello Porfiri del 11.02.2016 riguarda lo scioglimento della comunione anche sui beni oggetto di questo lotto.

D.25 QUESITO 25. ..stato di famiglia e certificato storico di residenza dei soggetti occupanti l'immobile....ove diversi dal debitore esecutato.

Nel certificato storico di residenza rilasciato dal Comune di Gambettola in data 06.11.1919 risulta che il locatario, sig. _____, è residente nell'appartamento sito in Via Pascoli, 80 int. 3 dal 14.04.2015 (v. all. d.8).

D.26 QUESITO 26. il ctu verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza

**delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato.....
acquisendone copia.**

Non risultano trascrizioni di cause sugli immobili pignorati né nella documentazione ipotecaria agli atti
e né nella visura ipotecaria attuale.

**D.27 QUESITO 27. Il ctu provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta
ad imposta di registro e/o ad i.v.a.)....**

La vendita è assoggettata ad imposta di registro.

ELENCO ALLEGATI:

D. LOTTO QUATTRO

- all. d. 1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. d. 2. PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. d. 3. VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. d. 4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. d. 5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. d. 6. ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. d. 7. VISURE CONSERVATORIA RR.II.
- all. d. 8. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
- all. d. 9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. d. 10. COMUNICAZIONI INViate ALL'ESECUTATO
- all. d. 11. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- all. d. 12. ATTO DI LOCAZIONE DEI BENI



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA



E. LOTTO CINQUE



LOTTO CINQUE: Quota di 1/2 di proprietà di un **appartamento**, un **deposito bici** e un **garage**
siti a **Gambettola** in Via Montegrappa, 23.



INDICE

E. LOTTO CINQUE

- E.2 IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA, DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO**
- E.3 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO**
- E.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**
- E.5 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE**
- E.6 OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**
- E.7 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**
- E.8 VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI**
- E.9 FORMALITÀ, VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI**
- E.10 IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI**
- E.11 DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
- E.12 AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
- E.13 PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITÀ EDILIZIA**
- E.14 POSSIBILITÀ DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI**
- E.15 CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**
- E.16 ATTESTAZIONE ENERGETICA**
- E.17 FABBRICATI NON CENSITI**
- E.18 VARIAZIONI CULTURALI**
- E.19 STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA**
- E.20 PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO**
- E.21 VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**
- E.22 DIVISIBILITÀ DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA**
- E.23 CODICE FISCALE DEL DEBITORE**
- E.24 CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO**
- E.25 CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO**
- E.26 CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE**
- E.27 REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

E.2 QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni

E.2.1. IDENTIFICAZIONE

E. LOTTO CINQUE: Quota di 1/2 di proprietà di un appartamento, un locale per deposito bici e un garage sito a **Gambettola** in Via Montegrappa, 23.

E.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria del bene risulta:

***** n. ***** il 20.09.43 proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni;

***** n. a ***** il 15.11.45 proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni.

I beni sono distinti al **Fg 5** del Comune di **Gambettola**:

- abitazione **part.IIIa 2089 sub 29**, Via Montegrappa, - p. 2-3, Cat. A/3 cl 4 vani 4,5, superficie catastale mq 115,00 (mq 108 escluse aree scoperte) R.C. Euro 476,43.

- garage **part.IIIa 2089 sub 63**, Via Montegrappa - p. S1, Cat. C/6 cl 2 mq 89, superficie catastale mq 100,00 R.C. Euro 257,40.

- locale per deposito bici **part.IIIa 2089 sub 65**, Via Montegrappa - p. S1, Cat. C/2 cl 2 mq 11, superficie catastale mq 13,00 R.C. Euro 28,97.

BENI COMUNI

- **part.IIIa 2089 sub 1** P.S1 BCNC (spazio di manovra e rampa scivolo) com. **dal sub 4 al sub 68**.

- **part.IIIa 2089 sub 2** P. T-1-2-3 BCNC (vano scale, ascensore e ingresso) comune ai sub. 4,5,6, 7,12,13,14,15,23,24,25,26,27 e 28.

- **part.IIIa 2089 sub 3** P. T-1-2-3 BCNC (vano scale, ascensore e ingresso) comune ai sub. 8,9,10,11,16,17,18,19,20,21,22,29,30,31,32,33,34,68.

La corte di sedime e di pertinenza degli immobili è distinta al **Catasto Terreni** a partita 1 con il fg 5 del comune di Gambettola, **part.IIIa 2089** - Ente urbano di mq **2.174,00**.

La corte del fabbricato che contiene i beni pignorati confina con la Via Montegrappa con l'area urbana distinta con la part.IIIe 2088 e con le corti di altri fabbricati distinti con le part.IIIe 781 e 796 tutti immobili del fg 5 del comune di Gambettola.

L'appartamento confina con i sub 30, 34 e 3, il garage con i sub 62, 66, 67 e 1 e il deposito bici con i sub 64, 3 e 1 della part.IIIa 2089 del fg 5 di Gambettola.

NOTA

Si segnala che nel mod. E/P dell'elaborato planimetrico rilasciato dall'Agenzia delle Entrate –Ufficio Provinciale Territorio la descrizione dei BCNC (sub 1, sub, 2 e sub 3) non è completa a causa di una imprecisa rasterizzazione del modello che ne ha escluso una parte.

La sottoscritta ha presentato in data 11.12.2019 la segnalazione dell'errore alla Direzione provinciale di Forlì – Ufficio Prov.le –Territorio e ha richiesto una nuova rasterizzazione con Istanza di rettifica prot. FO0146521/2019 che però non è ancora stata evasa. (v. all. e.13)

I dati riportati in perizia sono stati desunti dalla consultazione cartacea dell'elaborato planimetrico che risulta completo.

E.2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

- **Pignoramento immobiliare** rep. n. 1613/2017 del 04.05.2017 contro ***** (nome corretto *****).

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti a Gambettola in Via Montegrappa, 23 indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono** a quelli attuali presenti in Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni fa eccezione il nome dell'esecutato che nel pignoramento risulta errato.

- **Nota di trascrizione del pignoramento** art. 4813 del 16.05.2017 contro ***** (nome corretto *****).

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti a Gambettola in Via Montegrappa, 23 indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione

Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, corrispondono a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli attuali del Catasto.

NB. Il nome dell'esecutato è errato sia nel pignoramento sia della nota di trascrizione, ma si evidenzia che nella sezione D della nota è scritto: "Si precisa che il sig. ***** *****
Impostato anche come *****".

E.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Il bene pignorato - ubicato in Via Montegrappa, 23 int. 18, nel centro urbano di Gambettola - è costituito da un appartamento al piano secondo e sottotetto dotato di un garage e di un locale per deposito bici al piano interrato.

Le tre unità immobiliari si trovano in un complesso denominato "Condominio Verde" formata da due fabbricati plurifamiliari (civici n.21 e n.23) - che si elevano staccati per tre piani fuori terra all'interno di una corte condivisa - e un piano interrato comune dove sono stati realizzati i garage e le cantine di pertinenza degli appartamenti.

Lo corte che circonda i due fabbricati è per lo più divisa in porzioni assegnante come pertinenza esclusiva degli appartamenti del piano terra, al centro della corte tra i due edifici è stata collocata l'unica rampa carrabile per il piano interrato. I due fabbricati hanno accesso indipendente dalla Via Montegrappa sono dotati ognuno di scale e ascensore che disimpegnano un totale di 32 appartamenti.

Il complesso ha struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, tetti a manto di copertura in tegole e grondaie e pluviali in lamiera di rame a sezione tonda.

La muratura esterna di tamponamento è intonacata e tinteggiata di colore chiaro mentre lo sporto di gronda, i parapetti laterali dei balconi e alcuni elementi decorativi (colonne che incorniciano l'ingresso e alcune delle logge) sono di colore grigio- cemento. I balconi hanno parapetti in parte realizzati con ringhiera ad elementi verticali.

L'appartamento si sviluppa su due piani, secondo e sottotetto, ed è così suddiviso:

- piano primo (h. 2.70m) soggiorno-pranzo con angolo cottura (31,71 mq), un balcone, una camera da letto, un disimpegno notte e un bagno.

- piano sottotetto (h.min 1,50m – h.max 3,15) un disimpegno, una lavanderia, uno stenditoio, un terrazzo in vasca e un ripostiglio.

I pavimenti dei locali principali sono stati realizzati con piastrelle di ceramica di colore rosa (dim. 30x30cm), posate in diagonale. Il rivestimento dell'angolo cottura è in mattonelle di dim. 20x20 cm di colore bianco.

Il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica di dim. 20x20 cm di colore rosa-beige chiaro. Le mattonelle del pavimento e di parte del rivestimento sono montate in diagonale. Il bagno è dotato di un wc, un bidè, un lavabo e una vasca.

Tutti i vani hanno porte in legno del tipo tamburate con maniglie di serie. Il portoncino posto a chiusura dell'ingresso è del tipo blindato. Le finestre e le portefinestre hanno tapparelle di plastica di colore grigio molto chiaro e infissi color legno dotati di vetrocamera.

L'immobile è dotato dei principali impianti indipendenti (TV, telefonico, elettrico, idrico, gas e termoidraulico) che, ad un esame a vista, paiono eseguiti rispettando le norme vigenti al momento della loro realizzazione (inizio anni 2000).

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e utilizza elementi riscaldanti in metallo verniciato di bianco. Alla richiesta di agibilità sono allegate le conformità degli impianti.

Il **deposito bici** (sub. 65) si trova al piano interrato e ha accesso dalla rampa carrabile posta tra i due fabbricati che compongono il complesso immobiliare.

Il deposito, di forma quadrata, ha una superficie di 10,83 mq, è dotato di un portone chiuso con un basculante in metallo, ha pavimento in cemento, pareti tinteggiate ed è fornito di impianto elettrico.

Il **garage** (sub. 63) posto al piano interrato ha accesso dalla Via Montegrappa tramite la rampa carrabile posta tra i due fabbricati del complesso condominiale. Il garage ha un'ampia superficie (89,18 mq) ma si sviluppa soprattutto in lunghezza e ha un unico ingresso carrabile posto su uno dei lati corti. L'unico ingresso e la sua conformazione permettono il parcheggio a più auto ma in doppia fila. Il garage è dotato di un portone chiuso con un basculante in metallo, ha pavimento in cemento, pareti tinteggiate ed è fornito di impianto elettrico.

Lo **stato di manutenzione** del condominio, dell'abitazione e dell'autorimessa è **discreto**.

La superficie commerciale dell'appartamento è di **97,00 mq** ca quella del garage misura **49,00 mq** e quella del deposito bici **6 mq** (misure calcolate al lordo delle murature di tamponamento e di divisione interna e al netto dei coefficienti di differenziazione) mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili

(Sup. rilevate su progetti autorizzati, planimetrie catastali e misurazioni a campione dello stato di fatto):

PIANO INTERRATO

deposito bici	mq	10,83	garage:	mq	89,18
---------------	----	-------	---------	----	-------

PIANO PRIMO

sogg./pranzo/cucina: mq 31,71 disimp. notte: mq 2,70 bagno mq 5,17
camera da letto: mq 14,74 balcone: mq 11,05

PIANO SOTTOTETTO (h media $\leq$ 1.49)

lavanderia: mq 7,28 ripostiglio: mq 10,66 stenditoio: mq 12,40
terrazzo in vasca: mq 8,28 disimpegno: mq 6,70

E.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle planimetrie catastali (v. all. e.2) e dal rilievo fotografico degli esterni e degli interni (v. all. e.1). A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato.



Fabbricato condominiale: fronte su Via Montegrappa e prospetto laterale



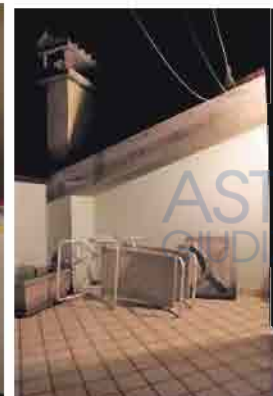
Appartamento: soggiorno-pranzo con angolo cottura e il bagno



Appartamento: camera da letto e terrazzo



Appartamento: terrazzo, bagno e scala interna per il sottotetto



Sottotetto: ripostiglio, lavanderia e e terrazzo in vasca

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Deposito bici: portone basculante e interno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Garage: portone basculante e interno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Garage: interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

131
ASTE
GIUDIZIARIE®

**E.3. QUESITO 3. Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice
esecutato e l'esatta loro provenienza**

E.3.1. PROPRIETÀ

I beni siti in Gambettola in Via Montegrappa sono di proprietà dei coniugi ***** e *****
***** per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni;

**E.3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI IL
PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

I beni pignorati distinti con il fg 5 del Comune di Gambettola part.IIa 2289 sub 29, 63 e 65, sono
intestati all'esecutato e alla moglie per i seguenti atti:

1. appartamento e deposito bici

- **atto di compravendita** redatto dal notaio Antonio Porfiri di Cesena rep. 175.788/31.816 del
15.01.2003, trascritto a Forlì il 08.02.2003 all'art. 2038. Nell'atto i beni sono identificati con i dati
catastali attuali.

2. garage

- **atto di compravendita** redatto dal notaio Antonio Porfiri di Cesena rep. 176.858/32.081 del
05.03.2003, trascritto a Forlì il 25.03.2003 all'art. 3830. Nell'atto il bene è identificato con i dati
catastali attuali.

(v. all. e.6).

I sig.ri ***** e ***** hanno acquistato le tre unità immobiliari
(appartamento, deposito bici e garage dalla società "IMMOBILIARE OTTO di GRILLI CARLO & C.
S.A.S." con sede in Gambettola che ne era proprietaria per aver edificato il fabbricato su area di
risulta dalla demolizione del fabbricato di sua proprietà pervenute con:

- **atto di compravendita** redatto dal notaio Antonio Porfiri di Cesena rep. 105.277/17.782 del
14.06.1995, registrato a Cesena il 03.07.1995 al n. 1746 e trascritto a Forlì il 01.07.1995 all'art.6010

L'immobile oggetto della compravendita era allora di proprietà della soc. IDEA Soc. Coop. A R.L. ed
era censito con il fg 5 part.IIe 305 sub 3 al Catasto Fabbricati e con fg 5 part.IIe 305 di mq 6812 al

Catasto Terreni.

In forza, fra l'altro, di demolizione totale del 15.05.2000 (n.2795.1/2000), di frazionamento (prot.llo FO 133451 del 26.06.2001), variazione per edificazione su area urbana (prot.llo FO 168083 del 07.08.2001), variazione per divisione, ampliamento e ultimazione del Fabbricato Urbano (prot.llo 5994.1/2001 del 20.12.2001) hanno avuto origine gli identificativi attuali degli immobili pignorati.

- atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni a rogito del notaio Marcello Porfiri dei distretti notarili riuniti di Forlì e Rimini rep. 7.639/3.027 del 11.02.2016 trascritto a Forlì il 16.02.2016 all'art.1602, con il quale gli sposi ***** n. a ***** il ***** e ***** n. a ***** (FC) il ***** **hanno scelto il regime della separazione dei beni.**

E.3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO

In entrambi gli atti di provenienza è scritto:

"le parti fanno espresso rinvio e riferimento a tutte le clausole, i patti, le condizioni, le limitazioni e le servitù riportate nell'atto unilaterale d'obbligo per intervento di bioedilizia a favore del comune di Gambettola autenticato dal dr Porfiri Antonio, notaio in Cesena in data 13 dicembre 1999 Repertorio numero 146.099/25268, registrato a Cesena il 24 dicembre 1999 al n. 3654, trascritta a Forlì il 28.12.1999 all'art. 1.816"

- "la parte compratrice prende atto, rinunciando a qualsiasi eccezione al riguardo, che è esclusa dalla presente compravendita l'area urbana di 2.614mq distinta al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati di Gambettola al fg 5 con la particella 2088, già ceduta al Comune come previsto nella convezione sopra citata"

" ai sensi e per gli effetti dell'art. 2659 del C.C. ***** dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con *****"

- "Il presente atto è soggetto a ad IVA"

E.4 QUESITO 4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.

E.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data 05.07.2019 gli immobili pignorati siti a Gambettola sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 1614** del 9.07.2015 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.313/2015 del 26.06.2015, a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa - Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro *****
***** (nome corretto *****).

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:
Catasto Fabbricati fg 2 part.IIa 29 sub. 1-2 e 3;
2. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:
Catasto Fabbricati fg 7 part.IIa 62 sub. 1-2 e 3;
3. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:
Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;
4. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy, 26 e Via Viole:
Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11 e 58;
5. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli, 80:
Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6 e 72;

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/1 (quota errata quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Montegrappa:

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIa 2089 sub. 29, 65 e 63.

Formalità successive nelle quali la nota art. 1614/2015 è formalità di riferimento:

Iscrizione n. 2765 del 12.11.2015

- **Iscrizione n. 1702** del 21.07.2015 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.529/2015 del 17.07.2015, a favore di Romagna Est Banca di Credito

Cooperativa - Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro *****
*****.

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto,
212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.III 1152 sub. 5-11 e 20;

**2. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via
Montegrappa:**

Catasto Fabbricati fg 5 part.III 2089 sub. 29, 65 e 63;

3. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via
Kennedy, 26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.III 2206 sub. 11 e 58;

4. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via
Giovanni Pascoli, 80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.III 2206 sub. 6 e 72;

5. quota di 1/1 (quota, errata quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di San Mauro
Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.III 62 sub. 1-2 e 3.

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.III 29 sub. 1-2 e 3.

Formalità successive nelle quali la nota art. 1702/2015 è formalità di riferimento:

Iscrizione n. 2766 del 12.11.2015

Iscrizione n. 3300 del 30.12.2015

- **Iscrizione n. 2442** del 08.10.2015 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico
ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.902/2015 del 02.10.2015, a favore di Romagna Est Banca

di Credito Cooperativa - Societa' Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro *****
*****[nome corretto *****].

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.Ila 62 sub. 1-2 e 3;

2. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.Ila 1152 sub. 5-11 e 20;

3. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy, 26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.Ila 2206 sub. 11 e 58;

4. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli, 80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.Ila 2206 sub. 6 e 72;

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/1 (quota errata, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola, Via Montegrappa:

Catasto Fabbricati fg 5 part.Ila 2089 sub. 29, 65 e 63;

Unità negoziale 3:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.Ila 29 sub. 1-2 e 3.

- **Iscrizione n. 404** del 24.02.2016 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 287/2016 del 17.02.2016, a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa - Societa' Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro ***** (per altri beni) e ***** (nome corretto *****) sui seguenti immobili:

Unità negoziale 1:

- Unità immobiliari di altra proprietà.

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIIa 1152 sub. 5-11 e 20;

2. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Montegrappa:

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIIa 2089 sub. 29, 65 e 63;

3. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy, 26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIIa 2206 sub. 11 e 58;

4. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli,80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIIa 2206 sub. 6 e 72;

5. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIIa 29 sub. 1-2 e 3.

6. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIIa 62 sub. 1-2 e 3.

- **Trascrizione** a favore e contro n. **1602** del 16.02.2016 Atto tra vivi – Convenzione matrimoniale di separazione dei beni, Pubblico ufficiale notaio Marcello Porfiri di Cesena, atto del 11.02.2016 rep. 7639/2016. Lo scioglimento della comunione riguarda i seguenti immobili:

- Cesena: Via Loreto, 212: Catasto Fabbricati fg 281 part.IIIa 1152 sub. 5-11 e 20;

- **Gambettola Via Montegrappa: Catasto Fabbricati fg 5 part.IIIa 2089 sub. 29,65 e 63;**

- Gambettola Via Kennedy,26: Catasto Fabbricati fg 1 part.IIIa 2206 sub. 11 e 58;

- Gambettola Via Giovanni Pascoli,80: Catasto Fabbricati fg 1 part.IIIa 2206 sub. 6 e 72;

- San Mauro Pascoli Via Galileo Galilei: Catasto Fabbricati fg 7 part.IIIa 62 sub. 1-2 e 3.

- **Trascrizione** a favore e contro n. **1602** del 16.02.2016 Atto tra vivi – Convenzione matrimoniale di separazione dei beni, Pubblico ufficiale notaio Marcello Porfiri di Cesena, atto del 11.02.2016 rep. 7639/2016. Lo scioglimento della comunione riguarda i seguenti immobili:

- Cesena: Via Loreto, 212: Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;

- **Gambettola Via Montegrappa: Catasto Fabbricati fg 5 part.IIa 2089 sub. 29, 65 e 63;**

- Gambettola Via Kennedy,26: Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11 e 58;

- Gambettola Via Giovanni Pascoli,80: Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6 e 72;

- San Mauro Pascoli Via Galileo Galilei: Catasto Fabbricati fg 7 part.IIa 62 sub. 1-2 e 3.

- **Trascrizione n. 4813** del 16.05.2017 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì, rep. 1613/2017 del 04.05.2017, a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa -Societa' Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro

Gravante su:

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIa 29 sub. 1-2 e 3.

2. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIa 62 sub. 1-2 e 3.

3. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;

4. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy, 26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11 e 58;

5. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola, Via Giovanni Pascoli,80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6 e 72;

6. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola, Via Montegrappa:

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIa 2089 sub. 29, 65 e 63;

Si allegano le visure ipotecarie eseguite (v. all. e.7).

E.5 QUESITO 5. Il Ctu prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui

all'atto di pignoramento..

Si allegano le planimetrie catastali attuali dei beni in oggetto, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì (vedi citato doc. e.2).

E.6 QUESITO 6. Il ctu dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante.. (v. all. e.9).

E.7 QUESITO 7. Il Ctù 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.....

I beni pignorati siti in Gambettola in Via Montegrappa, 23 sono locati a due diversi affittuari

1. appartamento e deposito bici distinti al fg 5 part.IIIa 2089 sub 29 (appartamento) e 65 (deposito) risultano occupati dai sig.ri *****| 26.07.1978 e *****| 19.03.1981 con contratto di locazione di immobile ad uso abitativo registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 12.11.2013 al n. 1.111 serie 3P.

Nell'atto il deposito bici distinto con il sub 65 (categ. catast. C/2) viene descritto come garage.

Durata del contratto quattro anni, dal 01.11.2013 al 31.10.2017 e prorogato il 28.11.17 sino al 31.10.2021, con possibilità di disdetta con lettera raccomandata A/R sei mesi prima della scadenza.

Canone di locazione annuo € 6.600,00 da pagarsi in rate mensili anticipate da € 550,00 cadauna entro il giorno 16 di ogni mese.

Aggiornamento del canone Il locatore ha scelto il regime della cedolare secca pertanto l'aumento ISTAT si applicherà solo dopo eventuale revoca.

2. garage distinto al fg 5 part.IIIa 2089 sub 63 è occupato dal sig. *****n. a Santarcangelo di Romagna il 19.05.1957 con contratto di locazione ad uso garage registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 09.11.2004 al n. 101831/3.

Durata del contratto quattro anni, dal 01.11.2004 al 31.10.2008, prorogato sino al 31.10.2020.

Canone di locazione annuo € 2.160,00 da pagarsi in rate mensili anticipate da € 180,00 cadauna entro il giorno 15 di ogni mese, attualmente il canone è di € 200,00 mensili

Aggiornamento del canone Il canone sarà aggiornato a norma dell'art. 24 della Legge 392/78, senza obbligo di richiesta, ogni anno successivo nella misura massima consentita con l'applicazione della percentuale assoluta di variazione degli indici di prezzo al consumo per operai e impiegati rilevati dall'ISTAT verificatisi dall'inizio della locazione.

(v. all. e.8).

E.8 QUESITO 8. Il Ctu 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 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.

E.8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42/2004

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso del CTU e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

E.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

I beni pignorati sono sottoposti alle prescrizioni e ai vincoli riportati nello strumento urbanistico vigente nel Comune di Gambettola: PSC vigente - Variante integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con delibera di C.C. n. 68886/149 del 14.09.2006-Attuazione dell'art. 26 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Il lotto che contiene gli immobili pignorati in particolare risulta sottoposto al Titolo VIII – disposizioni relative agli ambiti consolidati, **art. 3.15 – ambiti urbani consolidati** (art. A10 L.R. 20/2000) delle **Norme del PSC**.

“Entro tali ambiti il P.S.C. persegue politiche di qualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti e di miglioramento delle dotazioni.”

Si riporta di seguito uno stralcio delle “NTA - 2017 definitivo corretto” .

Art. 72 Funzioni ammesse negli ambiti urbani consolidati:

(si riportano le funzioni principali – l'elenco specifico per ogni funzione si trovano nelle NTA)

a - funzione abitativa

b - funzione terziaria

c - funzioni produttive e manifatturiere

e – funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione

f – funzioni speciali – dotazione di servizi

Art. 73 Interventi ammessi negli ambiti urbani consolidati A-10:

- 1. manutenzione ordinaria*
- 2. manutenzione straordinaria*
- 3. restauro e risanamento conservativo*
- 4. Ripristino edilizio*
- 5. Ristrutturazione edilizia*
- 6. demolizione*
- 7. Modifiche di destinazione d'uso, secondo usi compatibili con ambito*
- 8. nuova costruzione*

(v. all. e.5).

E.9 QUESITO 9. Il Ctu 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

*I beni pignorati fanno parte di un fabbricato plurifamiliare con unità immobiliari ad uso commerciale e a uffici denominato "*****" amministrato dal sig. ***** della società ***** di ***** & C. - ***** a Longiano.*

Per rispondere ai quesiti del giudice, l'esperto stimatore ha contattato più volte l'amministratore del condominio, prima con una mail ordinaria, poi con una telefonata alla presenza dell'esecutato e infine con una mail certificata nella quale veniva informato anche della scadenza di consegna della perizia. Purtroppo l'Amministratore non ha fornito all'esperto stimatore le informazioni e la documentazione a lui richiesta.

I dati parziali riportati in perizia, in risposta al quesito successivo, sono stati desunti dal "Preventivo 2019", predisposto e inviato dall'amministratore ai condomini, che mi è stato consegnato dall'esecutato.

E.10 QUESITO 10. Verifichi 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

Le spese ordinarie condominiali di pertinenza dei beni pignorati (comprehensive della quota per la proprietà e di quella dei due locatari) ammontano a circa € 1.300,00 all'anno.

Nel "Preventivo 2019", il saldo per l'anno precedente risulta a credito sia per gli inquilini che per la proprietà mentre il totale dovuto (tot. prev + tot. anno prec.) alla data del preventivo (15.03.2019) ammonta a € 356,06 per l'inquilino dell'appartamento e della cantina e a € 235,18 per la proprietà.

L'affittuario del garage ha invece ancora un credito nei confronti del condominio di € 116,10.

E.11 QUESITO 11. Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale.

Non necessario.

E.12 QUESITO 12. Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.

E.13 QUESITO 13. *Il Ctu verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, 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... 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.*

E.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gambettola è risultato che il fabbricato che contiene i beni pignorati è stato costruito con concessione edilizia n. 390 del 29.02.2000 (per le opere di urbanizzazione), n. 411/00 del 08.06.2000 e successiva Variante n. 411V/01 del 10.12.2001 relativa al complesso che contiene i beni pignorati.

In data **31.07.2002** è stata rilasciata dal Comune di Gambettola l'**Autorizzazione di abitabilità e agibilità** n. prot.13848 nella quale risultano abitazione il sub 29, deposito il sub 65 e garage il sub 63 (v. all. e.4).

Alla domanda presentata per ottenere l'abitabilità sono allegate le conformità degli impianti realizzati nel complesso residenziale.

E.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo è risultato che i beni pignorati (un appartamento, un deposito bici e un garage) sono conformi ai progetti allegati alle pratiche edilizie presentate e sopra elencate..

E.14 QUESITO 14. *In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

E.15 QUESITO 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 uno dei suddetti titoli*

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

E.16 QUESITO 16. *Il ctu verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre la suddetta attestazione*

Si allegano alla perizia, in doppia copia timbrata e firmata in originale dal certificatore geom. Testi Stefano di Cesena, i sottoelencati attestati:

- appartamento, fg 5 part.IIIa 2089 sub 29 attestato n. 08079 – 081643 – 2019 rilasciato il 19.11.2019 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 19.11.2029 nel quale risulta la:

Classe energetica "F" EP tot 188,44 kwh/m2/anno.

(v. all. e.11)

E.17 QUESITO 17. *Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... Ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del dm 701/94....*

L'abitazione, il deposito bici e il garage sono rappresentati nelle planimetrie in modo conforme allo stato autorizzato e allo stato di fatto. (v. all. e.2)

E.18 QUESITO 18. *Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.....*

Tra i beni pignorati non vi sono terreni agricoli.

E.19 QUESITO 19. *il ctu 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 a 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 le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)*

E.19.1. CRITERI ADOTTATI

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di**

mercato come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il **procedimento italiano tradizionale**.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del bene da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire sulla corretta determinazione del valore di stima.

E.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la **stima di mercato** il CTU, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate fanno ammontare il **costo unitario, per beni corrispondenti da € 1.400,00 a € 1.650,00** al mq di superficie commerciale.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2019) indicano per le abitazioni ubicate nella zona alla quale appartengono i beni D1/ periferica di Gambettola un costo unitario che varia da € 1.350,00 a € 1.600,00 al mq.

Il valore unitario medio rilevato presso gli operatori è poco più alto rispetto ai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comunque la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Per la stima degli immobili in oggetto, considerando in particolare l'ubicazione, la vetustà, il discreto stato di manutenzione, la tipologia del fabbricato che contiene i beni, la consistenza e il tipo di rifiniture, l'Esperto Stimatore ritiene congruo utilizzare il **costo unitario di € 1.400,00/mq.**

E.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Trattandosi di immobile ad uso abitazione, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali. La loro utilizzazione permette di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per i beni pignorati è stato applicato il coefficiente 0,50 alla superficie del sottotetto, dei due balconi, del deposito bici e del garage. Per la conformazione del garage che permette di parcheggiare più auto ma solo posizionandole su più file, si applica un ulteriore coefficiente di differenziazione di 0,60.

Superficie lorda rettificata (superficie commerciale):

- appartamento mq 97,00;
- deposito bici mq 6,00;
- garage mq 49,00.

E.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE

Il valore ordinario dell'intera proprietà dei singoli beni pignorati ammonta:

- **abitazione** mq 97,00 x 1.400,00/ mq = € 135.800,00 arrotondati a **€ 136.000,00**
- **deposito bici** mq 6,00 x 1.400,00/ mq = € 8.400,00 arrotondati a **€ 8.000,00**
- **garage** mq 49,00 x 1.400,00/ mq x 0,60 = € 41.160,00 arrotondati a **€ 41.000,00**

Totale: € 136.000,00+€ 8.000,00+ € 41.000,00 = **€ 185.000,00**

(Euro centoottantacinquemila)

Detrazioni al valore ordinario

Si detrae dai valori sin qui calcolati il 10% (misura forfettaria predeterminata dal giudice) per l'assenza della garanzia per vizi:

€ 185.000,00 – 10% = € 166.500,00 arrotondati a **€ 167.000,00**

Il **valore totale di stima** dei beni pignorati risulta = **€ 167.000,00.**

(Euro centosessantasettemila).

E.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dei beni. Il valore di stima della quota pignorata ammonta quindi a:

€ 167.000,00. x $\frac{1}{2}$ = **€ 83.500,00.**

(Euro ottantatremilacinquecento)

E.20 QUESITO 20. *Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilità dell'immobile....*

Il beni oggetto del Lotto due sono di proprietà del sig. ***** (esecutato e di sua moglie (non esecutata) per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno. Le tre unità immobiliari (un appartamento, un deposito bici e un garage siti a Gambettola in un fabbricato condominiale) **non** sono **divisibili in quote.**

Altri immobili tra quelli pignorati sono di proprietà, per $\frac{1}{2}$ ciascuno, del signor ***** e di sua moglie e, dato che si tratta in genere di lotti di beni indivisibili, si rimanda la formulazione di una idonea ipotesi di divisione con assegnazione di interi lotti al termine della perizia.

E.21 QUESITO 21. *Il ctu evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....*

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili con analoghe caratteristiche tipologiche, di ubicazione, dimensione, tipo di pertinenze e rifiniture, sono locati a corpo mediamente a **€ 550,00 mensili.**

E.22 QUESITO 22. *Il ctu precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più*

lotti.....

Il CTU ritiene che gli immobili oggetto di stima, appartamento in condominio con un garage e deposito bici, date le caratteristiche oggettive (dimensione, destinazione d'uso, tipologia, ecc.) debba essere venduto in un **lotto unico**.

E.23 QUESITO 23. Il ctu acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.

Il codice fiscale dell' esecutato è il seguente:

***** C.F. *****

E.24 QUESITO 24. Il ctu acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato

Estratto di matrimonio....

Il sig. _____, ha contratto matrimonio in _____ in data 04.10.1970
con la sig.ra _____ n. a _____ (FC) del 15.11.1945.

Nelle annotazioni è scritto:

"Con atto in data 11.02.2016 a rogito del notaio Marcello Porfiri dei distretti notarili riuniti di Forlì e
Rimini, gli sposi _____ il 20.09.1943 e _____ n. a _____

_____ i (FC) il 15.11.1945 **hanno scelto il regime della separazione dei beni**".

Si allega il certificato anagrafico di Stato Civile rilasciato dal Comune di San Mauro Pascoli in data
10.09.2019 (v. all. e.8).

NOTA

La Convenzione Matrimoniale stipulata dai coniugi _____ e _____ con
atto del notaio Marcello Porfiri del 11.02.2016 riguarda lo scioglimento della comunione anche sui beni
oggetto di questo lotto.

**E.25 QUESITO 25. ..stato di famiglia e certificato storico di residenza dei soggetti occupanti
l'immobile....ove diversi dal debitore esecutato.**

Nel certificato storico di residenza rilasciato dal Comune di Gambettola in data 06.11.1919 risulta che i locatari, sig.ri ***** e ***** , sono **residenti** nell'appartamento sito in Via Montegrappa, 23 int. 16 il primo dal 06.12.2013 e la seconda dal 30.09.2011 (v. all. e.8).

E.26 QUESITO 26. *il ctu verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.*

Non risultano trascrizioni di cause sugli immobili pignorati né nella documentazione ipotecaria agli atti e né nella visura ipotecaria attuale.

E.27 QUESITO 27. *Il ctu provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.)....*

La vendita è assoggettata ad imposta di registro.

ELENCO ALLEGATI:

E. LOTTO CINQUE

- all. e. 1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. e. 2. PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. e. 3. VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. e. 4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. e. 5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. e. 6. ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. e. 7. VISURE CONSERVATORIA RR.II.
- all. e. 8. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
- all. e. 9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. e. 10. COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. e. 11. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- all. e. 12. ATTO DI LOCAZIONE DEI BENI
- all. e. 13. PRATICA CATASTALE



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA



F. LOTTO SEI



LOTTO SEI: Quota di 1/2 di proprietà di un **fabbricato** sito a **San Mauro Pascoli** in Via

Galileo Galilei, 9, composto da un **appartamento**, un **garage e un laboratorio**.



INDICE

F. LOTTO SEI

- F.2 IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA, DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO**
- F.3 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO**
- i. VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO**
- F.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**
- F.5 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE**
- F.6 OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**
- F.7 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**
- F.8 VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI**
- F.9 FORMALITÀ, VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI**
- F.10 IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI**
- F.11 DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
- F.12 AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
- F.13 PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITÀ E EDILIZIA**
- F.14 POSSIBILITÀ DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI**
- F.15 CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**
- F.16 ATTESTAZIONE ENERGETICA**
- F.17 FABBRICATI NON CENSITI**
- F.18 VARIAZIONI CULTURALI**
- F.19 STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA**
- F.20 PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO**
- F.21 VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**
- F.22 DIVISIBILITÀ DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA**
- F.23 CODICE FISCALE DEL DEBITORE**
- F.24 CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO**
- F.25 CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO**
- F.26 CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE**
- F.27 REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

F.2 QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni

F.2.1. IDENTIFICAZIONE

LOTTO SEI: Quota di 1/2 di proprietà di un **fabbricato** sito a **San Mauro Pascoli** in Via Galileo Galilei, 9, composto da un **appartamento**, un **garage** e un **laboratorio**.

F.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria del bene risulta:

***** il 20.09.43 proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni;

***** n. a ***** il 15.11.45 proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni.

I beni sono distinti al **Fg 7** del Comune di **San Mauro Pascoli**:

- **abitazione part.IIa 62 sub 1**, Via G. Galilei - p. S1-1, Cat. A/3 cl 3 vani 5,5, superficie catastale mq 112,00 (mq 105 escluse aree scoperte) R.C. Euro 383,47.

- **laboratorio part.IIa 62 sub 2**, Via G. Galilei - p. S1-T, Cat. C/3 cl 4 mq 109, superficie catastale mq 108,00 R.C. Euro 354,65.

- **garage part.IIa 62 sub 3**, Via G. Galilei - p. S1, Cat. C/6 cl 2 mq 19, superficie catastale mq 19,00 R.C. Euro 47,10.

BENI COMUNI

- **part.IIa 62 sub 4** BCNC (corte) comune ai sub. 1 e 2.

- **part.IIa 62 sub 5** BCNC (scivolo) comune ai sub.

NB. Nell'elaborato planimetrico non è indicato a quali unità immobiliari è comune il sub 5 ma nelle planimetrie delle singole unità immobiliari lo scivolo è rappresentato in quella l'abitazione e in quella del garage mentre non è disegnato nella planimetria del laboratorio. Se ne desume perciò che lo scivolo è BCNC al sub 2 (appartamento) e sub 3 (garage).

La corte del fabbricato che contiene i beni pignorati confina con la via Galileo Galilei e la Via Bellaria, con le corti di altri fabbricati distinti con le part.lle 39 e 40 e con un area urbana distinta con la particella 1016, tutti immobili del fg 7 di San Mauro Pascoli.

F.2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

- **Pignoramento immobiliare** rep. n. 1613/2017 del 04.05.2017 contro ***** (nome corretto *****).

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti a San Mauro Pascoli in Via Galileo Galilei indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono** a quelli attuali presenti in Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni fa eccezione il nome dell'esecutato che nel pignoramento risulta errato.

- **Nota di trascrizione del pignoramento** art. 4813 del 16.05.2017 contro ***** (nome corretto *****).

I **dati catastali** identificativi degli immobili siti San Mauro Pascoli in Via Galileo Galilei indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli **attuali del Catasto**.

NB. Il nome dell'esecutato è errato sia nel pignoramento sia della nota di trascrizione, ma si evidenzia che nella sezione D della nota è scritto: "Si precisa che il sig. ***** è impostato anche come *****".

F.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato è ubicato nel centro urbano di San Mauro Pascoli, in Via Galileo Galilei, 9, all'incrocio con la Via Bellaria, a circa 500 m. dalla centrale Piazza G. Mazzini ove ha sede il Municipio.



Si tratta di un fabbricato, abbinato su un lato, che si sviluppa su due piani fuori terra e uno seminterrato ed è dotato di corte di pertinenza.

La **costruzione**, destinata in parte ad uso residenziale e in parte a laboratorio artigianale è divisa in tre unità immobiliari: un **laboratorio**, che occupa quasi per intero il piano rialzato e dispone di un magazzino al piano sottostante, un **garage** al piano seminterrato e un **appartamento** al piano primo che è dotato di una cantina al piano seminterrato.

Il **laboratorio** e l'**appartamento** hanno ingresso indipendente dall'esterno. Il laboratorio (attualmente usato per l'attività di parrucchiera) ha quattro vetrine (tre delle quali dotate di porta d'accesso) disposte sui prospetti del fabbricato, delle quali tre sono. L'abitazione ha la porta d'ingresso indipendente sul prospetto che affaccia sulla via Galileo Galilei ma è accessibile anche dal garage, con il quale ha in comune la rampa carrabile e lo spazio di fronte al portone basculante.

Il laboratorio è in parte circondato da un camminamento perimetrale rialzato collegato al piano strada con una gradinata che ha la stessa ampiezza del camminamento. Il camminamento e la gradinata sono pertinenze del laboratorio mentre la piccola porzione di corte antistante la porta d'ingresso all'appartamento è di sua pertinenza esclusiva. La corte comune all'appartamento e al laboratorio si

sviluppa sui lati nord e est del fabbricato, per lo più nello spazio che si trova tra la scalinata e il confine del lotto. La corte comune non è delimitata mentre è recintata la rampa che scende al garage che, sul lato strada, è chiusa con un cancello in metallo zincato ad apertura manuale. Lo spazio esterno al fabbricato è pavimentato con spaccato di porfido.

L'edificio è stato costruito con struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata di colore grigio chiaro, mentre le aperture ad arco ribassato (finestre, portefinestre e vetrine) dei prospetti sono delimitate da cornici tinteggiate di bianco. Parti dei parapetti dei terrazzi, la pensilina realizzata sulla porta d'ingresso all'appartamento e lo sporto di gronda sono invece in cemento a vista. L'edificio ha solai in laterocemento, tetto a falde e manto di copertura in tegole di laterizio.

Descrizione delle singole unità immobiliari.

1. appartamento (sub 1)

Dalla porta d'accesso all'appartamento, che affaccia sulla Via Galileo Galilei, si accede alla scala interna che ha gradini rivestiti in lastre di graniglia e parapetto di protezione in elementi in metallo e corrimano dello stesso materiale. La scala interna collega il piano seminterrato al piano primo.

L'abitazione è così composta:

- piano seminterrato (h 2,20 m): una cantina [nota: l'attuale inquilina ha in uso tutto il piano e occupa anche la porzione destinata a magazzino di pertinenza esclusiva del laboratorio];
- piano primo (h 2,70 m): un ampio soggiorno/pranzo con camino e balcone, una cucina, un corridoio/disimpegno notte, due camere da letto con balcone, un ripostiglio con finestra, due bagni e un antibagno.

Le finestre e le porte-finestre, dotate di tapparelle di colore scuro, hanno infissi in alluminio verniciato di colore scuro dotati di vetrocamera. Le porte interne sono tamburate, in legno e con maniglie di serie.

I pavimenti di tutti i vani principali dell'appartamento sono in lastre di graniglia (dim. 40 x 80) mentre nei bagni e per i rivestimenti sono state utilizzate mattonelle in ceramica. In cucina nessuna delle pareti è dotata di rivestimento.

I bagni sono forniti di sanitari (wc, bidè), di lavabo e uno di vasca e l'altro di doccia.

L'appartamento ha tutti i principali impianti (TV, elettrico, idrico, termo-idraulico e telefonico) . Il condizionatore montato nell'appartamento è di proprietà dell'inquilino.

Il riscaldamento utilizza una caldaia a camera stagna posta in cucina ed è dotato di termosifoni montati sotto le finestre.

Gli impianti tecnologici sono funzionanti e paiono in normali condizioni di conservazione, fa eccezione al piano seminterrato il compressore per il funzionamento della pompa di sollevamento delle acque meteoriche, posizionata nel pozzetto di raccolta alla base della rampa carrabile, che non è più funzionante da tempo e che deve essere sostituito. Attualmente la pompa è azionata da una batteria per auto che va ricaricata periodicamente.

Gli impianti risalgono ai lavori eseguiti con la concessione edilizia n. 8/82 e rispettano le normative dell'epoca. Alla pratica edilizia è allegato il progetto del riscaldamento al quale però, più di recente, sono state fatte delle modifiche (un radiatore è stato aggiunto in cantina e un altro è stato staccato dall'impianto).e quindi necessita di conformità aggiornata.

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa **mq 128,00**, misura calcolata al lordo delle murature di tamponamento e di divisione interna e al netto di coefficienti di differenziazione mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili

(Sup. rilevate su progetti autorizzati, planimetrie catastali e misurazioni a campione dello stato di fatto):

PIANO INTERRATO

cantina mq 14,17

PIANO PRIMO

sogg./pranzo:	mq	25,36	cucina:	mq	10,03	balcone:	mq	16,57
disimp. notte:	mq	1,58	antibagno:	mq	1,64	bagno:	mq	3,18
camera da letto:	mq	15,96	balcone:	mq	5,17	balcone:	mq	6,38

camera da letto: mq 9,65

2. Il **laboratorio artigianale (sub 2)** occupa quasi per intero il piano rialzato e circa la metà del piano interrato. Il piano rialzato è diviso in due grandi ambienti comunicanti tra loro e con accesso autonomo dall'esterno. I due locali, dotati entrambi di due vetrine (dim 2,50 x 2,30m) e di una finestra, sono destinati rispettivamente a laboratorio e a ripostiglio. Al piano interrato vi è un deposito collegato con il laboratorio tramite una scala interna con gradini rivestiti in marmo. La società affittuaria del laboratorio usa i soli locali al piano rialzato mentre il deposito al piano interrato è utilizzato dall'inquilino dell'appartamento.

Il laboratorio e il ripostiglio hanno il pavimento realizzato con lastre di graniglia mentre il deposito al piano interrato ha pavimento in mattonelle rettangolari di piccola dimensione di colore chiaro.

Gli infissi delle vetrine e delle finestre sono in alluminio verniciato e sono dotati di vetrocamera.

Il riscaldamento utilizza una caldaia a camera stagna posta nel ripostiglio ed è dotato di termosifoni in elementi di metallo che si sviluppano per gran parte dell'altezza delle pareti.

Gli impianti tecnologici sono funzionanti e paiono in normali condizioni di conservazione, realizzati all'epoca degli ultimi lavori autorizzati sono privi di conformità.

La superficie commerciale del laboratorio e delle sue pertinenze è di circa **mq 109,00**, misura al lordo delle murature di tamponamento e di divisione interna e al netto di coefficienti di differenziazione, mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili

(Sup. rilevate su progetti autorizzati, planimetrie catastali e misurazioni a campione dello stato di fatto):

PIANO INTERRATO

magazzino mq 36,40 sottoscala: mq 1,30 ca.

PIANO TERRA

laboratorio: mq 40,36 ripostiglio: mq 35,50 bagno: mq 1,10

3. Il garage (sub 3) posto al piano interrato ha accesso dalla Via Galilei tramite una rampa carrabile posta lungo il lato sud dell'edificio.

Il garage è dotato di un portone chiuso con un basculante in metallo, ha pavimento in piastrelle rettangolari in gres di colore chiaro, pareti tinteggiate ed è fornito di impianto elettrico e idraulico.

L'autorimessa non è divisa dal magazzino del laboratorio con il quale forma un unico grande spazio dotato di finestrotti rettangolari che si aprono all'interno di bocche di lupo.

La superficie lorda del garage è di circa mq 19,00, misura al lordo delle murature di tamponamento, mentre la superficie calpestabile risulta mq 17,00..

F.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle planimetrie catastali (v. all. f.2) e dal rilievo fotografico degli esterni e degli interni (v. all. f.1). A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato.



Fronte su via Galileo Galilei e prospetto laterale su Via Bellaria

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Appartamento soggiorno-pranzo e cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Appartamenti: camere da letto e uno dei terrazzi

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Garage: scivolo e interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

160
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Laboratorio artigianale: vano principale e ripostiglio al piano rialzato

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Laboratorio artigianale: piano seminterrato deposito (in uso all'inquilino dell'appartamento)

ASTE
GIUDIZIARIE®

**F.3. QUESITO 3. Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice
esecutato e l'esatta loro provenienza**

F.3.1. PROPRIETÀ'

L'immobile è di proprietà del sig. ***** (esecutato) e della moglie sig.ra *****
***** per la quota di 1/2 proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni.

**F.3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI IL
PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

I beni pignorati sono intestati al Sig. ***** e alla moglie per:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- atto di compravendita redatto dal notaio Paolo Giunchi di Cesena rep. 3.590/1.901 del 19.05.1978, registrato a Cesena il 07.06.1978 al n. 2138 mod. 1 trascritto a Forlì il 14.06.1978 all'art. 4.744. (v. all. f.6).

Oggetto della vendita sono i beni distinti con il fg 7 del comune di San Mauro Pascoli: part.Illa 62 (appezzamento di terreno con vecchissimo fabbricato colonico) di mq 322 e part.Illa 63 (strada di mq 91) della superficie complessiva di mq 413. In seguito, con Variazione d'Ufficio dei Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate del 27.01.2000 prot.Ilo 15188 (n. 8215.1/1986), la part.Illa 62 diventa di mq 312.

I sig.ri ***** e ***** hanno acquistato in comunione legale la nuda proprietà sui beni e il sig. ***** l'usufrutto generale dalla sig.ra *****.

All'inizio degli anni '80, i coniugi ***** e il sig. ***** hanno realizzato, con concessione edilizia per demolizione parziale e ricostruzione di fabbricato, l'attuale bene pignorato.

- La riunione di usufrutto è stata poi volturata per causa di morte del sig. ***** deceduto il 16.01.1990.

- atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni a rogito del notaio Marcello Porfiri dei distretti notarili riuniti di Forlì e Rimini rep. 7.639/3.027 del 11.02.2016 trascritto a Forlì il 16.02.2016 all'art.1602, con il quale gli sposi ***** n. a ***** il ***** e ***** n. a ***** (FC) il ***** hanno scelto il regime della separazione dei beni.

F.3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nel'atto del notaio Paolo Giunchi del 1978 al capitolo "oggetto" è scritto:

"1. I signori ***** e ***** , a titolo di **servitù perpetua**, hanno consentito che la proprietà della sig.ra ***** ...foglio 7 part.Illa 62.... Venga sopraelevata sino all'altezza del fabbricato ivi esistente di proprietà dei sig.ri ***** foglio 7 part.Illa 59 sub 1 e sub 2.

La predetta sopraelevazione (o in ipotesi di demolizione, la nuova costruzione). non potrà comunque superare la linea di gronda per quanto riguarda il cornicione ed il colmo per quanto riguarda il colmo di quelli del fabbricato di proprietà *****.

In ipotesi di sopraelevazione o di nuova costruzione per avvenuta demolizione, a carico della proprietà ***** è il pagamento della metà del valore del muro reso comune, fermo restando i limiti sopra specificati per la nuova edificazione.

In corrispettivo la sig.ra ***** a titolo di servitù, ha acconsentito che la falda del tetto creata nella proprietà ***** in confine con la proprietà ***** rimanga inalterata, come già impostata, sia come sviluppo sia come pendenza.

Qualora detta falda dovesse venire modificata per l'effettuazione della sopraelevazione della proprietà ***** le spese per la sistemazione della continuità dei tetti delle due proprietà sono integralmente a carico della proprietà *****."

F.4 QUESITO 4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.

F.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 05.07.2019 gli immobili pignorati siti a San Mauro Pascoli sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 1614** del 9.07.2015 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì, rep. 1.313/2015 del 26.06.2015, a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa - Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro *****
***** (nome corretto *****).

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIa 29 sub. 1-2 e 3;

2. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIa 62 sub. 1-2 e 3;

3. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;

4. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy,26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11 e 58;

5. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli,80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6 e 72;

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Montegrappa.:

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIa 2089 sub. 29,65 e 63.

Formalità successive nelle quali la nota art. 1614/2015 è formalità di riferimento:

Iscrizione n. 2765 del 12.11.2015

- **Iscrizione n. 1702** del 21.07.2015 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.529/2015 del 17.07.2015, a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa - Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro *****

*****.

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;

2. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola, Via Montegrappa:

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIa 2089 sub. 29,65 e 63;

3. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola, Via Kennedy,26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11 e 58;

4. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola, Via Giovanni Pascoli,80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6 e 72;

5. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIa 62 sub. 1-2 e 3.

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIa 29 sub. 1-2 e 3.

Formalità successive nelle quali la nota art. 1702/2015 è formalità di riferimento:

Iscrizione n. 2766 del 12.11.2015

Iscrizione n. 3300 del 30.12.2015

- **Iscrizione n. 2442** del 08.10.2015 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1.902/2015 del 02.10.2015, a favore a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa -Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro *****
*****[nome corretto *****].

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIa 62 sub. 1-2 e 3;

2. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;

3. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy,26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11 e 58;

4. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli,80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6 e 72;

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/1 (**quota errata**, quota corretta 1/2) proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Montegrappa:

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIa 2089 sub. 29,65 e 63;

Unità negoziale 3:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIa 29 sub. 1-2 e 3.

- **Iscrizione n. 404** del 24.02.2016 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 287/2016 del 17.02.2016, a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa - Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro ***** (per altri beni) e ***** (nome corretto) sui seguenti immobili:

Unità negoziale 1:

- Unità immobiliari di altra proprietà.

Unità negoziale 2:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;

2. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Montegrappa,:

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIa 2089 sub. 29,65 e 63;

3. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy,26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11 e 58;

4. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Giovanni Pascoli,80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6 e 72;

5. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIa 29 sub. 1-2 e 3.

6. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIa 62 sub. 1-2 e 3.

- **Trascrizione** a favore e contro n. **1602** del 16.02.2016 Atto tra vivi – Convenzione matrimoniale di separazione dei beni, Pubblico ufficiale notaio Marcello Porfiri di Cesena, atto del 11.02.2016 rep. 7639/2016. Lo scioglimento della comunione riguarda i seguenti immobili:

- Cesena: Via Loreto, 212: Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;
- Gambettola Via Montegrappa: Catasto Fabbricati fg 5 part.IIa 2089 sub. 29,65 e 63;
- Gambettola Via Kennedy, 26: Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11 e 58;
- Gambettola Via Giovanni Pascoli, 80: Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6 e 72;
- San Mauro Pascoli Via Galileo Galilei: Catasto Fabbricati fg 7 part.IIa 62 sub. 1-2 e 3.

- **Trascrizione n. 4813** del 16.05.2017 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì, rep. 1613/2017 del 04.05.2017, a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativa -Società Cooperativa con sede in Savignano sul Rubicone contro

Gravante su:

Unità negoziale 1:

1. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Longiano, Via Emilia, 59:

Catasto Fabbricati fg 2 part.IIa 29 sub. 1-2 e 3.

2. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di San Mauro Pascoli, Via Galileo Galilei:

Catasto Fabbricati fg 7 part.IIa 62 sub. 1-2 e 3.

3. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Cesena, Via Loreto, 212:

Catasto Fabbricati fg 281 part.IIa 1152 sub. 5-11 e 20;

4. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola Via Kennedy, 26 e Via Viole:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 11 e 58;

5. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola, Via Giovanni Pascoli, 80:

Catasto Fabbricati fg 1 part.IIa 2206 sub. 6 e 72;

6. quota di 1/2 proprietà dei beni in comune di Gambettola, Via Montegrappa,;

Catasto Fabbricati fg 5 part.IIa 2089 sub. 29,65 e 63;

Si allegano le visure ipotecarie eseguite (v. **all.f.7**).

F.5 QUESITO 5. Il Ctu prenda visione ed estrapola copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..

Si allegano le planimetrie catastali attuali dei beni in oggetto, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì (vedi citato doc. f.2).

F.6 QUESITO 6. Il Ctu dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante. (v. **all. f.9**).

F.7 QUESITO 7. Il Ctu 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.....

I beni pignorati (fg 7 la part.IIa 62 sub 1, 2 e 3) siti in San Mauro Pascoli, in Via Galileo Galilei, 9 alla data del sopralluogo risultavano **tutti occupati:**

- l'appartamento e il garage (sub 1 e 3) dal sig. ***** n ***** il 09.11.1943 e dalla sua famiglia con **contratto di locazione di immobile** registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 12.02.1993 al n. 746 serie 3P.

Durata del contratto anni tre, dal 01.02.1993 al 31.01.1996 e successivamente prorogato, ultima proroga sino al 31.01.2020,

Canone di locazione del primo contratto: Lire 4.200.000,00 annue in rate da pagarsi entro il giorno 10 di ciascun quadrimestre, attualmente il canone mensile è di **€ 297,00 mensili**.

Aggiornamento del canone annuale in base alla variazione ISTAT.

Il sig. Fellini Tarcisio risiede nell'appartamento dal 16.01.1980 come risulta nei certificati di residenza storici rilasciati dal Comune di Cesena in data 07.11.2019 (**v. all. f.7**)

- il **laboratorio** distinto con il **sub 2** è occupato dalla soc. ***** di ***** e ***** (cf. *****) **contratto di locazione di immobile** registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 14.04.1986 al n. 1211 serie 3.

Durata del contratto anni sei, dal 02.04.1986 al 31.03.1992, successivamente rinnovato, l'ultimo rinnovo ha scadenza **01.04.2022**.

Canone di locazione del primo contratto: € 9.377,75 annue, da pagarsi in quattro rate di € 2.344,44, attualmente il canone mensile è di **€ 781,00 mensili**.

Altre clausole nel contratto iniziale:

Modifica di destinazione d'uso: è concesso alla parte conduttrice di destinare l'immobile esclusivamente per la sua attività con espresso divieto alla sub-locazione.

Aggiornamento del canone annuale. Il canone sopra convenuto sarà sottoposto ad aggiornamento nei modi, nei termini e forme previsti dall'art. 32 L. 392/78.

Assicurazione: la parte conduttrice si impegna a sottoscrivere contratto di assicurazione incendio con rischio locativo pari a L. [nota: non è scritta nessuna cifra]

F.8 Quesito 8. Il Ctu 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 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.

F.8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso del CTU e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

F.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Il lotto che contiene gli immobili pignorati nel RUE – Variante Vigente nel Comune di San Mauro Pascoli, nella tav. R.B.1b scala 1.5.000 – articolazione dei sub ambiti urbani, risulta sottoposto alle norme previste per il **sub ambito A.10.1** - Tessuti residenziali a bassa densità, che comprende tessuti urbani derivati dalle prime fasi di crescita insediativa e d'impianto recente composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari di due-tre piani fuori terra. Sono presenti anche edifici produttivi e terziari, sottoposti all'art. 4.8.1 delle norme del RUE. (**v. all. f. 5**).

Estratto delle norme del RUE

Art. 4.8.1 Sub Ambito A10-1: Tessuti residenziali a bassa densità

PRESCRIZIONI

Funzioni ammesse:

Sono ammessi gli interventi edilizi: a), b), d), f), g), i), l) di cui al Regolamento Edilizio, Parte I art. B1, con le seguenti limitazioni:

- per gli edifici a prevalente funzione a. abitativa, b. turistico-ricettiva e d. direzionale privata:

a. interventi di ristrutturazione edilizia f. ampliamenti fino al 20% della St e interventi pertinenziali g6,

con:

- H (altezza dell'edificio) ≤ m 7,90 o esistente (se superiore)

b. interventi rigenerazione ai sensi dell'art.7-ter della Lr 20/2000: nuova costruzione g1 con:

- H (altezza dell'edificio) ≤ m 10,80.

L'attuazione degli interventi di rigenerazione, di cui al precedente punto b. avviene:

- per gli edifici che hanno già realizzato un significativo miglioramento dell'efficienza energetica o che abbiano attuato interventi di adeguamento o miglioramento sismico attraverso la realizzazione di

qualsiasi obiettivo di interesse pubblico dell'art. 7 ter;

- per gli edifici non adeguati/migliorati sismicamente o che non abbiano già effettuato interventi di efficientamento energetico necessariamente attraverso il perseguimento, ai sensi dell'art. 7 ter punti b) e c), dei predetti obiettivi.

F.9 QUESITO 9. Il Ctu 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

Non ne risultano.

F.10 QUESITO 10. Verifichi 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.

La corte è l'unico Bene Comune Non Censibile (BCNC) alle tre unità immobiliari cedute in locazione. I locatari dei beni, presenti al sopralluogo, hanno dichiarato che non vi sono spese ordinarie per la corte e che si occupano direttamente della sua pulizia.

F.11 QUESITO 11. Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale.

Si tratta di beni destinati a residenza civile e a laboratorio artigianale, non è necessario allegare il CDU all'atto di trasferimento.

F.12 QUESITO 12. Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.

F.13 QUESITO 13. *Il Ctu verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, 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... 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.*

F.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Mauro Pascoli è risultato che il fabbricato è originato in epoca antecedente il 01.09.1967 e successivamente sostanzialmente modificato e ampliato con:

- **Concessione edilizia** n. 8 del **18.02.1982** (prot. 980) intestata ai sig.ri ***** e *****

***** per "lavori di parziale demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale" sito Via Bellaria angolo via Galilei, e successiva variante del **20.07.1985** per l'esecuzione di "lavori di variante in corso d'opera consistente in spostamenti di pareti interne, cambiamenti nella scala interna di servizio al laboratorio, piccole rientranze nella muratura esterna"

L'autorizzazione di **abitabilità e agibilità** per la "ricostruzione di un fabbricato di civile abitazione e di laboratorio al piano terra" in Via Bellaria Angolo Via Galilei, ultimato il 28.09.1985, è stata rilasciata dall'amministrazione comunale in data 15.04.1986 n. 1880 di prot..

(v. all.f.4).

F.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Durante il sopralluogo sono state rilevate **incongruenze** tra lo stato di fatto dei tre piani del fabbricato **oggetto di pignoramento** e i progetti allegati alle pratiche edilizie sopracitate.

Le principali opere non autorizzate risultano:

- a. al P. Seminterrato: la cantina dell'abitazione (sub 1) è divisa dal garage (sub 3) con tramezzo dotato di porta di comunicazione.
- b. al Piano Terra: il laboratorio artigianale (sub 2) è diviso dal suo ripostiglio con un pannello in materiale plastico, con cornici in alluminio e una porta di comunicazione ricavata al suo interno
- c. al P.1.: il soggiorno dell'appartamento (sub 1) è diviso dalla cucina con un tramezzo dotato di porta di comunicazione

F.14 QUESITO 14. In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria..

In caso di vendita forzata occorre tener presente che all'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) è scritto:

*"L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **centoventi giorni** dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".*

Le opere non autorizzate rilevate nei beni pignorati (pareti di divisione interna), possono essere in parte regolarizzate (tramezzo interno al laboratorio e tra la cantina e il garage) presentando una pratica edilizia in sanatoria per opere eseguite in assenza e/o in difformità dal titolo edilizio mentre la parete realizzata tra la cucina e il soggiorno deve essere rimossa perché il vano soggiorno che ne risulta non ha il rapporto di illuminazione prescritto dalla normativa.

Nel caso in esame alcune delle modifiche rilevate erano previste nei progetti allegati alla concessione o alla sua variante che però sono stati corretti e/o superati con il progetto allegato alla richiesta di agibilità.

L'acquirente dovrà incaricare un tecnico di fiducia che, a seguito della predisposizione di specifico progetto, verificherà la possibilità di regolarizzazione dei singoli abusi, e, insieme all'acquirente deciderà, quali opere dovranno essere sanate e quali parti del progetto ripristinate.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto che gli immobili pignorati sono differenti dai progetti depositati in comune, della necessità di incaricare un tecnico regolarmente iscritto ad un albo professionale per la presentazione delle pratiche edilizie, del pagamento di una sanzione amministrativa e di diritti di segreteria e della necessità di predisporre una variazione catastale, applicando al valore ordinario il **coefficiente di riduzione** 0,95, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

F.15 QUESITO 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 uno dei suddetti titoli

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

F.16 QUESITO 16. Il ctu verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre la suddetta attestazione

Si allegano alla perizia, in doppia copia timbrata e firmata in originale dal certificatore geom. Testi Stefano di Cesena, i sottoelencati attestati:

1. appartamento, fg 7 part.IIIa 62 sub 1 attestato n. 08079 – 084372 – 2019 rilasciato il 28.11.2019 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 28.11.2029 nel quale risulta la:

Classe energetica "G" EP tot 308,53 kwh/m2/anno.

2. laboratorio artigianale, fg 7 part.IIIa 62 sub 2 attestato n. 08079 – 084492 – 2019 rilasciato il 28.11.2019 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 28.11.2029 nel quale risulta la:

Classe energetica "D" EP tot 456,77 kwh/m2/anno.

(v. all. f.11)

F.17 QUESITO 17. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... Ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del dm 701/94....

L'appartamento e il garage sono rappresentati nelle planimetrie catastali con piccole differenze sia dallo stato di fatto, sia da quello autorizzato (a causa della costruzione di tramezzi) mentre il laboratorio artigianale è accatastato in modo conforme allo stato di fatto ma è **difforme dallo stato autorizzato** (per la realizzazione di un tramezzo interno)

Trattandosi di beni che presentano differenze rispetto ai progetti allegati alle pratiche edilizie depositate in Comune, sarà l'acquirente, coadiuvato da un tecnico abilitato, a decidere se sanare le opere non autorizzate o ripristinare lo stato di progetto e quindi procedere alla variazione delle planimetrie catastali.

F.18 QUESITO 18. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.....

Tra i beni pignorati non vi sono terreni agricoli.

F.19 QUESITO 19. *il ctu 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 a 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 le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)*

F.19.1. CRITERI ADOTTATI

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il **procedimento italiano tradizionale**. Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del bene da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire sulla corretta determinazione del valore di stima.

F.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la **stima di mercato** il CTU, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie

immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere) e consultato le banche dati immobiliari più considerate. Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli **operatori del settore** fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti da € 1.300,00 a € 1.700,00 al mq di superficie commerciale **per appartamenti** siti in immobili a destinazione mista abitativa e artigianale e da € 1.200,00 a € 1.300,00 al mq di superficie commerciale **per i locali ad uso artigianale** in zona periferica, con tutte le caratteristiche costruttive dei negozi.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2019) per le abitazioni civili, ubicate nella fascia B/1 centrale di San Mauro Pascoli, in un normale stato di conservazione, indicano un costo unitario che varia da € 1.350,00 a € 1.750,00 al mq mentre sono disponibili i dati relativi ai negozi (il costo unitario da € 1.900,00 a 2.550,00 al mq) che però non possono essere utilizzati perché il laboratorio per essere trasformato in locale commerciale deve subire una trasformazione d'uso con aumento di carico urbanistico che prevede alti costi.

I valori unitari rilevati presso gli operatori per i beni a destinazione abitativa sono molto vicini a quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio mentre quelli per i laboratori non sono pubblicati. Sono disponibili i dati relativi ai negozi ma sono troppo alti per essere applicabili ad un laboratorio artigianale che per essere trasformato in locale per attività commerciale (mutamento di destinazione d'uso) dovrebbe sostenere, tra gli altri, alti costi per gli oneri di urbanizzazione.

Per la stima dei beni pignorati, considerando in particolare lo stato generale di manutenzione - senza tralasciare la posizione, la consistenza, la tipologia e la distribuzione interna dei locali - si ritiene congruo applicare il **costo unitario di € 1.350,00/mq per gli appartamenti**, e, il costo unitario di **€ 1.200,00/mq il laboratorio**, corrispondenti ai costi unitari minimi rilevati presso gli operatori del settore immobiliare

F.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata per entrambe le destinazioni d'uso **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali. La loro utilizzazione permette di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per i beni pignorati sono stati applicati: il coefficiente 0,50 alla superficie dei balconi, della cantina dell'appartamento e del magazzino del laboratorio al piano seminterrato, 0,80 al ripostiglio del laboratorio al piano terra e 0,25 al locale sottoscala.

La superficie commerciale degli immobili pignorati, ammonta a:

- appartamento (sub 1) **mq 128,00;**
- laboratorio artigianale (sub 2) **mq 109,00;**
- garage (sub 3) **mq 19,00.**

F.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE

Il valore ordinario dei beni pignorati ammonta a:

- appartamento (sub1)

mq 128,00 x 1.300,00 €/mq = € 166.400,00 arrotondati a **€ 166.000,00;**

- laboratorio artigianale (sub 2)

mq 109,00 x 1.200,00 €/mq = € 130.800,00 arrotondati a **€ 131.000,00;**

- garage (sub 3)

a corpo **€ 18.000,00.**

Totale valore ordinario dei beni pignorati:

166.000,00 + € 131.000,00 + 18.000,00 = **€ 315.000,00**

Detrazioni al valore ordinario

a. Per la presenza di differenze e difformità tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato, considerando anche le spese necessarie per la pratica di sanatoria delle opere abusive o per la loro rimozione, trattandosi di opere di modesta entità si applica al valore sin qui calcolato il coefficiente di riduzione 0,95:

$€ 315.000,00 \times 0,95 = € 299.250,00$ arrotondati a **€ 299.000,00.**

b. per l'assenza della garanzia per vizi, si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice) :

$€ 299.000,00 - 10\% = € 269.100,00$ arrotondati **€ 269.000,00.**

Il **valore di stima finale totale** dei beni pignorati (intero fabbricato con corte composto da tre unità immobiliari) risulta **€ 269.000,00.**

(Euro duecentosessantanovemila)

F.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dei beni. Il valore di stima della quota pignorata ammonta quindi a:

$€ 269.000,00. \times \frac{1}{2} = \underline{\underline{€ 134.500,00.}}$

(Euro centotrentaquattromilacinquecento)

F.20 QUESITO 20. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilità dell'immobile....

Il beni oggetto del Lotto sei sono di proprietà del sig. ***** (esecutato) e di sua moglie (non eseguita) per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno. Le tre unità immobiliari site a San Mauro Pascoli (un laboratorio, un appartamento e un garage) oggetto di pignoramento **non dovrebbero essere divise** per i seguenti motivi:

1. l'immobile nello stato di fatto è un insieme di elementi che l'attuale proprietà possiede per intero se

fosse diviso in due o tre porzioni o lotti venduti o assegnati separatamente si formerebbero proprietà diverse all'interno dello stesso fabbricato con tutti gli scomodi che con tale condizione creerebbe con conseguente riduzione del valore di stima e di appetibilità del bene;

- al piano interrato le unità immobiliari non sono separate fisicamente (il garage e il magazzino di pertinenza del laboratorio sono un unico ambiente) dovrebbero essere costruite, previa autorizzazione comunale, delle pareti divisorie;

- il tramezzo realizzato per dividere la cantina dal garage non è costruito sul loro confine catastale, dovrebbe essere demolito e ricostruito nella posizione corretta (previa autorizzazione comunale)

- l'attuale locatario dell'appartamento ha in uso tutto il seminterrato, compreso il magazzino di pertinenza del laboratorio artigianale.

- con un unico proprietario, passando attraverso il garage, è possibile raggiungere il magazzino anche con un automezzo mentre in caso di distinte proprietà, il magazzino sarebbe accessibile unicamente da una stretta scala interna.

Ipotesi di comoda divisibilità

Altri immobili tra quelli pignorati sono di proprietà, per ½ ciascuno, del signor ***** e di sua moglie e, dato che si tratta in genere di lotti di beni indivisibili, si rimanda la formulazione di una idonea ipotesi di divisione con assegnazione di interi lotti al termine della perizia .

F.21 QUESITO 21. Il ctu evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....

Indicando anche il valore locativo dell'immobile:

Dalle ricerche effettuate risulta che nel comune di San Mauro Pascoli gli appartamenti dotati di garage, con analoghe dimensioni, caratteristiche, vetustà e siti all'interno del centro urbano, siano locati a corpo mediamente a € 600,00 mensili, mentre il laboratorio similari sono affittati a circa € 750,00 mensili

F.22 QUESITO 22. Il ctu precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più

lotti.....

I beni pignorati sono divisi catastalmente in diverse unità immobiliari urbane ma trattandosi di immobili che compongono un unico fabbricato, il CTU ritiene che siano più apprezzati ed appetibili se venduti in un **lotto unico**.

F.23 QUESITO 23. Il ctu acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.

Il codice fiscale dell' esecutato è il seguente:

*****. C.F. *****

F.24 QUESITO 24. Il ctu acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato

Estratto di matrimonio....

Il sig. _____, ha contratto matrimonio in _____ in data 04.10.1970 con la sig.ra

_____ n. a _____ (FC) il 15.11.1945.

Nelle annotazioni è scritto:

"Con atto in data 11.02.2016 a rogito del notaio Marcello Porfiri dei distretti notarili riuniti di Forlì e

Rimini, gli sposi _____ il 20.09.194 3e _____ n. a _____

(FC) il 15.11.1945 **hanno scelto il regime della separazione dei beni**".

Si allega il certificato anagrafico di Stato Civile rilasciato dal Comune di San Mauro Pascoli in data

10.09.2019 (v. all. f.8).

F.25 QUESITO 25. ...stato di famiglia e certificato storico di residenza dei soggetti occupanti l'immobile....ove diversi dal debitore esecutato.

Tutte le tre unità immobiliari pignorate sono occupate e si allegano i certificati storici di residenza.

F.26 QUESITO 26. il ctu verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato.....

acquisendone copia.

Non risultano trascrizioni di cause sugli immobili pignorati né nella documentazione ipotecaria agli atti e né nella visura ipotecaria attuale.

F.27 QUESITO 27. Il ctu provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.)....

La vendita dei beni pignorati è assoggettata ad imposta di registro.

F. LOTTO SEI

- all. f. 1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. f. 2. PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. f. 3. VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. f. 4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. f. 5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. f. 6. ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. f. 7. VISURE CONSERVATORIA RR.II.
- all. f. 8. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
- all. f. 9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. f. 10. COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. f. 11. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- all. f. 12. ATTO DI LOCAZIONE DEI BENI

DATI COMUNI AI DUE LOTTI

QUESITO 28. il ctu formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di

deposito della perizia.....

Il CTU ha richiesto 45 giorni di proroga del termine inizialmente concesso per il deposito dell'elaborato peritale .

QUESITO 29-30. Il ctu provveda, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della venditaad inviare copia dell'elaborato peritale al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore....., nonché a depositare entro il medesimo termine in Cancelleria in via telematica l'elaborato con tutti gli allegati....

Copia del presente elaborato peritale sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica, sia all'esecutato, sia all'ai creditore\i procedente\i, sia all'ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e mail e\o postale\i che si allega\no al presente elaborato peritale.

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dal quesito nel Verbale di Giuramento dell'Esperto sarà inviato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica.

RIEPILOGO DELLE STIME DEI BENI

	<u>PROPRIETA' 1/1</u>	<u>QUOTA ½</u>
A. <u>LOTTO UNO:</u> intero fabbricato composto da due appartamenti e un magazzino sito a Longiano in Via Emilia, 3512.	€ 223.500,00	€ 447.000,00
B. <u>LOTTO DUE:</u> appartamento con garage e posto auto sito a Cesena in Via Loreto, 212.	€ 89.000,00	€ 178.000,00
C. <u>LOTTO TRE:</u> appartamento con garage sito a Gambettola in Via F.lli Kennedy, 26.	€ 84.500,00	€ 169.000,00
D. <u>LOTTO QUATTRO:</u> appartamento con garage sito a Gambettola in Via Giovanni Pascoli, 80.	€ 44.000,00	€ 88.000,00

E. **LOTTO CINQUE:** appartamento con deposito bici e garage sito a

Gambettola in Via Montegrappa, 23.

€ 83.500,00

€ 167.000,00

F. **LOTTO SEI:** intero fabbricato composto da un appartamento

con garage e un laboratorio sito a San Mauro Pascoli in Via

Galileo Galilei, 9.

€ 134.500,00

€ 269.000,00

TOTALE € 659.000,00

€ 1.318.000,00

IPOTESI DI DIVISIONE

Il complesso dei beni pignorati è composto, come di seguito riportato, di immobili intestati a distinti comproprietari dei quali uno solo risulta esecutato:

I. LOTTO UNO: ***** proprietà x 1/2

***** proprietà x 2/12

***** proprietà x 2/12

***** proprietà x 2/12

II. LOTTO DUE, LOTTO TRE, LOTTO QUATTRO, LOTTO CINQUE E LOTTO SEI

***** proprietà x 1/2

***** proprietà x 1/2

Le porzioni da assegnare ai comproprietari dovrebbero essere omogenee, ovvero comprendere una quantità di beni di uguale natura e qualità, in proporzione dell'entità di ciascuna quota. Ciò significa che ogni bene dovrebbe essere frazionato in parti proporzionali alle quote di proprietà: la cosa non sempre è possibile e non sempre è opportuna.

Nel nostro caso la divisione in parti proporzionali alle quote di proprietà della maggior parte dei singoli lotti risulta inattuabile, con l'eccezione del lotto uno (I) per il quale è possibile procedere ad un parziale frazionamento assegnando a ciascuna delle due parti (l'esecutato da una parte e i tre comproprietari non esegutati dall'altra) un'abitazione (imponendo contestualmente la servitù di passaggio nei due portici di pertinenza degli appartamenti oppure trasformandoli in BCNC) e lasciando indivisa la proprietà del magazzino al piano terra che non è comunque divisibile senza incorrere in importanti problematiche di tipo edilizio-urbanistico.

Per l'altro gruppo (II) non è possibile dividere i beni che compongono i singoli lotti ma è ipotizzabile procedere alla divisione assegnando alle due parti (l'esecutato e la moglie non esegutata) interi lotti.

I) divisione parziale del LOTTO UNO

a. fg 2 part.IIa 29 sub 1 (il laboratorio artigianale non è comodamente

divisibile) **resta indiviso** e intestato a ***** (esecutato) prop. x 1/2

***** prop. x 2/12, ***** prop. x 2/12 e *****

***** prop. x 2/12 € 158.000,00

=====

divisione tra i comproprietari:

b. fg 2 part.IIa 29 sub 2 (abitazione di ***** e *****)

a ***** prop., ***** e *****

comproprietari non esegutati x 1/3 ciascuno € 154.000,00 -

c. fg 2 part.IIa 29 sub 3 (abitazione di *****)

a ***** (esecutato) proprietà x 1/1 € 135.000,00 =

Totale

€ 289.000,00.

=====

Conguaglio (a favore dei comproprietari non esegutati):

€ 289.000,00 : 2 = € 144.500,00 (quota di ½ di proprietà del valore totale dei due appartamenti)

€ 144.500,00 - € 135.000,00 (valore sub 3) = € 9.500,00 (conguaglio a favore dei comproprietari non eseguiti)

II) divisione dei LOTTI TRE, QUATTRO e CINQUE

A) a ***** ***** proprietà per 1/1 (esecutato)

LOTTO TRE € 169.000,00 + LOTTO QUATTRO € 88.000,00 +

LOTTO CINQUE € 167.000,00 = € 424.000,00

B) a ***** ***** proprietà per 1/1

LOTTO DUE € 178.000,00 + LOTTO SEI € 269.000,00 = € 447.000,00

Totale € 871.000,00

=====

Conguaglio (a favore dell'esecutato)

€ 871.000,00 : 2 = € 435.500,00 (quota di ½ di proprietà del valore totale dei cinque lotti)

€ 435.500,00 - € 424.000,00 (valore della porzione A.) = € 11.500,00 (conguaglio a favore dell'esecutato)

NB. Il primo conguaglio di € 9.500,00 relativo alla divisione parziale dei beni siti in comune di Longiano potrebbe essere assegnato ai comproprietari non eseguiti con la **ridefinizione delle quote di proprietà del laboratorio** (sub 1), aumentando in proporzione la loro parte di proprietà e diminuendo quella dell'esecutato.

NOTE

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



- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.



Con osservanza



Il CTU

Arch. Elia Morandi

Cesena, 31 gennaio 2020

