ORIGINALE

Arch. SEVERINO BAZZANI
Via Uberti 14/C – 47521 Cesena (FC)
Tel. 0547-1929243
EMail: bazzanisev@libero.it

TRIBUNALE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 124/2018

promossa da

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

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

Contro

******** ****** e ******* *******

residenti in via *.****** n.*/* Montiano (FC)**

****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.FABIO SANTORO

***

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

con

ALLEGATI

***

SOMMARIO .

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO pag.4

02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA... .. .pag. 4

02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE ..... pag. 5

02.2.1) COMMENTI..... …. pag. 5

02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO..... … pag. 6

02.4) DESCRIZIONE GIURIDICA DEL BENE..... . pag. 4

0 3) VERIFICA DELLA PROPRIETA' .....pag 12

03.1) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO..... . pag. 12

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUD IZIEVOLI ..... pag. 12-13

04.1) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE ..... .pag. 13

05) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI ..... ….. . .pag.13

06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI ..... . pag. 14

07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI ..... . pag. 14

08) VINCOLI PAESISTICI, DI PRG, CONDOMINIALI ECC....... .. pag. 14

08.1)VINCOLI DI PROVENINEZA DEL BENE..... pag. 14

pag. **09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI**.....pag. 15

10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE ..... pag. 15

11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU ..... pag. 15

13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA .....pag. 21

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA' .....pag. 23

14) OPERE ABUSIVE .....pag. 23

15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO ..... .pag. 24

16) ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....pag. 24

17) NUOVO CATASTO URBANO.....pag..19

18) VARIAZIONI COLTURALI .....pag..19

19) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI.....pag..24

19.1) CRITERI ADOTTATI.....pag..24

19.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE pag.25

19.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE pag.26

19.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE.....pag.26

20) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO pag.28

21)ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.....pag.28

22)DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA.....pag. 28

23)CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO.....pag.28

24) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO..... .pag. 29

25) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO..... pag. 29

26) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE..... . pag. 29

27) REGIME FISCALE DELLA VENDITA ..... pag. 29

28) ISTANZE DI PROROGA.... .... pag. 30

27) INVIO PERIZIA – DEPOSITO ..... pag. 30

28) NOTE FINALI DELL'ESPERTO ....pag. 31

29) ELENCO ALLEGATI..... ..…pag. 31

Io sottoscritto Arch. Severino Bazzani, con Studio Professionale in Cesena Via Uberti n.14/C, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n° 43, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 17.02.2020 dal G.E. Dott.Fabio Santoro, contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, il sopralluogo in loco in data 09 Novembre 2020, descrivo quanto segue:

01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.

Le persone esecutate sono state avvisate, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata agli stessi presso il proprio domicilio R/A del 23/09/2020 alla data ed ora indicati nella comunicazione. Copia con la nota per le spese si allegano. (v.all. n° 1)

02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE;..."DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE...,

02.1) IDENTIFICAZIONE

Dall'atto di pignoramento immobili risultano pignorati i seguenti immobili,

INTERA PROPRIETA': Immobili siti nel comune di Montiano (FC) via ******** ********* */*, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al:

1) Foglio 2 part.lla 455 sub.3 categoria A/3 cnsistenza vani 7

fabbricato in Montiano (FC) via * ********, distinto al N.C.E.U. di detto Comune,

2) Foglio 2 particella 455 sub.8 categoria C/6 consistenza mq.13 mq.

Il tutto intestato ai Sigg.ri**:**

°****** ******* nat.* a ***** (**) il **/**/**** (**********) proprietà ½ in regime di comunione di beni.

° ******* *******nat* a *.******* il **/**/****(**********) proprietà ½ in regime di comunione dei beni.

0.2.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI.

Dalle visure catastali del 05/03/2020 gli immobili sono distinti al catasto Fabbricati di Forlì al:

> Foglio 2 del comune di Montiano part.lla 455 Sub.3 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 7 vani Superf. catastale Totale 105 mq.Totale escluse aree scop. 93 mq. via ********** ********* n.*/*, piano S1-T .

> Foglio 2 part.lla 455 Sub.8 Categoria C/6 Classe 1, Consistenza 13 mq .

Superficie catastale 13mq**.** via Guglielmo Marconi n.1/B, piano S-1°

Il Tutto intestati a:

°******* ******* nat* a ******(**) il **/**/****(**********) proprietà ½ in regime di comunione di beni.

° ******** *******n. a *.******* il **.**.**** (**********) proprietà ½ in regime di comunione dei beni.

L'area su cui sorge l'unità condominiale ove sono gli immobili pignorati, è distinta al Catasto Terreni al Foglio 2 del comune di Montiano part.lla 455 Qualità Classe Ente Urbano, Superficie are 08 ca 85 Partita 1.

Beni comuni non censibili.

° Foglio 2 part.lla 455 sub.11 n.c.1/B S-T-1 (B.C.N.C.) vano scale ingresso corridoio 1.S., ingresso e rampa di accesso al P.T.comuni ai Sub.3-4-5-7-8-9

° Foglio 2, part.lla 455 sub..12 n.c.1/B (B.C.N.C.) Corte comune ai Sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9--10. Confini :

lo stabile confina con terreno agricolo distinto con la particella 668, con corti di edifici: part.lle 446-466, con frustoli di terreno , part.lle 456-457 e strada via G. Marconi.

L'appartamento, oggetto di pignoramento confina con appartamento sovrastante sub.5; con il sub.11 scale (B.C.N.C.) e con vani garage e cantine al P.S1distinti con i Sub.3-4-5-7-8- 9 (v.all.n.2)

I dati catastali corrispondono al pignoramento e alla nota di trascrizione.

Descrizione dello stabile ove sono gli immobili oggetto di pignoramento.

L'immobile posto nella zona pedemontana del comune di Montiano, in una via a fondo chiuso, in zona urbanizzata con presenza di abitazioni bifamiliari, villette a schiera e piccoli fabbricati condominali.

Risulta distinto al Catasto fabbricati con la part.lla 455 avente una corte compreso in sedime del fabbricato di mq.885. Costruito nell'anno 1995-98, in virtù della Concessione Edilizia n. 724 del 12/04/95 e ha ottenuto il Certificato di Abitabilità il 19.10.1998n.5905. Si compone complessivamente di cinque appartamenti , di cui tre nel blocco A e due unità nel B, uniti da una scala centrale di servizio ai due blocchi.La struttura portante è in C.A. con muratura di tamponamento in laterizio e intonacato a civile con tinteggiato a tempera .Le gronde e pluviali sono in rame; il manto di copertura risulta in tegole portoghesi.

.Il complesso condominale si sviluppa su di un pendio, con i due fabbricati ad altezze diverse; risulta composto da due piani fuori terra , da sottotetti non abitabili, aventi altezza

massima di m.2,40 con terrazze in vasca , di pertinenza degli appartamenti al P.1°; e da un seminterrato ove sono i garage e cantine.

.Una scala centrale posta fra i due "blocchi" serve le unità abitative poste rispettivamente ai piani Terra ed al Piano Primo, così pure le cantine al piano seminterrato.

I vani nel sottotetto hanno accesso dall'interno dai rispettivi appartamenti posti al P.1°, di loro proprietà. La copertuta a timpano, ha ampio cornicione con plafon in cemento a vista, il manto di copertura risulta in laterizio. I parapetti dei balconi sono in c.a vista .

Il camminamento d'accesso è lastricato con betonelle.Le gronde e pluviali sono in rame.

Esternamente l'edificio risulta intonacato a civile e tinteggiato a temperae con parti di paramento esterno in muratura a vista.

L'immobile ha recinzione sulla via Guglielmo Marconi, formata in parte da muretto in mattoni a vista, con ringhiera sovrastante in ferro zincato con doghe verticali.

Sono presenti due ingressi pedonali uno per ogni blocco, composti da due muretti in c.a ove vi sono le cassette per poste e citononi ; sempre sulla medesima recinzione sono presenti box con all'interno contatori per luce elettrica e contatori gas e acqua.

Lateralmente vi è il cancello carrabile per l'accesso ai garage posti al piano seminterrato; con un'area di manovra antistante , di uso comune. Lo scivolo carrabile e area antistante i garage sono lastricati con betonelle di cemento.

Le acque nere , vengono smaltite tramite linea fognaria in altro fondo di altra proprietà.

Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento.

L'appartamemto posto al piano terra-rialzato, ha ingresso indipendente dalla propria corte , questa è collegata alla strada tramite un vialetto.

L'appartamento si sviluppa ad una quota di circa meno 2 m.quota strada .

Vi si accede da uno stradello pavimentato con mattonelle di ceramica e tramite scala interna, comune anche agli altri appartamenti. l'interno è composto da vano soggiorno-pranzo vano cottura , disimpegno notte, n.2 bagni di mq.4 ciascuno, letto matrimoniale, letto singolo, superficie calpestabile mq. 74,93. Altezza dei vani m.2,70

Sono presenti n. 3 balconi, questi collegati rispettivamente con i seguenti vani: pranzo, soggiorno , camere da letto.. Il tutto avente una superficie calpestabile di mq.98,93

All'appartamento è annesso un unico vano cantina e garage di mq.11 e garage di mq.13. accessibile dalla scala interna e dallo spazio di manovra. La cantina e garage risultano un unico vano.

Il tutto avente una superficie commerciale (appartamento e cantina) e terrazze, pari a

mq.99,05.

Note: la basculante del garage è stata sostituita con un portone di legno apribile ad anta.

Descrizione delle rifiniture:

Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera.

.La porta d'ingresso dell'appartamento e tipo blindato, le porte interne sono in legno tambutate laccate colore bianco, con maniglie di serie. I telai e controtelai alle finestre risultano verniciati bianco con vetri a camera. Esternamente vi sono scuroni in legno verniciati .

I bagni sono composti dai seguenti elementi sanitari in vetrochina colore bianco: w.c. bidet, lavabo, di cui uno con vasca e l'altro, munito di Box doccia.

I pavimenti dei vani sono in mattonelle di ceramica cm.33x33 montati in diagonale ,quelli dei bagni risultano in ceramica delle dimensioni cm. 20 x 40.

Le pareti dei bagni hanno rivestimento di altezza m. 2,50, con decorazione alla sommità.

Il parapetto delle terrazze è parte in cemento a vista con ringhiera e fioriere;

il pavimento risulta in cotto, così pure la scala di collegamento con la corte.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti con canalizzazione sottotraccia, sono presenti : l'impianto elettrico, telefonico,impianto TV e impianto a gas, allacciato alla rete pubblica.

Il riscaldamento e l'acqua calda è prodotta da un caldaia marca Saunier Duval , collocata nel cucinotto; non è stato possibile reperire il libretto.Tutti i vani sono dotati di termoarredo. Nel soggiorno è presente una stufa a pellet e un condizionatore con macchina posta nella terrazza.

GARAGE: il vano risulta unico con la cantina ; vi si accede tramite uno scivolo laterale all'edificio; ha ingresso autonomo dallo spazio esterno di manovra ed internamente dalle scale .La porta basculante in lamiera verniciata di cui era dotatoil garage, e risultano installate anche negli altri garage, è stata sostituita con un portone in legno apribile ad anta.

Lo spazio individuato come cantina è dotato di impiantoacqua, vi sono gli attacchi per lavatrice e scarico.Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera , il pavimento è in mattonelle di cotto.

Stato di conservazione e conduzione:

Lo stato di fatto si presenta in condizioni non del tutto suffienti, in quanto gli scuroni alle finestre risultano carenti di manutenzione,così pure gli infissi delle finestre.

Sono presenti tracce di umidità con sfogliamento dell'intonaco e tinteggiatura evidenti in

un balcone e nel vano scala dell'edificio.

Individuazione aerea dell'immobile

Estratto di mappa

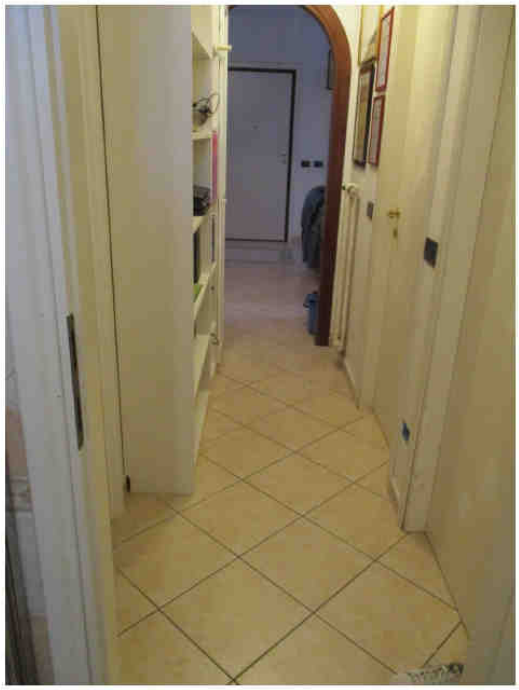
Individuazione fotografica del fabbricato

Viste complessive dalla via Comunale G. Marconi

Vialetto di accesso pedonanale

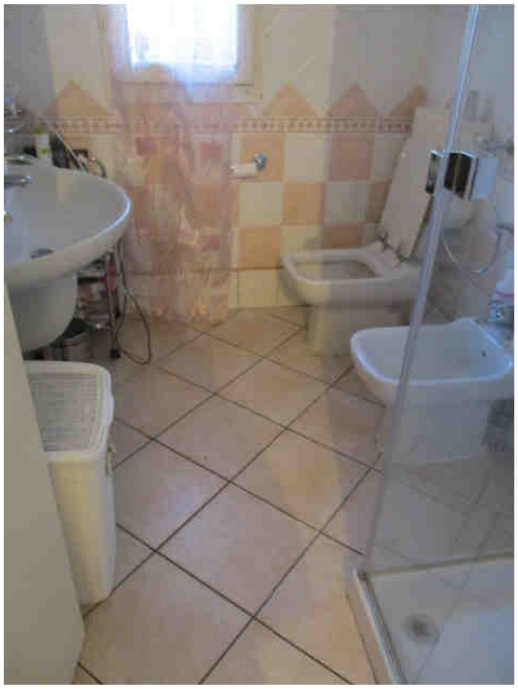
Scala di accesso condomiale

Porta d'ingresso all'abitazione



Vista della zona giorno

Vista della zona notte

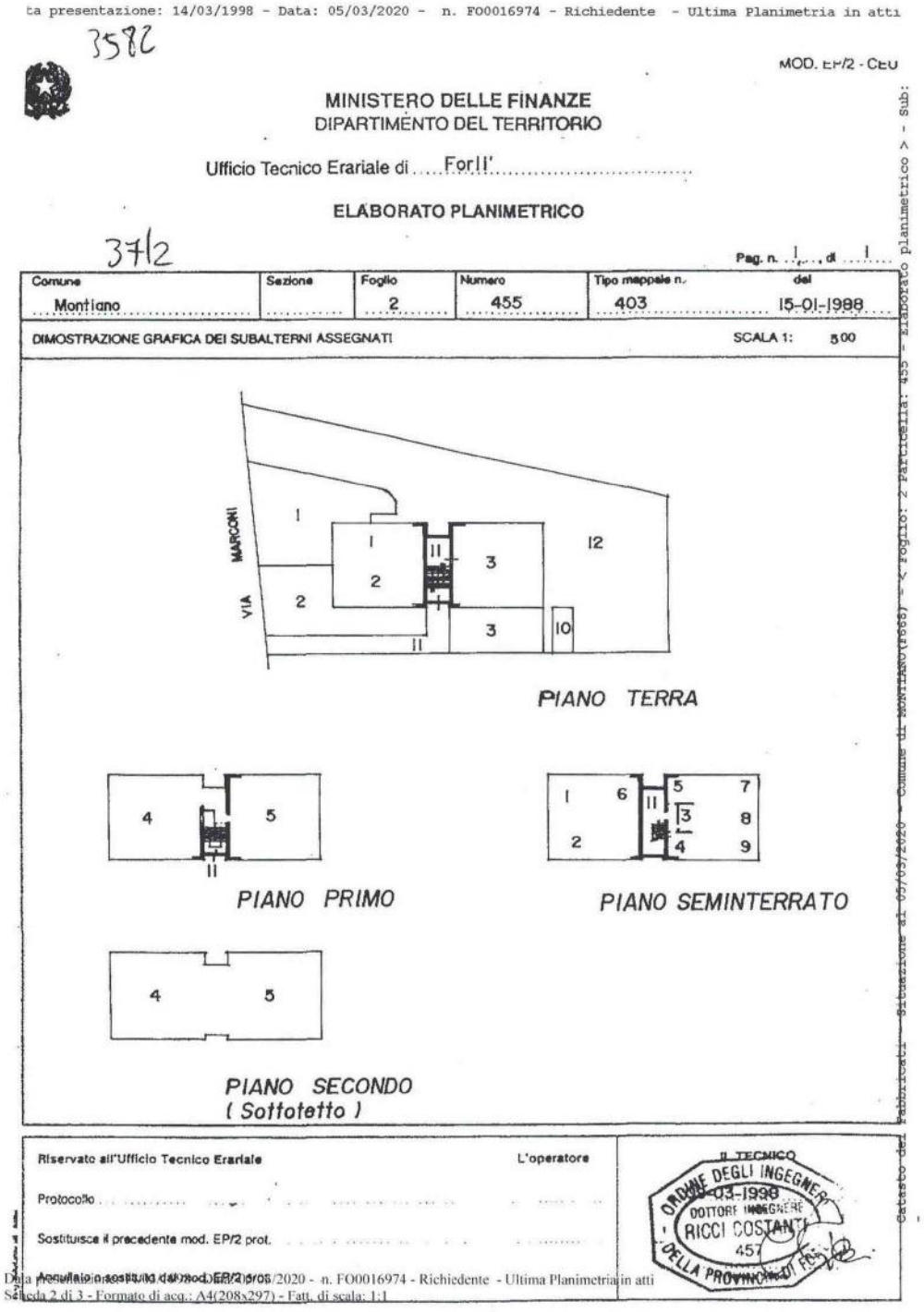


Vista del bagno

Vista del fronte dalla corte condominiale

Impiantistica interna all'abitazione

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



ta presentazione: 14/03/1998 - Data: 05/03/2020 - n. FO0016974 - Richiedente - Ultima Planimetria in atti

3582

MOD. EP/2 - CEU

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di Forlì

ELABORATO PLANIMETRICO

3712

Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
Montiano		2	455	403	15-01-1988

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI — SCALA 1: 500

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale — L'operatore

Protocollo

Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot.

Annulla e sostituisce il mod. EP/2 prot.

IL TECNICO
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FORLÌ
05-03-1998
DOTTORE INGEGNERE
RICCI COSTANTE
457

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/03/2020 - Comune di MONTIANO(F068) - < Foglio: 2 Particella: 455 = elaborato planimetrico > - Sub:

Data presentazione: 14/03/1998 - Data: 05/03/2020 - n. FO0016974 - Richiedente - Ultima Planimetria in atti
Scheda 2 di 3 - Formato di acq.: A4(208x297) - Fatt. di scala: 1:1

Quadro dimostrativo

3582

MOD. EP/3 - CEU

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di Forlì

ELABORATO PLANIMETRICO

37/3

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
MONTIANO		2	455	403	15-01-1998

Numero	Sub	UBICAZIONE via-piazza	N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
455	1	VIA MARCONI	1	S-T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA AL P.T. E SERVIZI AL P.S.
455	2	VIA. MARCONI	1/A	S-T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA AL P.T. E SERVIZI AL P.S.
455	3	VIA MARCONI	1/B	S-T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA AL P.T. E SERVIZI AL P.S.
455	4	VIA MARCONI	1/B	S-1-2°			ABITAZIONE AL P.1° E SERVIZI AL P.S.-2° (SOTT.)
455	5	VIA MARCONI	1/B	S-1-2°			ABITAZIONE AL P.1° E SERVIZI AL P.S-2° (SOTT.).
455	6	VIA MARCONI	1/A	S			AUTORIMESSA AL P.S.
455	7	VIA MARCONI	1/B	S			AUTORIMESSA AL P.S.
455	8	VIA MARCONI	1/B	S			AUTORIMESSA AL P.S.
455	9	VIA MARCONI	1/B	S			AUTORIMESSA AL P.S.
455	10	VIA MARCONI	1	T			POSTO AUTO ESTERNO AL P.T.
455	11	VIA MARCONI	1/B	S-T-1°			B.C.N.C., VANO SCALE P.SOTT.-1°, CORRIDOIO P.S. INGR. E RAMPA DI ACCESSO AL P.T., COMUNI AI SUB. 3-4-5-7-8-9
455	12	VIA MARCONI	1/B	T			B.C.N.C., CORTE P.T. COMUNE AI SUB.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale — L'operatore

Protocollo ....

Sostituisce il precedente mod. EP/3 prot. ....

Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot. ....

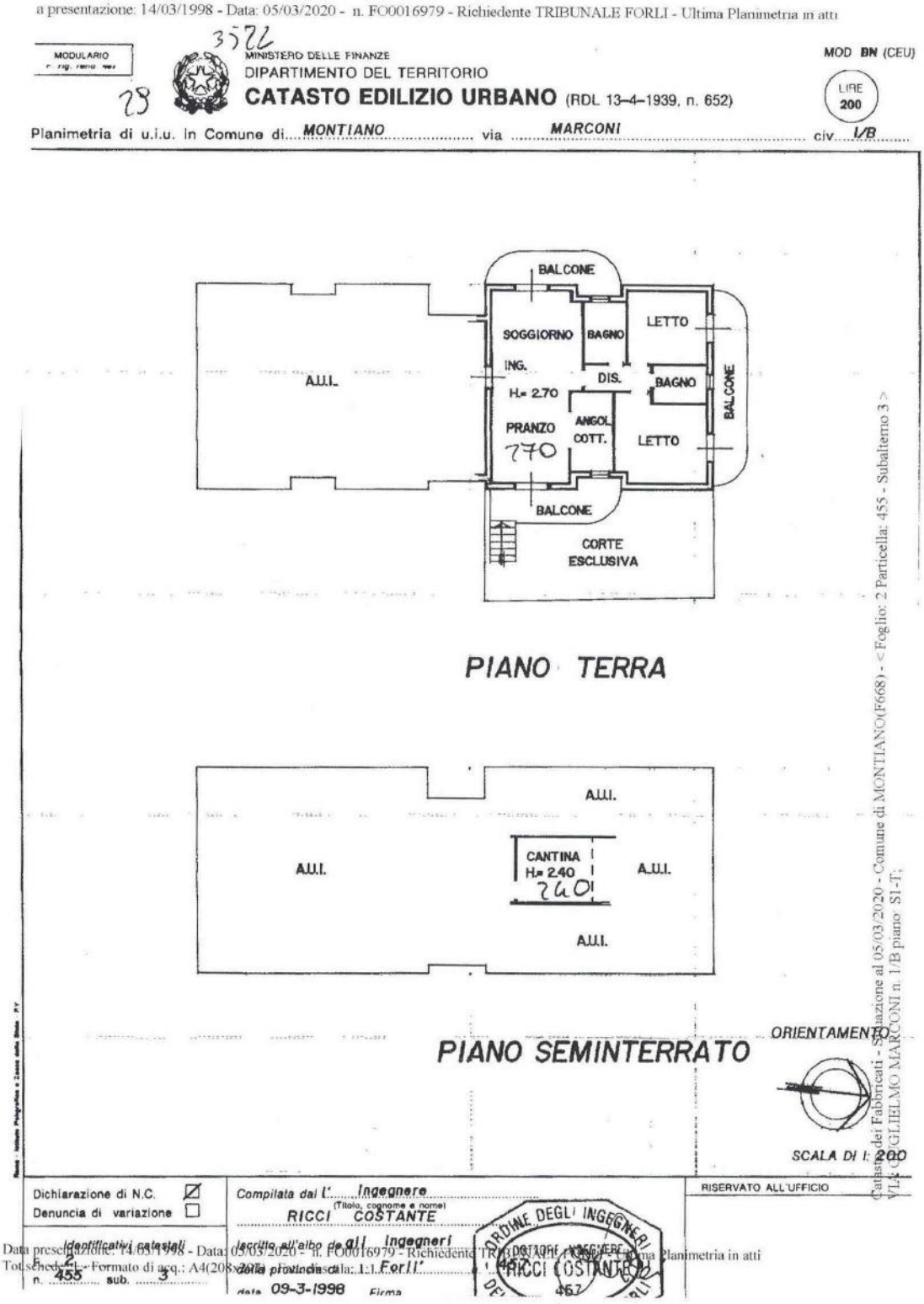
IL TECNICO

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FORLÌ — DOTTORE INGEGNERE RICCI COSTANTE 457 — 03-1998

Data presentazione: 14/03/1998 - Data: 05/03/2020 - n. F00016974 - Richiedente - Ultima Planimetria in atti
Scheda 3 di 3 - Formato di acq.: A4(208x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/03/2020 - Comune di MONTIANO (F668) - < Foglio 2 - Particella 455 - Elaborato planimetrico > - Sub:

Elenco subalterni



planimetria catastale

****

3) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA.

I sigg.ri ******* ****** e ******* ******** sono proprietari dei beni per averli acquistati dalla Società ******* S.R.L. con sede in Cesena, con atto di comprovendita rogito redatto dal notaio Dott. ****** ****** in data 26 febbraio 1999 repertorio n. 87.664 e trascritto a Forlì in data 4 marzo 1999 ai n. 2.782/2.088 .

(v.all. n 04.)

3/1) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

La Società ******* S.R.L. era proprietaria degli immobili per averli costruiti con concessione Edilizia n. 724/95 del 12/04/95 su terreno acquistato:

° **con atto di vendita** a rogito Dott. ***** ****** redatto il 29.07.1994 rep. 66.242 e trascritto a Forlì in data 4.08.1994 ai nn.8.507/6.093 acquistava la piena proprietà della particella originaria **n. 291** dalla Società ****** di ******* ******* & C S.N.C. part.lla 291 Qualità Seminativo Arborato Classe 2 Superficie mq. 799.

° **con atto di vendita** a rogito Dott.****** ****** redatto il 03 .12 .1997 rep. 82.778 trascritto a Forlì il 13.12.1997 ai nn. 14093/10302, la società ******* S.R.L. acquistava la piena proprietà, della particella originaria n**. 422** dal Sig.****** ****** nato a Cesena il ** /**/**** .

° **Con atto di vendita** a rogito Dott. ****** ******, redatto il 03 12 1997 rep. 82.778 e trascritto a Forlì ai nn. 14.094/10.303, la società ******* S.R.L. acquistava la piena proprietà della particella originaria **n. 423** dai Sig. ****** ****** nat. a Montiano il 25 gennaio 1959 e Sig. ******* ******* nat. a Montiano il**/**/****.

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

Iscrizioni – Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art.567 comma 2 c.p.c. L'Esperto Stimatore ha provveduto, a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì ai nominativi delle persone esecutate, aggiornato fino alla data del l0.03.2020.

Formalità riportate :

Su immobili distinti: Foglio 2 part.lla 455 sub.3 e sub.8 in via******** n.*/* Montiano

A nome di ****** *******:

> **Ipoteca Volontaria** del 14.12.2009 derivante da concessione di garanzia di apertura di credito.

Registro Generale n.23812, Reg.Particolare 5830.

Pubblico Ufficiale Ufficiali Seripa Ciro Graziano repertorio n.4239/2505 del 23.11.2009.

Immobili siti in Montiano (FC)

> **Ipoteca Volontaria** del 14.12.2009 derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario : Registro Generale n.23813, Reg.Particolare 5831.

Pubblico Ufficiale Ufficiali Seripa Ciro Graziano repertorio n.4240/2506 del 23.11.2009.Immoblili siti in Montiano (FC).

Verbale pignoramento immobili atto esecutivo o Cautelare del 30.05.2018

Registro Generale 8882 reg. Part. 5958.

Pubblico Ufficiale Tribunale di Forlì repertorio n.1661 del 22/05/2018

Immobili siti in Montiano (FC) (v.all. n. 5 **)**

A nome di ******* ******+

> **Ipoteca Volontaria** del 14.12.2009 derivante da concessione di garanzia di apertura di credito.

Registro Generale n.23812, Reg.Particolare 5830.

Pubblico Ufficiale Ufficiali Seripa Ciro Graziano repertorio n.4239/2505 del 23.11.2009.

Immobili siti in Montiano (FC)

> **Ipoteca Volontaria** del 14.12.2009 derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario :Registro Generale n.23813, Reg.Particolare 5831.

Pubblico Ufficiale Ufficiali Seripa Ciro Graziano repertorio n.4240/2506 del 23.11.2009.

Immoblili siti in Montiano (FC).

Verbale pignoramento immobili atto esecutivo o Cautelare del 30.05.2018

Registro Generale n. 8882 reg. Part. 5958.

Pubblico Ufficiale Tribunale di Forlì repertorio n.1661 del 22/05/2018

Immobili siti in Montiano (FC) (v.all.n.5/1)

5) SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto ad estrarre copie delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento e precisamente:

Planimetrie catastali degli immobili, visure catastali attuali e storiche, fabbricati e terreni,

mappa catastale elenco subalterni.

le planimetrie catastali corrispondono al progetto concessionato e allo stato di fatto **(**V.all. n° 2)

6) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI EVENTUALI OMMESSE DEMUNCE DI SUCCESSIONE ECC.

Visto l'atto di provenienza dell'immobile la certificazione dell'Agenzia delle Entrate e l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire (v.all.n° 7),.

7) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO AGLI ESECUTATI.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono abitati dalle persone esecutate e dalla loro famiglia, così come risulta dal Certificato Contestuale di Residenza, di stato civile e dello stato di famiglia rilasciato da comune di Montiano il 18.05.2020 e precisamente:

° ****** ******* nato il **/**/**** in *.******* (**)

coniugato con ****** *****a *.******* il **/**/****

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

° ******* ******nat.il **/**/**** in .***** (**) (**********)

° ******** ****** nat. il **/**/** in ******(**) (**********)

° ******** ******nat. il **/**/** in ****** (**) (**********)

° ******** ******nat. il **:**:**** in *******(**) (**********)

° ******** *******nat. il **.**.**** in ******* (**) (********** *)

° ******** ******* nat* il **:**:**** in ******* (**) (**********)

° ****** ****** nat.* il **.**.**** in ******** (**) (**********)

Risulta iscritto all'indirizzo : Via ******** ******** n.*/* int.* . (v.all.10)

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI 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 DI PROVENIENZA DEL BENE

Sull'immobile risultano vincoli derivanti dall'acquisizione della Concessione Edilizia e servitù, come da regolamento condominale; obblighi che vengono trascritti nel rogito di acquisto dei 26./02/1999 Repertorio n.87664,da parte degli esecutati e precisamente:

a) Sottotetti, la proprietà dei sottotetti è degli appartamenti posti al piano 2°, i quali hanno accesso tramite scale e costituiscono parte integrante della loro proprietà, essendo l'antenna della televisione posta sul tetto e la scatola di derivazione di tali antenne nel sottotetto di proprietà dell'appartamento distinto col mappale 455 sub.4.

I proprietari di tutti gli appartamenti potranno accedere alla porzione di tetto e di sottotetto per manutenzione ed ispezione dell'antenna e scatola di derivazione previo congruo preavviso alla proprietà, la quale è obbligata a permettere l'accesso per sé, eredi ed aventi diritti.

b) Diritto di servitù di passaggio delle linee fognarie acque bianche e nere dell'edificio condominale a carico del fondo limitrofe,distinto al N.C.T. al Foglio 2 part.lle 304 e part.lle 459. La società venditrice "*******S.R.L.", come descritto nel rogito d'acquisto, si impegna a proprie spese all'esecuzione di tutte le opere nel breve tempo…(v.all. n.04)

9) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

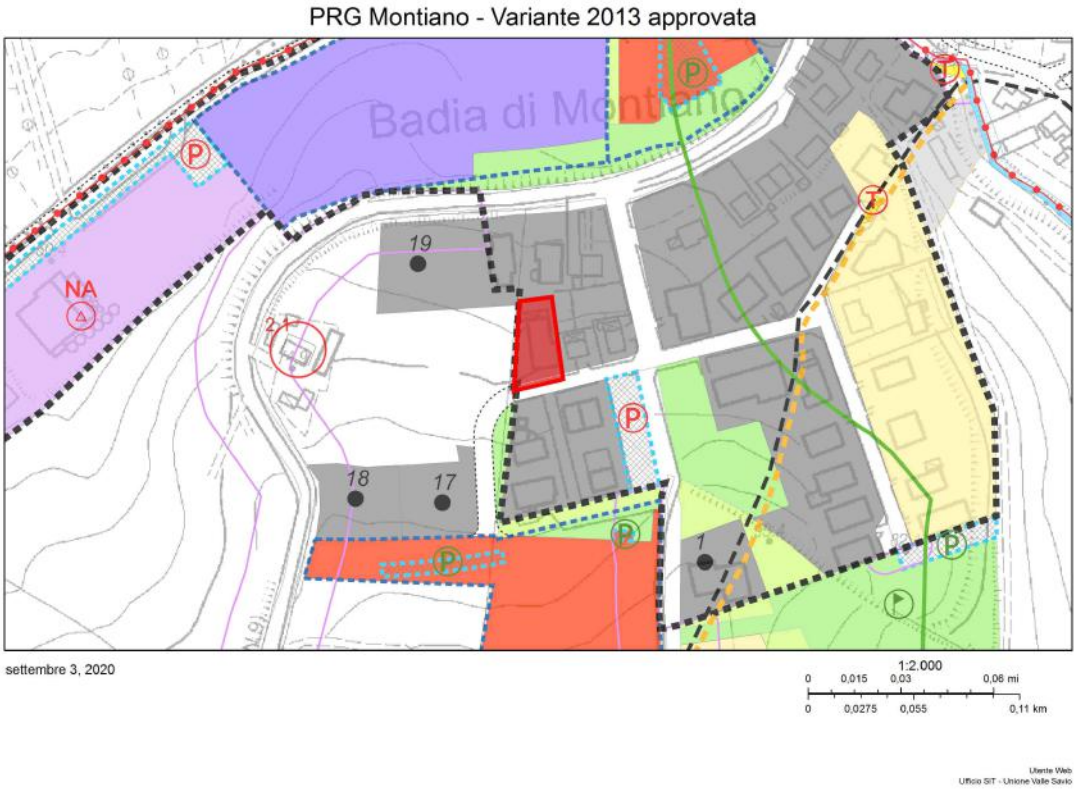
Non esistono vincoli.

10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE …. L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, NONCHÉ LE EVENTUALI SPESE CONDOMINALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.

L'immobile dispone di Amministratore Condominale: Studio ***** *****s.r.l ,via ********** n.** Cesena, il quale ha comunicato il resoconto Consuntivo di spesa 2018/19 e il preventivo di spesa 2019/2020 dal quale risulta che riguardo i sigg. ******* ****** e******* *******, in qualità di proprietari dell'appartamento e garage oggetto di pignoramento non sussistono spese pregresse .

Le spese preventivate perl'anno 2019/2020 risultano un importo complessivo a carico degli immobili oggetto di esecuzione di Euro 1.093,77, pari ad una quota di spesa condominale di 186,03 /1000.

11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.



Estratto P.R.G.
B – Zone residenziali di completamento

Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale che non hanno esaurito la possibilità edificatoria ed i lotti liberi.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto e sono consentiti i seguenti interventi:

· manutenzione ordinaria;

· manutenzione straordinaria;

· ristrutturazione edilizia;

· demolizione

· nuova edificazione;

· ampliamento e sopraelevazione;

· mutamento della destinazione d'uso;

· significativi movimenti di terra

· intervento relativo all'arredo urbano e alle opere minori

Nei casi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di mutamento di destinazione d'uso tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati e pubblici nella misura e con le modalità fissate dagli artt. 46 - 47 delle presenti norme.

Indici e parametri edilizi generali

- Superficie minima di intervento per i lotti privi di fabbricato: mq. 500 oppure su lotti di

superficie inferiore, esistenti alla data del 22.03.1985;
- Indice di edificabilità: 0,50 mq. S.C./mq S.F. (rapporto tra S.N.R. e S.C. da un minimo del 20% ad un massimo del 60%);
- H = 7 ml
-.Parcheggi pubblici e privati: come da artt. 46 - 47
- Rapporto max di copertura (RC): 0.50 S.F.;
- V.L.: 0,50 con distanza minima dai confini di ml. 5 e di ml. 10 tra pareti finestrate.
Nel caso di edifici posti a confine valgono le norme del Codice Civile.
Due proprietà distinte possono costruire entrambe a confine, presentando un permesso di costruire congiunto con progetto unitario di intervento.
- Distanza dalla strada: m 5,00 e prevalgono eventuali allineamenti precostituiti.
Lotti di completamento esistenti alla data del 31.12.1983
All'interno delle zone di completamento nei singoli lotti di proprietà esistenti alla data del 31.12.1983 con superficie inferiore a quella minima prevista dalle norme precedenti sarà consentita l'edificazione ove sia possibile il rispetto di tutte le altre norme previste per la zona.
Inoltre fermo restando quanto già indicato è possibile:
A) la costruzione di nuovi edifici nonché l'ampliamento di quelli esistenti sino a 3,00 mt. dal confine se:
· la dimensione dell'edificio misurata normalmente al confine non sia superiore a mt. 9,00;
· il lotto adiacente sia utilizzato e l'edificio sia alla distanza di mt. 5,00 dal confine;
· sia rispettata la visuale libera;
B) è possibile la sopraelevazione di un piano abitabile senza ampliamento in pianta di edifici costruiti ad un solo piano purché:
· la distanza minima dai confini non sia inferiore a mt. 3,00.
Gli edifici ad uso abitazione costruiti con non più di due piani fuori terra e con un massimo di un appartamento per piano potranno essere ampliati "una tantum" del 10% della SC esistente o sopraelevati sino a raggiungere l'altezza media di mt. 5,.00 / 7,00 al solo scopo di realizzare servizi igienici mancanti e di adeguare le altezze nette dei vani ai minimi inderogabili consentiti dalle vigenti norme igieniche, nel rispetto delle prescritte distanze dai confini.
Zone residenziali di completamento convenzionato e contenuti prescrittivi specifici
Si stabilisce che per quanto non precisato nei seguenti disposti normativi, si rinvia alla

norma generale del B – Zone residenziali di completamento.

1) Il lotto distinto al foglio n. 2 particella n. 410 (località Badia) possiede una potenzialità massima edificatoria pari ad SC = mq 770,35 - H = H esistente, con tipologia uni/bifamigliare.

18) Il lotto di completamento convenzionato distinto catastalmente al foglio n. 2 mappale n. 667, ha potenzialità edificatoria massima pari a S.C. = mq 300 per la realizzazione di un fabbricatoresidenziale con H = ml 7,00. L'attuazione è subordinata al versamento al Comune di € 13.500 atitolo di partecipazione in quota parte, alle spese di realizzazione della nuova strada di accesso edel verde pubblico.

19) Il lotto di completamento convenzionato distinto catastalmente al foglio n. 2 mappali n. 446 - 668,ha potenzialità edificatoria massima pari a S.C. = mq 300 per la realizzazione di un fabbricato residenziale con H = ml 7,00. L'attuazione è subordinata al versamento al Comune di € 13.500 a titolo di partecipazione in quota parte, alle spese di realizzazione della nuova strada di accesso e del verde pubblico.

Il simbolo grafico "R" ammette la presenza di un'attività di ristorazione in deroga al limite del 25% di cui all'ultimo comma dell'art.41 con l'obbligo di reperire i parcheggi.

In particolare al foglio n.3 particella n.108 l'attività di ristorazione è l'unica destinazione consentita.

12) PROVVEDA ADACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTCA.

Non si è proceduto ad acquisire il C.D.U., in quanto trattasi di edificio condominiale con esigua corte.

13)REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA. PER I TERRENI LA DESTINAZIONE URBANISTICA ED VINCOLI……

Lo stabile condominiale distinto al Foglio 2 part.lla 455 e l'appartamento l'appartamento distinto con part.lla 455 Sub.3 al P.1T. risultano in regola con le norme edilizie ed urbanistiche, mentre il garage Sub.8 **non risulta in regola** con le norme edilizie,in quanto è stata sostituita la porta della basculante in lamiera , uguale a quelle degli altri garage, con un portone a vetri. Tale sostituzione ha avuto il consenso dei condomini. come riferito dai proprietari , ma sprovvista di domanda presso presso il Comune. Si ravvisa un cambio di prospetto ,inoltre stante la situazione l'attuale portone non permette di fruire del vano garage.

l'immobile dispone di :

Dichiarazione di Fine lavori ai sensi della legge 28.01.1977 n.10 art.4 comunicazione

redatta ai sensi dell'Art.4 del D.P.R. n.425/94 allegata all'istanza di Abitabilità (Edilizia Residenziale) , presentata al Comune di Montiano in data 13. Marzo 1998 a firma del Direttore del Lavori Ing. ***** *******

Dispone di Certificato di abitabilità rilasciato dal comune di Montiano il 19 ottobbre1998.

14) **PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'** (v.all.n. 10)

Stabile in via Marconi part.lla 455**.**

° Concessione Edilizia n.724/ anno 95 del 12/04/95 Prot. Gen.n. 4373/94. relativa a lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE , a nome della Società ****** S.R.L.

° Comunicazione Inizio lavori del 14.11.1997

° Dichiarazione di Fine lavori del 18 Marzo 1998 Prot. Gen. n 1540

. ° Verbale di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato normale del 03.07.1998.

Certificato di Abitabilità del 19 ottobre 1998 Prot.n.5.905 (v.all.n.09)

14) OPERE ABUSIVE….

considerata la sostituzione della basculante nel garage con un portone con vetri ,risulta diversa dalle altre basculanti e non permette l'ingesso ne l'uso del vano garage .Tale sostituzione si configura come un cambio di prospetto, non è sanabile e pertanto deve ricondursi allo stato concessionato. Relativamente all'importo dei lavori occorrenti si valuta una spesa pari a Euro 2.000,00.Tale cifra verrà detratta dal valore finale dell'immobile.

15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO…

16) ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Per l'immobile pignorato, vi è l'obbligo di allegazione del Certificato di Attestatzione della Prestazione Energetica; (A.P.E.) ed essendone sprovvisto, si è provveduto tramite un tecnico abilitato, alla redazione del Certificato:

L'appartamento risulta classificato in **Classe Energetica E .Ptot, 226,58 KWh/mq2 anno . N° 03326-073893-2020** **(** v.All. n.11)

17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL' A.P.E……..

// //

18) I fabbricati sono regolarmente censiti al N.C.E.U e C.Terreni di Forli'

19) VARIAZIONI COLTURALI. (non c'è ne sono)

20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI :

20.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto confronto rilevato da più fonti : valutazione Comune di Montiano , e zone limotrofi ;considerato che l'immobile risulta ubicato nelle vicinanze del confine con il territorio dei comuni di Longiano , di Montiano e di Cesena .Dati OMI rilevati dai parametri Agenzia delle Entrate, e notizie acquisite dalle Agenzie Immobiliari. Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e\o valori già noti, relativamente ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione con garage, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione degli immobili , anno di costruzione, delle eventuali migliorie eseguite. Lo stabile condominale è stato costruito negli anni 1998 , risulta in condizioni manutentive non sufficienti così pure le rifiniture.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona, si valuteranno le caratteristiche dell'immobile in oggetto, e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità degli immobili che in detta zona risulta attualmente una discreta richiesta , in quanto si tratta di immobili ubicati in zona panoramica nel piccolo centro della frazione Badia , distante pochi Km. dalla via Emilia e dai centri di Montiano, Longiano e Cesena. Paesi ove sono presenti i servizi primari e con supporto socio- commerciale discreto e di tutti i servizi primari e secondari di cui è dotata la città di Cesena.

Determinazione delle Superfici commerciali

Trattandosi di immobile ad uso abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del valore di mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, "superficie commerciale".

Il valore di stima, nel caso degli immobili in questione, sarà determinato in riferimento alla superficie commerciale lorda, valutati al 100% gli ambienti degli appartamenti, mentre vengono valutati al al 25% i balconi e terrazze;

per la corte esclusiva si valuta un incremento del 5 % del valore dell'immobile.

.20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto al fine di approfondire e determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto dai parametri OMI stabiliti dall'Agenzia delle Entrate per zone in oggetto e tipologia abitazioni simili, poste in detta zona . (v. all. n. 13)

fonti informative, per trattazione di immobili ad uso abitativo, in zona delle caratteristiche dei presenti immobile, ed informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari e\o immobiliari di costruzione in genere), informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportare per analogia al caso specifico di

volta in volta oggetto di trattazione. Nella valutazione dell'immobile vengono considerati, da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore di mercato unitario medio per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, sia da ritenersi congruamente pari a:

-per lappartamento con garage , piccola cantina e corte privata ubicato in un piccolo condominio, in statodi consevazione e rifiniture non sufficienti, si determina pari a *Euro 1.300 mq*.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Relativa all'abitazione con corte esclusiva e garage **Part.455 sub.3 A/3 e sub.8 C/6.** posta in zona pedemontana e residenziale; le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

. Trattasi di unità a sé stante e ben definita; per i vani abitabili la superficie è stata calcolata al 100%. Per le terrazza e il vano cantina è stato valutato un 25% .

.Le misure sono state ricavate dalla planimetria del progetto con verifiche sul reale; pertanto per l'appartamento risulta una **superficie commerciale di mq.99,00**

Il valore espresso a corpo e non a misura.

Il Garage di mq.13, **viene valutato a corpo, pari a Euro 9.000,00**

Valutazione commerciale mq.99,00 x Euro 1.300,00/mq= **Euro 128.700,00**

(valore commerciale appartamento più valore garage valutato a corpo, pari a :

Euro 9000,00 =.Euro (128.700,00+ 9.000,00) = Euro 137.000,00

all'importo va aggiunto il valore della corte privata valutato il 5% del valore commerciale dell'immobile:

(Euro 137.700,00 + % 5% (corte) 6.685,00)= **Euro144.385,00 (Valore commerciale Appartamento con garage e corte privata.) .**

A tale valore va detratto l'importo spese per ripristino (basculante) valutato Euro 2.000,00.

Euro 144.385,00-2.000,00 = Euro 142.385,00

Dall'importo finale si opera una riduzione del valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria predeterminata del 10%.

Euro142.385,00 - 10% 14.238,50 = Euro 128.146,50 arrotondato a Euro **128.000,00**

	Superficie calpestabile (mq)	Superficie commerciale Appartamento piano terra-rialzato				
		Lunghezza (m)	Larghezza (m)	Superficie comm.(mq)	Coeff. di valutazione	Totale mq. commerciali
Piano rialzato						
Soggiorno-pranzo	30,85	9,1 4,3	3,7 0,5	35,8	100%	35,8
Angolo cottura	6,21	3,9	2	7,8	100,00%	7,8
Letto	11,2	3,9	3,5	13,65	100,00%	13,65
Letto	14,6	4,2 1,7 3,3	3,9 0,6 0,4	18,7	100,00%	18,7
Bagno	4,86	3,1	1,9	5,9	100,00%	5,9
Bagno	4,01	1,8	2,8	5,05	100,00%	5,05
Disimpegno	3,2	1,1	2,9	3,2	100,00%	3,2
Sup. calpest. interna	**mq.74,93**					
Balcone	7			7,2	25,00%	1,8
Balcone	10			10,5	25,00%	2,6
Balcone	7			7,2	25,00%	1,8
Sup.calpest.	**mq. 98,93**					
Cantina	11			11,2	25,00%	2,75
					Superficie commerciale complessiva	**mq. 99,05**

Superficie commerciale mq.99,05 arrotondata a mq.99,00

Valore commerciale finale : appartamento al P.T n.c.1/B int.1 sub.3.

con cantina, garage sub 8 e corte privata con riduzione del valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria predeterminata del 10%.

Euro 128.000,00 (Centoventottomila/00)

Canone: i valori del canone variano da un minimo € 3,2 al mq a un max di € 4,4 per l'appartamento in oggetto si valuta un canone pari a € 4,00 al mq. superficie mq. 99 x € 4,00 pari ad un canone mensile di Euro 400,00 e annuale di Euro 4.800,00

Canone Garage: valore minimo € 2,3 mq max € 2,8 mq si considera equo un valore di € 2,8 mq/mensili : 2,8 x mq.13,00 = € 36,40 mensili e annuale pari a Euro 436,80.

Dispone di Certificato di Attestazioni di Prestazioni Energetica APE , classificato in **classe Energetica E**.

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.

Il pignoramento dell'immobile riquarda l' intero.

22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.

Appartamento posto al piano terra di un condominio di cinque unità, costruito nell'anno 1998. Risulta composto da soggiorno pranzo, vano cucina, disimpegno notte, due bagni, una camera matrimoniale e una singola, superficie calpestabile di mq. 74,93 e tre balconi di cui una di mq.10 e due di mq.7, il tutto avente una superficie calpestabile di mq.98,93.

Una cantina di mq.11, un garage di mq.13 posti al piano seminterrato; e corte privata di mq.40.

L'edificio posto sulle prime pendici delle colline è inserito in una frazione denominata Badia con presenza di ville uno-bifamiliari, piccoli condomini, case singole; la frazione risulta distante pochi km.dai centri di Longiano, Montiano , della Città di Cesena, e dalla grande viabilità come la via Emilia.

23) VENDITA IN UNICO LOTTO O PIÙ LOTTI.

Per la vendita degli immobili pignorati , **sarà formato un unico lotto** così composto:

Lotto Unico: appartamento con cantina , garage e corte di pertinenza, posta al piano terra di uno stabile composto da cinque unità abitative e autorimesse.

Abitazione part.lla 455 sub.3 n.c.1/B al P.T. e Garage sub 8 al P.S.-1**.**

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO.

Il codice fiscale delle persone esecutate, come desunto dalla certificazione rilascata dall'Agenzia delle Entrate è il seguente:

°****** ******* nat. a *****(**) il **/**/** (***************)

° ******* ****** nat. a *.******* il **/**/****(**********)

25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATI

Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di famiglia rilasciato dal comune dio Montiano il 18.05.2020 risulta

° ****** ****** nat. il **/**/ ****.in .***** (**)(***************)

coniugato con ****** ******* a *.******* (**) il **/**/****.(***********)

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

° ******* ****** nat. il **/**/** in ***** (**) (***************)

° ****** ****** nat. il **.**.****in *.*********(**) (***************)

° ******** *******nat. il **/**/****in ****** (**) (***************)

° ******** ***** nat. il **/**/**** in ******* (**) (***************)

° ******* ****** nat. il **/**/**/in ******* (**) (***************)

° ******* ******* nat. il **/**/**** in ****** (**) (***************)

° ******* ******* nat. il **/**/**** in ****** (**) (***************)

Risulta iscritto all'indirizzo : Via********** ******** n.*/* int.*.

ESTRATTO DI MATRIMONIO.

Dall'Estratto per Riassunto Dell' Atto di Matrimonio del Comune di *.*******, risulta che il giorno ** del mese di ******* dell'anno 19** hanno contratto matrimonio in *** ******** (**):

****** ******nat. il **/**/****a * ****** (**)

e ****** ******nata il **/**/****a ***** (**)

Nessuna Annotazione.

2 6) CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI..

Fin dal termine della costruzione anno 1998 l'appartamento è stato occupato dalla famiglia delle persone esecutate. (v.all.n. 10)

27) 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 a carico delle persone esecutate ,pendenti procedimenti civili aventi ad oggetto controversie relativi ai beni immobili in cui siano parte in causa.

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

Gli immobili : un appartamento con garage in via * *******N.*/* int.*, in comune di Montiano sono soggetti All'Inmposta di Registro)

29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;;

Per la redazione del presente Elaborato Peritale**,** non si è proceduto a richiedere proroga del termine inizialmente concesso, (il rinvio dell'udienza è stato prorogato d'Ufficio in seguito alla pandemia da Covid-19 al 15.12.2020)

30) PROVVEDA, ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER (15.12.2020) L'UDIENZA DI DETERMINAZIONE DELLE MODALITÀ DELLA VENDITA (E DUNQUE ENTRO IL 15.12.2020), AD INVIARE COPIA DELL'ELABORATO PERITALE AL CREDITORE PROCEDENTE, AI CREDITORI INTERVENUTI E AL DEBITORE....., NONCHÉ A DEPOSITARE ENTRO IL MEDESIMO TERMINE IN CANCELLERIA L'ORIGINALE DELL'ELABORATO + 1 COPIA, CORREDATI ENTRAMBI DA TUTTA LA DOCUMENTAZIONE.....

31)Copia del presente elaborato peritale, in formato informatizzato, è stata inviata, entro il termine concesso, o a mezzo posta certificata o a mezzo raccomandata AR, 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 separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì.

Entro il termine assegnato15.11.2020 ,(Prossima Udienza il 15.12.20020) tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel verbale di Giuramento dell'Esperto, viene depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica e n° 1 su supporto informatico

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.

Lì, 12.11.2020 Tecnico Estimatore

Arch. Severino Bazzani

DOC. 01) COMUNICAZIONE INVIATA AGLI ESECUTATI

DOC. 02) DOCUMENTAZIONE CATASTALE (visure,estratti di mappa,Plan. Terreni, confinanti)

DOC. 03) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO

DOC 04) ATTO DI PROVENIENZA IMMOBILE

DOC. 05) VISURE CONSERVATORIA DEI REGISTRI

DOC. 06) RELAZIONE NOTARILE

DOC. 07) CERTIFICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE

DOC. 08) STRALCIO DEL PIANO REGOLATORE

DOC.. 09) CONCESSIONE EDILIZIA

DOC. 10) CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA E ESTRATTO MATRIMONIO

DOC 11) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

DOC. 12) PARAMETRI DI VALUTAZIONE 0MI

DOC. 13) SPESE DI GESTIONE

DOC. 14) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.