TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'- CESENA

Es. Imm. R.G.E. **n**. **134\2023**

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**

BRENTA SPV SRL

contro

********** **********

********** *******

********** ******** **********

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

LOTTO UNICO: Intera proprietà su **appartamento** al piano secondo con accesso indipendente da **corte esclusiva**, dotato di **cantina**, wc di servizio e **garage** al piano terra.

Beni siti in fabbricato quadrifamiliare ubicato in Via Decio Raggi, 21 nel centro di San Mauro Pascoli (FC).

eliamorandi@libero.it

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

SOMMARIO

1. COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO

2. IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA, DESCRIZIONE IMMOBILE E FOTO

3. PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

5. PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE

6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

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

9. FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI

10. SPESE CONDOMINIALI

11. DESTINAZIONE URBANISTICA e CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

12. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO

13. PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' e REGOLARITA'EDILIZIA

14. POSSIBILITA' DI SANATORIA

15. CENSO, LIVELLO o USO CIVICO

16. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

17. FABBRICATI NON CENSITI

18. VARIAZIONI COLTURALI

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

20. PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO

21. VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

22. DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA

23. CODICE FISCALE DEL DEBITORE

24. CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO

25. CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO

26. CAUSE PENDENTI, ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE

27. REGIME FISCALE DELLA VENDITA

28. ISTANZA DI PROROGA

29.– 30. INVIO E DEPOSITO ELABORATO PERITALE

NOTE FINALI

ELENCO ALLEGATI

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

Io sottoscritta Morandi Arch. Elia, libero professionista residente a Cesena in Subb. F. Comandini n. 50, sono stata incaricata in data 19.10.2024, dall'Ill.mo Giudice Dott. Fabio Santoro, 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

LOTTO UNICO: Intera proprietà su **appartamento** al piano secondo con accesso indipendente da **corte esclusiva**, dotato di **cantina**, wc di servizio e **garage** al piano terra.

Beni siti in fabbricato quadrifamiliare ubicato in Via Decio Raggi, 21 nel centro di San Mauro Pascoli (FC).

***

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

I debitori sono stati avvisati dell'inizio delle operazioni peritali, della data e dell'ora del sopralluogo a mezzo lettere raccomandate con ricevuta di ritorno inviate il 29.01.2025. (**v. all. 10**).

Il primo sopralluogo nei beni pignorati è stato eseguito il 27.02.2025 alla presenza del custode giudiziario e degli esecutati.

***

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

2.1. *IDENTIFICAZIONE*

Intera proprietà su **appartamento** al piano secondo con accesso indipendente da **corte esclusiva**, dotato di **cantina**, wc di servizio e **garage** al piano terra.

Beni siti in fabbricato quadrifamiliare ubicato in Via Decio Raggi, 21 nel centro di San Mauro Pascoli (FC).

2.2. *DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI*

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria degli immobili risulta:

********** ********** n. a ********** il ********** - **proprieta' per 1\6**

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

********** ******* n. a **********(FC) il **********- **proprieta' per 1\6**

********** ******* ********n. a ********** il **********- **proprieta' per 4\6**

I beni pignorati sono distinti al **Fg 14** del Comune di San Mauro Pascoli con la **part.lla 358:**

- appartamento: **sub. 7,** Via Decio Raggi, 21, p. T-2 Cat. A/3 cl 4 vani 7 sup. catastale mq 111 R.C. Euro 578,43.

- garage: **sub. 3,** Via Decio Raggi, 21, p. T Cat. C/6 cl 2 consistenza 28 mq, sup. catastale mq 28 R.C. Euro 69,41.

Beni comuni:

- part.lla 358 **sub. 9,** Via G.Oberdan, p.T B.C.N.C. (CORTE COMUNE) ai sub. 1 e 5;

- part.lla 358 **sub. 10,** Via G.Oberdan, p.T B.C.N.C. (CORTE COMUNE) ai sub. 2 e 6;

- part.lla 358 sub. 11, Via Decio Raggi, p.T B.C.N.C. (CORTE COMUNE) ai sub. 3 e 7;

- part.lla 358 **sub. 12,** Via Decio Raggi, p.T B.C.N.C. (CORTE COMUNE) ai sub. 4 e 8.

Il terreno di pertinenza dell'immobile è distinto al Catasto Terreni partita 1 al fg 14 part.lla 358 - Ente urbano di mq 818.

Il fabbricato che contiene i beni pignorati **confina** con la part.lla 302 del foglio 14 del comune di San Mauro Pascoli, con le part.lle 377 e 378 del foglio 13 del comune di San Mauro Pascoli e con la Via Decio Raggi e la Via G. Oberdan, salvi se altri.

L'appartamento al piano secondo **confina** con i subalterni 6 e 8 della part.lla 358 del foglio 14 del comune di San Mauro Pascoli, salvi se altri.

I vani di servizio al piano terra **confinano** con i subalterni 2 - 4 e 8 della part.lla 358 del foglio 14 del comune di San Mauro Pascoli, salvi se altri.

Si allegano i seguenti documenti relativi ai beni pignorati rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Forlì - sezione Territorio: le planimetrie dell'abitazione e del garage, l'elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica dei subalterni e l'estratto di mappa catastale. (**v. all. 2**).

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

- Pignoramento immobiliare del 26.09.2023 (rep. 2604)

Gli identificativi catastali dei beni oggetto di esecuzione indicati nel pignoramento immobiliare corrispondono a quelli attuali del Catasto Fabbricati.

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

- Nota di trascrizione del pignoramento del 18.10.2023 (art. n.12602)

I dati catastali 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 Fabbricati.**

2.4. *DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI*

Vista dall'alto dei fabbricato che contiene i beni (google earth) e foto con mappa catastale sovrapposta

Oggetto del pignoramento è un'abitazione con garage e corte esclusiva facenti parte di una palazzina sita a San Mauro Pascoli in via Decio Raggi, 21. Il bene si trova in una zona residenziale occupata in prevalenza da edifici condominiali di pochi appartamenti e distante alcune centinaia di metri dal Municipio e dalla piazza principale della cittadina romagnola e dalla casa natale del poeta Giovanni Pascoli.

La palazzina in oggetto, dell'altezza di tre piani, consta di quattro appartamenti con ingressi indipendenti che affacciano, rispettivamente, su via Raggi (due) e sulla parallela via Oberdan (i restanti due).

L' edificio ha struttura portante del tipo intelaiato realizzato in cemento armato, solai in latero-cemento, tetto a padiglione con manto di copertura in tegole e grondaie in rame a sezione tonda. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di bianco. Si accede alla proprietà attraverso due cancelli, uno pedonale ed uno carrabile a due ante (bassi, ad aste metalliche

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

verticali, fissati a colonnine in muratura), ricavati lungo la recinzione che la separa dalla strada, costituita a sua volta da una ringhiera a struttura metallica simile a quella dei cancelli ma fissata su un muretto basso in muratura. Superato il cancello pedonale ci si trova in un breve vialetto in spaccato di porfido e da qui, attraverso una scalinata di sei gradini rivestiti con lastre in marmo di Trani, si arriva al portone di ingresso all'appartamento. La porta d'ingresso, dotata di chiusura di sicurezza, è preceduta da un pianerottolo sovrastato da una pensilina in muratura tinteggiata di bianco, così come bianchi e in muratura sono i parapetti che affiancano la rampa di scala esterna.

Superato il portone - in legno chiaro con inserti verticali di vetro - ci si trova nell'ingresso da cui partono le due rampe di scale che salgono all'appartamento del secondo piano e la rampa che scende al garage del piano terra (per la sua posizione l'ingresso si trova infatti al piano rialzato). Si tratta, di fatto, di un'unica scala in muratura, con gradini rivestiti con lastre in graniglia, ringhiere e corrimano in legno. Le pareti e i soffitti del vano scale sono tinteggiati di bianco, con l'eccezione della parte bassa delle pareti che sono state tinteggiate di color nocciola. Macchie di muffa piuttosto vistose, sono presenti nelle pareti perimetrali e nel soffitto del vano scala. La muffa potrebbe essere dovuta sia alla mancanza di adeguata ventilazione degli ambienti che a infiltrazioni provenienti dal tetto. A tal proposito uno dei proprietari presenti al sopralluogo ha affermato che alcune delle tegole del tetto si sono spostate e altre sono rotte e/o mancanti.

Al secondo piano, al termine delle rampe, attraverso il pianerottolo si entra nella stanza di soggiorno dell'abitazione da cui è possibile accedere alla cucina, al corridoio su cui affacciano due bagni e tre camere da letto e ad un lungo balcone ad "L" che contrassegna il prospetto sud (lato via Raggi) e parte del prospetto est dell'edificio. Pareti e soffitti di questa e delle altre camere sono tinteggiate di bianco. I pavimenti sono ricoperti con piastrelle di ceramica quadrate (cm. 30x30) colore chiaro montate in diagonale. La parete della cucina retrostante la zona di preparazione dei cibi è parzialmente ricoperta con piastrelle di ceramica bianche (dim. cm 15x30). Gli infissi delle finestre e delle porte-finestra sono di legno marrone chiaro, sono dotati di vetrocamera e sono protetti da tapparelle di plastica color rosso mattone. Di legno marrone chiaro sono anche le porte delle diverse stanze dell'appartamento. Il balcone a "L" che collega (anche esternamente) soggiorno e cucina ha

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

pavimenti ricoperti con piastrelle di gres rettangolari color panna (cm. 10x15) ed è protetto da un parapetto in muratura tinteggiato di bianco con mensola in pietra bianca intervallato da due ringhiere metalliche con bacchetta curva e traversi metallici color marrone. Un secondo balcone - simile a questo ma più piccolo - posto sul lato est dell'edificio collega esternamente due delle camere da letto. Le ringhiere dei terrazzi sono alte appena 90 cm dal pavimento, misura non a norma di legge, e inducono un certo senso di pericolosità a chi vi si affaccia. Nel secondo balcone è alloggiata l'unità esterna dell'impianto di condizionamento dell'aria.

Il corridoio-disimpegno immette, oltre che nelle tre camere da letto, nei due bagni dell'appartamento. Nel bagno più grande troviamo lavandino, wc e bidè in vetrochina bianca ed una vasca da bagno. Il pavimento e parte delle pareti sono ricoperti con piastrelle lucide di ceramica color bianco di forma rettangolare (cm. 15x30). In quello più piccolo - posto in fondo al corridoio e privo di finestre - troviamo lavandino, wc e bidè in ceramica bianca ed una doccia a pavimento. Il pavimento e parte delle pareti sono ricoperti con piastrelle di ceramica bianca di forma e dimensioni diversa: più grandi quelle delle pareti (cm. 15x30), più piccole quelle del pavimento (cm.10x10).

Sul soffitto del corridoio si apre la botola che - per mezzo di una scala metallica retrattile - porta al basso sottotetto (al grezzo) dell'appartamento.

Dal cancello carrabile (ad apertura automatica) che affaccia su via Decio Raggi, attraverso la corte esclusiva dell'abitazione, si accede al garage. La corte è divisa da quella del fabbricato confinante sul lato est e dalla corte di pertinenza dell'appartamento sul retro con affaccio su via Oberdan per mezzo di una rete metallica e paletti infissi su un basso muretto mentre a dividerla dalla corte dell'appartamento di fianco interviene una ringhiera metallica ad elementi verticali (ricoperta in parte con piante rampicanti) simile a quella che la separa dalla strada. In questa corte - per buona parte pavimentata con spaccato di porfido - troviamo anche una piccola zona coltivata a prato e due aiuole che ospitano due alberi e alcune piante di dimensioni minori.

Il garage - oggi adibito a cucina di servizio, con relativo impianto a gas - e a stanza da letto ha un largo portone d'ingresso a quattro ante in legno con inserti verticali di vetro opaco con

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

apertura completa a pacchetto. Pareti e soffitto sono tinteggiati di bianco e presentano - in larghi tratti della parete perimetrale esterna - evidenti segni di muffa.

La parete retrostante la zona di preparazione del cibo è parzialmente ricoperta con piastrelle di ceramica bianche, mentre quelle che ricoprono il pavimento sono di colore beige di forma quadrata (30x30cm) montate “a correre”.

La finestra che - oltre alla porta d’ingresso e all’impianto d’illuminazione - dà luce alla stanza ha infisso in legno con vetrocamera ed è dotata di zanzariera. Dal garage è possibile accedere al vano scale che conduce al portone d’ingresso principale e all’appartamento al secondo piano (che presenta sulle pareti alcuni tratti evidenti segni di muffa), ad un bagno dotato di finestra e ad una cantina-ripostiglio. Il bagno dispone di un lavandino, un wc ed un lavatoio da appoggio in vetrochina bianca e di una doccia a pavimento. Soffitto e pareti sono tinteggiate di bianco, queste ultime parzialmente ricoperte con piastrelle di ceramica bianche quadrate (cm15x15cm). Bianche e quadrate - ma di dimensioni più piccole (cm10x10) sono anche le piastrelle che ricoprono il pavimento. La stanza ripostiglio ha pavimento, soffitto e pareti simili a quelli del garage e dispone di una finestrella alta che la mette in comunicazione con la stanza da bagno.

Nell’abitazione vi sono gli impianti elettrico, idrico, termo-idraulico, citofonico, di condizionamento e per la Tv. L’impianto di riscaldamento è autonomo e dispone di elementi riscaldanti in tubolari di metallo tinteggiati di bianco e di una caldaia a gas posizionata in cucina.

L’impianto di condizionamento dispone di uno spit e di una macchina esterna posizionata in uno dei terrazzi.

Gli impianti, ad un esame a vista, paiono eseguiti rispettando le norme vigenti ma i relativi certificati di conformità non risultano allegati alla richiesta di abitabilità del 03.06.1988 (pg n. 2505/1988).

La struttura e la murature perimetrali, prive di rotture e deformazioni, sono nell’insieme in uno stato normale di conservazione mentre nei copri muretti della recinzione e dei terrazzi si notano rotture e mancanze e il manto di copertura ha tegole spostate e/o deteriorate . Gli interni dell’abitazione e del garage, a causa delle evidenti e ampie macchie di muffa, risultano in un stato di manutenzione che può essere definito mediocre.

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

La **superficie commerciale** dei beni ammonta a **189,34 mq,** misura da riferirsi al lordo delle murature e rettificate da coefficienti di differenziazione, mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto delle superfici calpestabili (superfici autorizzate indicate nei progetto depositati in Comune)

PIANO SECONDO:

Soggiorno: mq 22,01	cucina mq 10,98	corridoio/disimp.: mq 4,18
bagno: mq 3,25	bagno: mq 6,48	camera da letto: mq 10,50
balcone: mq 6,00	balcone: mq 19,92	camera da letto: mq 12,60
camera da letto: mq 15,40		

PIANO TERRA:

garage: mq 28.01	cantina: mq 9,51	wc di servizio: mq 4.64

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'edificio e delle finiture interne, al rilievo fotografico, succ. citato all. 1.

2.5 *RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE*

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

La palazzina che contiene i beni pignorati e l'ingresso all'abitazione

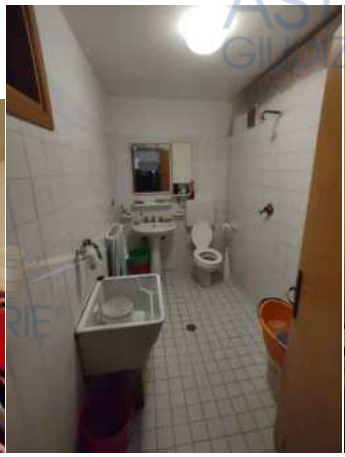
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano secondo: il soggiorno e la cucina

Piano secondo: due delle camere da letto e uno dei bagni

P*iano terra: il garage*

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



Piano terra: i servizi (bagno e cantina) e p*iano ammezzato: ingresso e vano scale*

***

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

3.1. ***PROPRIETA'***

I beni risultano di **proprietà** degli esecutati.

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

I beni sono intestati ai sig.ri ********** ******** **********, ********** ********** e ********** ******* per:

- **dichiarazione di successione** a ********** ********** **del 30.12.2014** registrata a Cesena il 28.12.2015 al n. 1509 vol 9990 anno 2015, trascritta a Forlì il 01.02.2016 all'art. 1135. La quota del de cuius di 1/2 di proprietà si è devoluta in parti uguali alla moglie ********** ******* ******** e ai figli ********** ********** , ********** *******. **(v. all. 6)**
- **Accettazione tacita di eredità** trascritta a Forlì il 10.01.2017 all'art. 316.

Il sig. ********** ********** e la sig.ra ********** ******* ********hanno acquistato l'immobile per la quota di 1/2 ciascuno con:

- atto di compravendita del notaio dott. Marco Gori di Cesenatico del 08.06.1989 rep. 3.978/378, trascritto a Forlì il 10.06.1989 all'art. 4520.

Precedentemente i beni erano di proprietà del sig. ********** **********n. a Savignano sul Rubiconde il 29.07.1939 che aveva costruito la palazzina che contiene i beni pignorati su

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

terreno di proprietà.

3.2.2. ***VINCOLI E\O PATTI INDICATI NELL'ATTO***

Nell'atto di acquisto redatto dal notaio Gori sopra descritto, è scritto:

"Sono inoltre trasferiti alla parte acquirente i relativi **diritti condominiali sugli enti comuni** all'intero edificio, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile in ragione di **millesimi 235** (duecentotrentacinque) per l'**appartamento** e **15** (quindici) per l'**autorimessa.".**

***

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

4.1 ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n 1075** del 02/05/2013 - Registro Generale 7190 - Pubblico ufficiale D'AUSILIO ALFREDO Repertorio 141801/28227 del 22/04/2013 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di ROMAGNA EST BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. con sede a Savignano sul Rubicone

Immobili siti in SAN MAURO PASCOLI(FC)

soggetto contro :********** ********** per 1/2 e ********** ******* ********per 1/2 di proprietà (terzi datori di ipoteca) e ********** ********** (debitore non datore di ipoteca)

Iscrizione n. **74** del 10/01/2017 - Registro Generale 473, Pubblico ufficiale D' AUSILIO ALFREDO Repertorio 146886/31945 del 27/12/2016, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO soggetto a favore di ROMAGNA EST BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. con sede a Savignano sul Rubicone soggetto contro ********** ********** per la quota di 1/6, ********** ******* per la quota di 1/6 e ********** ******* ********per la quota di 4/6 (terzi datori di ipoteca) e ********** di ********** ********** & C. SNC con sede in San Mauro Pascoli (debitore non datore di ipoteca).

- Immobili siti in SAN MAURO PASCOLI(FC)

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

Trascrizione n. **12602** del 18/10/2023 - Registro Generale 17929**,** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 2604 del 26/09/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI soggetto a favore: BRENTA Spv SRL con sede in Roma (RM), soggetto contro ********** ********** per la quota di 1/6, ********** ******* per la quota di 1/6 e ********** ******* ********per la quota di 4/6.

- Immobili siti in SAN MAURO PASCOLI(FC).

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

***

***QUESITO** 5. L'E.S. prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..*

Si allegano le planimetrie catastali dei beni in oggetto, il quadro dimostrativo e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì.

(vedi citato doc. 2).

***

***QUESITO** 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).*

Dalle visure eseguite all'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante. (**v. all. 9**).

***

***QUESITO** 7. L'E.S. 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 sono occupati dai tre esecutati, sig.ra ****** ********** ********e i figli ********** ********** e ****** **********, che vi risiedono. (**v. all. 8**).

Nel certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di San Mauro Pascoli risulta residente nell'abitazione pignorata anche la moglie di ********** **********. I********** ******** durante il sopralluogo, hanno dichiarato che la sig.ra da tempo vive abitualmente in Inghilterra.

***

***Quesito** 8. L'E.S. provveda a verificare, anche, con controlli presso i competenti uffici*

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

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.

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 dell'E.S. e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale**.

8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Consiglio dell'Unione Rubicone e Mare con delibera n.15 del 14/05/2018 ha approvato il Piano Strutturale ed il Regolamento urbanistico ed edilizio intercomunali (Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone).

Per i beni pignorati, come si rileva nell'elaborato denominato Tav R.B.2b del piano urbanistico, valgono le **prescrizioni** riportate nel Regolamento Urbanistico Intercomunale - Disciplina del Territorio Urbano vigente del Comune di San Mauro Pascoli per i lotti che ricadono nell'art. – **A10-1. Tessuti residenziali a bassa densità.**).

(v. all.5).

***

QUESITO 9. L'E.S. 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

***

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 nonchè le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali

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

procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato

L'abitazione pignorata fa parte di un fabbricato che contiene quattro unità immobiliari ad uso residenziale dotate ognuna di garage e corte di pertinenza. Tutte le abitazioni hanno ingressi indipendenti e corti esclusive e nel fabbricato condominiale non sono presenti parti comuni con spese di manutenzione ordinarie. L'edificio quadrifamiliare non ha l'amministratore condominiale.

Durante il sopralluogo è emerso che sino ad oggi non sono state affrontate spese straordinarie per le parti comuni ma le spese per le necessarie riparazione al manto di copertura dovranno essere divise tra i condomini. degli appartamenti sottostanti.

Infine, per quel che riguarda le spese future, uno degli esecutati ha affermato che alcuni proprietari delle altre unità immobiliari del condominio stanno raccogliendo informazioni e/o preventivi sui costi della coibentazione dell'intero fabbricato (cappotto). I preventivi saranno poi sottoposti agli altri proprietari per prendere decisioni al riguardo.

***

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

Il **lotto di terreno** di pertinenza del palazzina condominiale **ha destinazione urbanistica residenziale** e superficie inferiore a 5.000,00 mq, pertanto non è necessario allegare al decreto di trasferimento il CDU.

***

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

***

QUESITO 13. L'E.S. 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

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

amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Mauro Pascoli è risultato che l'immobile che contiene i beni pignorati è stato realizzato in virtù di:

- **concessione edilizia n. 21** del **17.02.1988** (Prot.llo n. 767/1988) rilasciato dal Sindaco di San Mauro Pascoli a sig. ********** **********per la "costruzione di un fabbricato di civile abitazione" in Via Decio Raggi su lotto convenzionato e successiva autorizzazione di **variante** n. 21/88/VA **del 19.10.1988.**
- **abitabilità del 28.02.1989**. (Prot.llo n. 2505/1988). a seguito di ispezione tecnico sanitaria del 09.03.1989.

(**v. all. 4**)

Alla pratica edilizia non sono allegati ne l'autorizzazione allo scarico ne la conformità degli impianti.

13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione e controllate la distribuzione e la destinazione dei vani dell'abitazione e del garage ed è risultato che i beni oggetto di pignoramento **non sono conformi** ai progetti allegati alle pratiche edilizie sopracitate qui allegate, Risultano non conformi:

- la modifica di destinazione d'uso del garage, ora utilizzato come cucina di servizio e camera da letto;
- la realizzazione dell'impianto del gas nel garage per alimentare i fornelli della cucina.

Le difformità edilizie riscontrate e sopra elencate vanno considerate fatto salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di San Mauro Pascoli e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

***

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

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

della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono…….. in ogni altro casoai 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…

Dai colloqui intercorsi con l'Ufficio Edilizia del Comune di San Mauro Pascoli risulta che le opere abusive realizzate e sopra elencate devono essere rimosse ripristinando lo stato autorizzato.

L'acquirente dovrà in ogni caso incaricare un professionista di fiducia che verificherà la presenza di eventuali altri abusi e, nel caso se ne rilevassero, insieme all'aggiudicatario deciderà, quali opere dovranno essere sanate e quali parti del progetto autorizzato ripristinate.

Nel caso fossero rilevate ulteriori incongruenze tra lo stato di fatto e di progetto e volendo procedere alla loro sanatoria occorre tener presente che, in caso di vendita forzata, l'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) dispone che:

"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".*

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto che gli immobili pignorati non sono conformi alle normative, che vi è la necessità di affidare un incarico ad un tecnico regolarmente iscritto ad un albo professionale, per ulteriori verifiche e che occorre affrontare delle spese per le opere di ripristino dello stato autorizzato applicando al valore ordinario **il coefficiente di riduzione 0,95**, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

***

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

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

ed usi civici.

***

QUESITO ***16. L'E.S. 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 allega la copia dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 08079 – 678705 – 2025 rilasciato il 27.03.2025 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 27.03.2035.

Classe energetica F EP, gl,nren tot 264,27 kwh/m2/anno.

(**v. all. 11**)

***

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....***

La planimetria catastale dell'abitazione risulta conforme allo stato autorizzato ma è difforme dallo stato di fatto. L'acquirente per ottenere la conformità della planimetria catastale allo stato di fatto dovrà rimuovere l'impianto a gas dal garage e riportare il suo uso a ricovero di automezzi.

***

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

I beni pignorati non comprendono terreni agricoli.

***

QUESITO ***19. L'E.S. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la detrminazione 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***

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

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)

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.

19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la **stima di mercato** con il **metodo tradizionale** l'E.S., 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), sul valore di fabbricati in zona o in zone similari. 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, ma in normale stato di conservazione, da **€ 1.400,00 al mq a 1.900,00 al mq.**

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare **(OMI)** dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2024) nella fascia Suburbana B/1 CENTRO STORICO indicano per le abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione un costo unitario che varia da € 1.300,00 a € 1.950,00 al mq e per quelle di tipo economico un costo unitario che varia da €

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

1.050,00 a € 1.400,00 al mq, mentre per le autorimesse varia da € 850,00 a € 1.000,00 al mq e per ville e villini da € 1.450,00 a € 1.850,00 al mq.

I valori unitari rilevati presso gli operatori non coincide esattamente con i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ma la ricerca dei prezzi nel mercato ha riguardato una tipologia di fabbricati specifica per tipologia e ubicazione e inoltre 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 dei beni pignorati, realizzati alla fine degli anni '80, tenuto conto della tipologia e dell'ubicazione, si ritiene congruo applicare il costo unitario di € 1.650,00/mq, (costo medio tra quelli rilevati presso gli operatori del settore immobiliare e costo unitario presente nel range di valori pubblicati dall'OMI per la zona ove è ubicato il bene pignorato), ma trattandosi di abitazione di oltre 30 anni di vetustà e in mediocre stato di manutenzione per la presenza di infiltrazioni e muffe è necessario applicare al costo unitario medio rilevato nel mercato immobiliare il **coefficiente di riduzione 0,80**.

Costo unitario € 1.650,00/mq x 0,80 = **€ 1.320,00/mq**

19.3. <u>DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI</u>

Trattandosi di immobili 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 nel <u>procedimento di stima tradizionale</u> 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 la percentuale del 5% alla superficie della corte esclusiva e il coefficiente 0,50 alla superficie dei balconi, del garage e dei servizi al piano terra.

<u>La superficie lorda rettificata</u> **<u>(superficie commerciale)</u>** dell'<u>appartamento con garage</u> ammonta a **189,34 mq ,** rilevata sui progetti autorizzati.

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

19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

Utilizzando il valore unitario rilevato, **il valore ordinario** dei beni pignorati (abitazione con garage e corte esclusiva) risulta:

- appartamento € 1.320,00/mq x 189,34 mq = € 249.928,80.

Detrazioni al valore ordinario

a) gli scomodi dovuti per la regolarizzazione e/o rimozione delle opere non conformi:

€ 249.928,80 x 0,95 = € 237.432,36.

b) il 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice) per l'assenza della garanzia per vizi:

€ 237.432,36.– 10% = € 213.689,12. arrotondato a € 214.000,00.

Il **valore di stima finale** dei beni pignorati risulta **€ 214.000,00.**

(Euro duecentoquattordicimila).

19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

È stata pignorata l'intera proprietà.

***

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

Data la natura del bene pignorato (un appartamento con garage), si ritiene l'immobile **non divisibile.**

***

QUESITO 21. L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Dalle ricerche effettuate risulta che gli appartamenti con garage, siti in zone e con analoghe caratteristiche di vetustà e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 600,00 mensili.

Il valore locativo si intende per immobili conformi alle autorizzazioni edilizie, dotati di abitabilità e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

***

QUESITO 22. L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....

L'E.S. ritiene che l'immobile oggetto di stima, appartamento con garage, date le

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

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

***

***QUESITO* 23. L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.**

Il codice fiscale dell'esecutato è il seguente:

********** ********** CF **********

********** *******: CF **********

********** ******* ********CF **********

***

***QUESITO* 24. L'E.S. acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato .... Estratto di matrimonio....**

Nei certificati anagrafici rilasciati in data 25 febbraio 2025 dal Comune di San Mauro Pascoli i signori********** ******* **e** ********** ******* ********risultano di **stato libero.**

Nell'estratto di atto di matrimonio rilasciato dal comune di San Mauro Pascoli risulta che il sig. ********** ********** in data 17 agosto 2001 ha contratto matrimonio a ********** in ********** con ********** ********** nata il ********** in ********** .

Nelle Annotazioni è scritto:

*"Con atto in data 17/05/2002 a rogito del notaio Dott.ssa Stefania Di Mauro dei distretti notarili riunti di Forlì e Rimini, gli sposi: 1) ********** ********** nato a ********** il ********* e 2) ********** ***** ******* nata in ********** il ********** hanno stipulato convenzioni matrimoniali scegliendo il* ***regime della separazione dei beni****, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 162 del Codice Civile."*

(v. all.8)

***

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

I beni sono ***occupati dagli esecutati.***

(v. all. 8)

***

***QUESITO* 26. L'E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale**

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

pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.

Non ne risultano.

***

<u>QUESITO</u> 27. L'E.S. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.)....

A proposito del regime fiscale, nell'atto di provenienza alla sig.ra ********** ******* ********è scritto:

"… il presente atto riguarda cessione di beni non di lusso, soggetta a ***imposta sul valore aggiunto……."***

***

<u>QUESITO</u> 28. L'E.S. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia.....

L'E.S. non ha richiesto la proroga del termine per il deposito dell'elaborato peritale**.**

***

<u>QUESITO</u> 29-30. L'E.S. provveda, <u>almeno 30 giorni prima della data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della vendita ….</u>ad 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 <u>l'elaborato con tutti gli allegati....</u>

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 al\ai creditore\i procedente\i, sia al\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.

***

NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle

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

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;
- È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Con osservanza.

Cesena, 6 aprile 2025 L'E.S.

Arch. Elia Morandi

ELENCO ALLEGATI:

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

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