

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione immobiliare R.G. N° 33/2020

promossa da



contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

C.T.U. Esperto designato: Geom. FABBRI DAVIDE

LOTTO A

SOMMARIO

1)	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO E ACCESSO ALL'IMMOBILE.....	pag 5
2)	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAM. E NOTA, DESCRIZIONE IMMOBILE, RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag 5
3)	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag 9
4)	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE.....	pag 9
5)	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag 10
6)	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag 10
7)	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag 11
8)	VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag 11
9)	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag 12
10)	SPESE DI GESTIONE.....	pag 12
11-12)	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag 12
13)	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA' DELL'IMMOBILE, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA	pag 13
14)	SANATORIA EDILIZIA.....	pag 14
15)	CENSO , LIVELLO.....	pag 15
16-17)	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag 15
18)	NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE.....	pag 15
19)	VARIAZIONI CULTURALI	pag 15
20)	STIMA DELL'IMMOBILE – CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag 16
21)	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag 20
22)	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag 20
23)	DEFINIZIONE LOTTI IN VENDITA	pag 21
24)	CODICE FISCALE	pag 21
25)	STATO CIVILE ESECUTATO	pag 21
26)	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA	pag 21
27)	PENDENZA CAUSE	pag 60
28)	REGIME FISCALE DELLA VENDITA ETC... ..	pag 60
29-30-31)	PROROGA ,DEPOSITO INVIO	pag 60
	ELENCO ALLEGATI	pag 60

LOTTO B

SOMMARIO

1)	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO E ACCESSO ALL'IMMOBILE.....	pag 5
2)	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAM. E NOTA, DESCRIZIONE IMMOBILE, RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag 22
3)	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag 27
4)	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE.....	pag 27
5)	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag 28
6)	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag 28
7)	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag 29
8)	VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag 29
9)	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag 30
10)	SPESE DI GESTIONE.....	pag 30
11-12)	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag 31
13)	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA' DELL'IMMOBILE, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA	pag 31
14)	SANATORIA EDILIZIA.....	pag 32
15)	CENSO , LIVELLO.....	pag 33
16-17)	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag 33
18)	NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE.....	pag 33
19)	VARIAZIONI CULTURALI	pag 34
20)	STIMA DELL'IMMOBILE – CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag 34
21)	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag 38
22)	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag 39
23)	DEFINIZIONE LOTTI IN VENDITA	pag 39
24)	CODICE FISCALE	pag 39
25)	STATO CIVILE ESECUTATO	pag 39
26)	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA	pag 40
27)	PENDENZA CAUSE	pag 60
28)	REGIME FISCALE DELLA VENDITA ETC... ..	pag 60
29-30-31)	PROROGA ,DEPOSITO INVIO	pag 60
	ELENCO ALLEGATI	pag 60

LOTTO C

SOMMARIO

1)	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO E ACCESSO ALL'IMMOBILE.....	pag 5
2)	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAM. E NOTA, DESCRIZIONE IMMOBILE, RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag 41
3)	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag 46
4)	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE.....	pag 47
5)	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag 47
6)	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag 48
7)	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag 48
8)	VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag 48
9)	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag 49
10)	SPESE DI GESTIONE.....	pag 50
11-12)	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag 50
13)	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA' DELL'IMMOBILE, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA	pag 50
14)	SANATORIA EDILIZIA.....	pag 52
15)	CENSO , LIVELLO.....	pag 52
16-17)	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag 52-53
18)	NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE.....	pag 53
19)	VARIAZIONI CULTURALI	pag 53
20)	STIMA DELL'IMMOBILE – CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag 53
21)	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag 58
22)	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag 58
23)	DEFINIZIONE LOTTI IN VENDITA	pag 58
24)	CODICE FISCALE	pag 59
25)	STATO CIVILE ESECUTATO	pag 59
26)	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA	pag 59
27)	PENDENZA CAUSE	pag 60
28)	REGIME FISCALE DELLA VENDITA ETC... ..	pag 60
29-30-31)	PROROGA ,DEPOSITO INVIO	pag 60
	ELENCO ALLEGATI	pag 60

Il sottoscritto Fabbri Geometra Davide, con Studio Professionale in Cesena, Via Martiri della Libertà n°13, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°1513, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 09/04/2021 dal G.E. Dott. Fabio Santoro, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici, e debiti sopralluoghi, è in grado di relazionare quanto segue :

LOTTO A - LOTTO B – LOTTO C

1) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO E ACCESSO ALL'IMMOBILE.

Il debitore è stato avvisato a mezzo raccomandata, in data 17-11-2021, presso l'indirizzo desunto dalla procedura .

La comunicazione è stata inviata per debita conoscenza, mezzo mail, anche al custode nominato, IVG di Forlì.

Il sopralluogo è avvenuto correttamente in data 07 dicembre 2021, alle ore 15,00 alla presenza del soggetto esecutato e del custode nominato.

Si allegano le comunicazioni (mezzo raccomandata) al Soggetto esecutato e (mezzo mail) al custode nominato

LOTTO A

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su NEGOZIO sito al Piano Terra dell'edificio in Meldola via Roma civ 90

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

L' immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola , con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA'

su NEGOZIO

Foglio 10 , particella 125 SUB 9

Categoria C/1 , classe 5, consist. 23 mq, rendita catastale € 937,21 (NEGOZIO piano T) Via Roma n° 90

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Meldola, con i seguenti dati censuari:

– Foglio 10 particella 125 , ENTE URBANO di mq 235

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C.

il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████ nato a Meldola ██████████
██
PROPRIETA' per 1 / 1

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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 01-02-2020 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MELDOLA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
10	125	9	C/1	23 MQ	OM

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 1543 RG 2251 del 12-02-2020

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MELDOLA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
10	125	9	C/1	OM	OM

I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e a quelli attualmente in visura.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è un negozio situato lungo la via Roma al civ 90, al piano terra dell'edificio in centro storico di Meldola, in angolo tra via Roma e via G. Matteotti.

L'intero edificio di cui fa parte l'unità si eleva su due tre fuori terra (fronte via Roma), ed è composto da 4 appartamenti d'abitazione (con ingresso al civ 92 di via Roma), dal negozio in oggetto del presente lotto A, ed inoltre da 2 garage con accesso dalla via G. Matteotti.

L'intero edificio condominiale è stato ricostruito negli anni '60, ha struttura in muratura, solai di piano e di copertura in laterocemento, copertura alta a 2 falde, ed in parte piana a terrazzo, manto in tegole, lattonerie in lamiera, esternamente intonacato ed in parte rivestito con mattonelle di cotto, infissi in legno e vetro, avvolgibili in pvc, ringhiere in ferro.

La porzione più bassa dell'edificio, lungo la via G. Matteotti si presenta esternamente in mattoni a faccia vista.

L'unità in oggetto del presente lotto A, NEGOZIO ha accesso dalla pubblica via Roma a mezzo di vetrina in alluminio preverniciato e vetro camera, con serranda in ferro esterna.

Internamente l'unità in oggetto risulta composta da unico grande vano, oltre a anti-bagno e bagno (con aspirazione forzata). E' presente anche porta di collegamento interna con l'androne di ingresso degli appartamenti al civ 92 di via Roma. Pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimentazioni e rivestimenti in monocottura. Gli impianti autonomi e sottotraccia sono: impianto elettrico; impianto sanitario; riscaldamento con elemento convettore a parete e motore posizionato sulla corte retro, termoarredo elettrico al bagno. L'unità appare risistemata recentemente e poco utilizzata, le condizioni di manutenzione sono normali, vista l'epoca dell'edificio. La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 25 circa.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale (v. doc. 2P).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega (v. doc. 2F). Alcune foto, più significative, dell'esterno e dell'interno, si includono di seguito

Vista dalla pubblica via Roma



interno negozio



**3) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE
ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato risulta:

in proprietà del soggetto esecutato [REDACTED] per la quota di 1 / 1.

-PER LA QUOTA DI 1 / 2 in forza di atto di successione in morte della madre [REDACTED]
, deceduta in data 09-12-2012 den. N° 689 Vol 9990/13 (e relativa accettazione tacita di eredità
con atto Brunelli Cinzia del 28-05-2014 rep. 30496/9710)

-PER LA QUOTA DI 1 / 2 (altro 1/ 2 andava alla madre [REDACTED]) in forza di atto di
successione in morte del padre [REDACTED] , deceduto in data 22-02-2010 den. N° 1469
Vol 9990/10 (e relativa accettazione tacita di eredità con atto Brunelli Cinzia del 28-05-2014 rep.
30496/9710)

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

I titoli di provenienza al soggetto esecutato sono le due successioni sopra citate.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il Signor [REDACTED], risultava proprietario del bene per atto anteventennio, a rogiti Notaio
Bonoli Viscardo in data 13-08-1952 .

Si allega copia dei titoli di provenienza al soggetto esecutato.

**4) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI,
NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE
GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.**

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2
c.p.c. , a firma del Notaio Alberto Parisio in data 10 marzo 2020.

L'esperto Stimatore ha provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Forlì sia con i dati del debitore che con i dati degli immobili (v. doc.4), e precisato
con NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di
riassumere:

ISCRIZIONE del 08/01/2019 - Registro Particolare 34 Registro Generale 278

Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1119/2018 del 27/12/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE BPER BANCA SPA

TRASCRIZIONE del 12/02/2020 - Registro Particolare 1543 Registro Generale 2251

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLI Repertorio 50/2020 del 01/02/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE BPER BANCA SPA

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

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui alla presente. (

SI PRECISA CHE AL C.E.U. NON RISULTA PRESENTE QUADRO DIMOSTRATIVO . DALLA VISIONE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI DELLE VARIE UNITA' CHE COMPONO L'EDIFICIO , NON SI RIESCE A DEFINIRE CON CHIAREZZA QUALI SIANO LE PARTI COMUNI ALLE VARIE UNITA' IMMOBILIARI .LO SCRIVENTE RITIENE CHE L'ANDRONE DI INGRESSO AL PIANO TERRA , IL VANO SCALE E LA CORTE AL PIANO TERRA , POSSANO INTENDERSI COMUNI A TUTTI 4 GLI APPARTAMENTI . INOLTRE SONO PRESENTI DIVERSE SERVITU' (COSIDETTE PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA) nel caso del negozio in oggetto , allo stato dei luoghi , questo gode della servitù a favore per la presenza del contatore ENEL nell'androne del piano terra , e per la presenza del motore del condizionatore nella corte sul retro .

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

7) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO...

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta libero ed in disuso.

E' stata comunque richiesta verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione registrati presso Agenzia delle Entrate, con esito negativo.

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' 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 ALTITUDINE 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 RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

Si rileva il vincolo del centro storico, ed in particolare della sovrintendenza dei Beni Culturali, DL 42/2004 art 10 con denominazione “ Tratto delle mura malatestiane e torrione Nord-Et “, per la presenza in adiacenza a parte dell'edificio delle mura storiche “ castellane “ nella zona dove sorgeva la “porta di S.Andrea “.

VINCOLO TRASCRITTO ANCHE ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI Reg 1132 / 2007 del 29-01-2008 a Favore del MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, contro [REDACTED] e gravante sulla p.lla 125 del Foglio 10 del Comune di Meldola .

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza degli immobili in oggetto.

8.2) VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d. Lgs. 42/2004

Si rileva il vincolo del centro storico, ed in particolare della sovrintendenza dei Beni Culturali, DL 42/2004 art 10 con denominazione “ Tratto delle mura malatestiane e torrione Nord-Et “, per

la presenza in adiacenza a parte dell'edificio delle mura storiche “ castellane “ nella zona dove sorgeva la “porta di S.Andrea “ .VINCOLO TRASCRITTO ANCHE ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI Reg 1132 / 2007 del 29-01-2008 a Favore del MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI , contro [REDACTED] e gravante sulla p.lla 125 del Foglio 10 del Comune di Meldola .

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Si rileva il vincolo del centro storico, con definizione dell'edificio in “ contestualizzazione degli edifici incongrui “.

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

L'immobile non risulta in condominio costituito.

Ovviamente facendo parte di edificio composto da più unità immobiliari, è soggetto alle norme di cui all'art 1117 e seguenti del codice civile, relativamente alle porzioni comuni dell'edificio.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Non si rilevano spese condominiali, poiché l'immobile non è in condominio costituito.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERA' L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITA';

Le unità immobiliari in oggetto sono urbane, per cui non si ritiene necessario richiedere

certificato di destinazione urbanistica.

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Meldola, sull'immobile in oggetto, è risultato

L'intero edificio risale agli inizi del 900, successivamente ricostruito negli anni 1965-1966 , in forza di licenza edilizia per ricostruzione, n° 713 del 15-10-1965, Variante.

Abitabilità in data 27-08-1966.

Quindi concessione edilizia n° 113 del 1977 del 13-07-1977, per apertura di porta in locale negozio.

SCIA n° 349/2013 prot. 12522/2013 in data 01-10-2013 per cambio d'uso senza opere da abitazione a negozio, con fine lavori, certificato di conformità e scheda tecnica descrittiva del 20-12-2013.

Infine SCIA n° 415 / 2014 PROT.2031/2014 e variante SCIA n°593/2015 prot. 10571/2015 del 10-07-2015, per intervento di restauro e risanamento conservativo, che prevedeva lavori interni ed esterni di sistemazione e manutenzione straordinaria agli infissi, ai pavimenti, agli impianti etc..

La variante del 2015 riguardava unicamente l'appartamento del piano secondo, venduto ad altra proprietà.

La pratica comunque non risulta chiusa ed i lavori (almeno per quanto concerne le unità in oggetto della presente procedura lotti B-C) non sono stati eseguiti.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Trattasi di edificio in centro storico.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto A, lo scrivente ha rilevato la conformità al progetto allegato alla SCIA n° 349/2013 prot. 12522/2013 in data 01-10-2013 per cambio d'uso senza opere da abitazione a negozio, con fine lavori, certificato di conformità e scheda tecnica descrittiva del 20-12-2013.

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la eventuale possibilità di sanatorie, riguarda l'unità immobiliare in oggetto di pignoramento, esclusivamente sulla base della documentazione riscontrata ed ottenuta dai pubblici uffici interpellati.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente, ma più semplicemente la verifica visiva dell'immobile in oggetto.

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia urbanistica e sismica (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

Per tanto il prezzo di stima della presente è da intendersi onnicomprensivo di eventuali spese/diritti/oneri non ancora assolti e che si rendessero necessari per il completamento di pratiche ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità .

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART 36 DPR 6.6.2001 N°380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART 40,

COMMA 6, LEGGE 28-2-1985 N°47, OVVERO DELL'ART 46 COMMA 5 DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA

Non sono state rilevate opere abusive e/o difformi

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 PROPRIETA' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE AD UN TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'unità immobiliare abitativa in oggetto risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica :

Il certificato redatto è il numero 04235 -067919-2013 del 12-09-2013 valido sino al 12-09-2023 da cui risulta l'edificio in classe energetica G con Ep gl pari a 151,34 Kwh/m2 anno.

17) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E....NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.

Il certificato APE era necessario per l' unità immobiliare negozio, ed è presente.

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U. PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE E' NECESSARIO PER PROCEDERE ALLA VENDITA, ALL'ACCATASTAMENTO...

L' immobile è attualmente regolarmente accatastato al ceu.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI

Non si rilevano variazioni culturali o cambi d'uso.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);

20.1) CRITERI ADOTTATI

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato è quello COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACH) e della ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima.

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Centro storico
Tipologia immobiliare	Edificio schiera storica
Destinazione	Negozi - residenza
Tipologia costruttiva	Muratura a più piani fuori terra
Dimensioni	piccole-medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Attività commerciale - Residenza

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida per procedimento di stima e parametri agli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS; Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa).

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida Tecnoborsa).

In tal senso si precisa che lo scrivente ha conseguito attestato di esperto valutazioni immobiliari, ai sensi della UNI CEI iso/iec 17024:2004, in data 24-03-2012.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE riguardanti immobili ricompresi nel medesimo segmento immobiliare. Le informazioni utilizzate sono generalmente reperite presso: conservatoria dei registri immobiliari alla ricerca di atti di compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi professionali e notarili; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale; precedenti stime eseguite dal sottoscritto, anche per il mercato del finanziamento bancario. Infine considerando lo specifico attuale momento di mercato nel settore e verificando anche i parametri Omi della zona in oggetto.

Nella presente stima in particolare, le informazioni sono state reperite come di seguito indicato:

TABELLA COMPARABILI	
COMPARABILE e relativa S.E.L.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE NEGOZIO SUP. COMMERCIALE MQ 60 PREZZO RICHIESTO € 48.000 Posizionata lungo via Roma	€ 800,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE NEGOZIO SUP. COMMERCIALE MQ 75 PREZZO RICHIESTO € 89.000 Posizionata in centro	€ 1.185,00

COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE NEGOZIO-COMMERCIALE SUP. COMMERCIALE MQ 200 PREZZO RICHIESTO € 158.000 Posizionata in centro	€ 790,00
O.M.I. (zona in oggetto) 1° semestre 2021 Fascia B/1 centrale – centro storico VALORE DI MERCATO €/MQ min 1200 max 1500 per NEGOZI stato normale VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 6,1 max 7,6 per NEGOZI stato normale	NB : SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE MASSIMO TRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO in condizioni normali € 1.500,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.068,75

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO NB : scelta della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) poiché ritenuta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie catastali

NEGOZIO

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
NEGOZIO P.T	25	1,00	25,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			25
IMMOBILE MQ			

20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso a negozio, della posizione decisamente centrale, delle dimensioni, della localizzazione, delle finiture e della situazione impiantistica, delle condizioni di manutenzione attuali, della tipologia di immobile ed in particolare delle ridotte dimensioni, ed infine dell'attuale richiesta di mercato

**SI STIMA IL PREZZO BASE IN CONDIZIONI NORMALI PARI A 1.200,00 euro /MQ
VISTE LE RIDOTTE DIMENSIONI DELL'UNITA'**

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ 1200,00 €

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati)

1 ----- per cui 1200 x 1 = 1200 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE mediocre

coeff. medio utilizzato 1 per cui 1200 x 1 = 1200,00 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1200,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

NEGOZIO A PIANO TERRA a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		*PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	25	1200	30.000

**20.7) ULTERIORI ADEGUAMENTI E CORREZZIONI AL VALORE DI
STIMA DI MERCATO**

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 30.000,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- non presenti

ONERI SANATORIA URBANISTICA-----non necessarie

OPERE DA RIPRISTINARE ----- non presenti

STATO DI POSSESSO ----- ////

VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI----- ////

VALORE DI STIMA CORRETTO

€ 30.000,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 3.000,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(30.000,00-3.000,00) = ----- € 27.000,00

Valore arrotondato euro 27.000,00 (ventisette-mila/00) .

Valore locativo euro 250,00 / mensili (duecentocinquanta/00) .

*21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA
DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE.....PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA
DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI
SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.*

L'immobile risulta in piena proprietà del soggetto esecutato.

*22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA...
INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE*

NEGOZIO situato lungo la via Roma al civ 90, al piano terra dell'edificio in centro storico di
Meldola, in angolo tra via Roma e via G . Matteotti.

Il negozio ha accesso dalla pubblica via Roma a mezzo di vetrina in alluminio preverniciato e
vetro camera, con serranda in ferro esterna.

Internamente l'unità in oggetto risulta composta da unico grande vano, oltre a anti-bagno e
bagno (con aspirazione forzata). E' presente anche porta di collegamento interna con l'androne
di ingresso degli appartamenti al civ 92 di via Roma.

L'unità appare risistemata recentemente e poco utilizzata, le condizioni di manutenzione sono
normali, vista l'epoca dell'edificio.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 25 circa.

Valore arrotondato euro 27.000,00 (ventisette-mila/00).

Valore locativo euro 250,00 / mensili (duecentocinquanta/00).

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI...

Si è ritenuto di creare tre lotti A-B-C , il presente è il lotto A.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

██████████ nato a ██████████ 17-11-1953

██

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI

Gli immobili sono pervenuti al soggetto esecutato per successioni, in morte dei genitori, per tanto sono beni personali.

Non si ritiene necessario richiedere certificato di stato civile.

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATOOVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI

Non dovuto trattandosi di unità ad uso negozio-commerciale.

LOTTO B

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su APPARTAMENTO e GARAGE sito al Piano Primo, Terra e Sottostrada dell'edificio in Meldola via Roma civ 92, angolo via G.Matteotti.

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

L' immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' su:

- APPARTAMENTO

Foglio 10 , particella 125 SUB 6

Categoria A/4 , classe 4, consist. 6 vani, rendita catastale € 418,33 (APPARTAMENTO piano T-1) Via Roma

-GARAGE

Foglio 10 , particella 125 SUB 2

Categoria C/6 , classe 3, consist. 56 mq, rendita catastale € 187,99 (GARAGE piano S1) Via Roma

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Meldola, con i seguenti dati censuari:

- Foglio 10 particella 125 , ENTE URBANO di mq 235

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C.

il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████ nato a ██████████ 17-11-1953

████████████████████

PROPRIETA' per 1 / 1

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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 01-02-2020 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MELDOLA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
10	125	6	A/4	6 vani	OM
10	125	2	C/6	56 mq	OM

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 1543 RG 2251 del 12-02-2020

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MELDOLA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
10	125	6	A/4	6 vani	OM
10	125	2	C/6	56 mq	OM

I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e a quelli attualmente in visura.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento situato al piano primo dell'edificio lungo la via Roma al civ 92, nel centro storico di Meldola, in angolo tra via Roma e via G . Matteotti, con garage al piano terra lungo la via Matteotti, e cantina situata al piano terra sulla corte.

L'appartamento è al civ 92 interno 3 di via Roma, mentre il garage è al civ 21 della via G .Matteotti.

L'intero edificio di cui fa parte l'unità si eleva su due tre fuori terra (fronte via Roma), ed è composto da 4 appartamenti d'abitazione (con ingresso al civ 92 di via Roma) , da un negozio (oggetto del lotto A della presente stima), ed inoltre da 2 garage con accesso dalla via G.Matteotti.

L'intero edificio condominiale è stato ricostruito negli anni '60 , ha struttura in muratura, solai di piano e di copertura in laterocemento, copertura alta a 2 falde, ed in parte piana a terrazzo, manto in tegole, lattonerie in lamiera, esternamente intonacato ed in parte rivestito con mattonelle di cotto, infissi in legno e vetro, avvolgibili in pvc, ringhiere in ferro.

La porzione più bassa dell'edificio, lungo la via G. Matteotti si presenta esternamente in mattoni a faccia vista.

L'unità in oggetto del presente lotto B, APPARTAMENTO ha accesso dalla pubblica via Roma a mezzo di androne comune al piano terra civ 92, da cui a mezzo di scale comuni (non dotate di ascensore) si giunge al piano primo, dove è posizionato l'appartamento in oggetto.

Internamente l'unità in oggetto risulta composta da:

ingresso – disimpegno, cucinotto, soggiorno con studio e balcone, bagno e due camere da letto.

Le finiture sono quelle dell'epoca di realizzazione: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in marmittoni di graniglia, rivestimenti in monocottura, porte interne in legno verniciato, infissi in legno e vetro semplice, con avvolgibili in pvc.

Le rampe della scale comuni sono rivestite in marmo, con ringhiera in ferro verniciato .

Gli impianti sono autonomi e solo parzialmente sottotraccia: impianto elettrico (in parte sottotraccia); impianto sanitario; riscaldamento con elementi termosifoni in ghisa, tubazioni a vista in rame e caldaia posizionata all'esterno sul terrazzo del piano secondo.

Dual-split per aria condizionata, con motore posizionato all'esterno sul balcone con elementi nel soggiorno ed in una camera da letto.

L'unità si trova in condizioni normali vista l'epoca di realizzo, vista l'epoca dell'edificio.

La CANTINA è situata al piano terra con accesso dalla corte sul retro dell'edificio (accessibile dall'androne di ingresso) internamente è allo stato grezzo , con solaio in laterizio a vista.

IL GARAGE è situato lungo la via G. Matteotti al civ 21, con accesso a mezzo di portone basculante in lamiera verniciata, internamente è allo stato grezzo, con solaio in laterizio a vista, murature in mattoni, gettata in cemento, impianto elettrico minimale esterno.

NB : si segnala che all'interno del garage sono presenti i contatori dell'acqua di tutte le unità dell'edificio (i lotti A-B-C della presente, e gli altri 2 appartamenti in proprietà di terzi).

La superficie commerciale del lotto B in oggetto è pari a mq 119 circa.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale (v. doc. 2P).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega (v. doc. 2F). Alcune foto, più significative, dell'esterno e dell'interno, si includono di seguito

Vista ingresso edificio dalla pubblica via Roma



interno appartamento



interno garage



**3) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE
ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato risulta:

in proprietà del soggetto esecutato [REDACTED] per la quota di 1 / 1 .

-PER LA QUOTA DI 1 / 2 in forza di atto di successione in morte della madre [REDACTED] ,
deceduta in data 09-12-2012 den. N° 689 Vol 9990/13 (e relativa accettazione tacita di eredità con
atto Brunelli Cinzia del 28-05-2014 rep. 30496/9710)

-PER LA QUOTA DI 1 / 2 (altro 1/ 2 andava alla madre Giunchi Edera)in forza di atto di
successione in morte del padre [REDACTED] , deceduto in data 22-02-2010 den. N° 1469 Vol
9990/10 (e relativa accettazione tacita di eredità con atto Brunelli Cinzia del 28-05-2014 rep.
30496/9710)

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

I titoli di provenienza al soggetto esecutato sono le due successioni sopra citate.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il Signor [REDACTED], risultava proprietario del bene per atto anteventennio, a rogiti Notaio
Bonoli Viscardo in data 13-08-1952.

**4) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI,
NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE
GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.**

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2
c.p.c. , a firma del Notaio Alberto Parisio in data 10 marzo 2020.

L'esperto Stimatore ha provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Forlì sia con i dati del debitore che con i dati degli immobili (v. doc.4), e precisato
con NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di
riassumere:

ISCRIZIONE del 08/01/2019 - Registro Particolare 34 Registro Generale 278

Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1119/2018 del 27/12/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE BPER BANCA SPA

TRASCRIZIONE del 12/02/2020 - Registro Particolare 1543 Registro Generale 2251

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLI Repertorio 50/2020 del 01/02/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE BPER BANCA SPA

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

Il sottoscritto ha estratto copia delle planimetrie catastali urbane dell'immobile di cui alla presente.

SI PRECISA CHE AL C.E.U. NON RISULTA PRESENTE QUADRO DIMOSTRATIVO . DALLA VISIONE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI DELLE VARIE UNITA' CHE COMPONO L'EDIFICIO , NON SI RIESCE A DEFINIRE CON CHIAREZZA QUALI SIANO LE PARTI COMUNI ALLE VARIE UNITA' IMMOBILIARI .LO SCRIVENTE RITIENE CHE L'ANDRONE DI INGRESSO AL PIANO TERRA , IL VANO SCALE E LA CORTE AL PIANO TERRA , POSSANO INTENDERSI COMUNI A TUTTI 4 GLI APPARTAMENTI . INOLTRE SONO PRESENTI DIVERSE SERVITU' (COSIDETTE PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA) nel caso del lotto in oggetto, allo stato dei luoghi, questo è gravato dalla servitù a favore delle altre unità (anche di terzi) per la presenza nel garage dei contatori acquedotto; mentre gode della servitù a favore per la presenza del contatore ENEL nell'androne del piano terra, e per la presenza della propria caldaia nel terrazzo in proprietà di terzi.

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli

immobili in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

7) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO...

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta abitato dalla Signora [REDACTED], in forza di contratto di locazione stipulato in data successiva al pignoramento (data 14-08-2021) con durata sino al 13-08-2025 tacitamente rinnovabile, canone di € 4.200,00 annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 350,00, il 15 di ogni mese.

La richiesta di verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione registrati presso Agenzia delle Entrate, ha avuto esito negativo poiché eseguita in data 04-06-2021.

Il contratto in oggetto è stato registrato in data 29-10-2021 al n° 6907 serie 3T.

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' 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 ALTITUDINE 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 RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

Si rileva il vincolo del centro storico, ed in particolare della sovrintendenza dei Beni Culturali, DL 42/2004 art 10 con denominazione “ Tratto delle mura malatestiane e torrione Nord-Et “, per la presenza in adiacenza a parte dell'edificio delle mura storiche “ castellane “ nella zona dove sorgeva la “porta di S.Andrea “.

VINCOLO TRASCRITTO ANCHE ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI Reg 1132 / 2007 del 29-01-2008 a Favore del MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, contro [REDACTED] e gravante sulla p.lla 125 del Foglio 10 del Comune di Meldola.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza degli immobili in oggetto.

8.2) VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d. Lgs. 42/2004

Si rileva il vincolo del centro storico, ed in particolare della sovrintendenza dei Beni Culturali, DL 42/2004 art 10 con denominazione “ Tratto delle mura malatestiane e torrione Nord-Et “, per la presenza in adiacenza a parte dell'edificio delle mura storiche “ castellane “ nella zona dove sorgeva la “porta di S.Andrea “ .**VINCOLO TRASCRITTO ANCHE ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI Reg 1132 / 2007 del 29-01-2008 a Favore del MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, contro [REDACTED] e gravante sulla p.lla 125 del Foglio 10 del Comune di Meldola.**

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Si rileva il vincolo del centro storico, con definizione dell'edificio in “ contestualizzazione degli edifici incongrui “ .

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

L'immobile non risulta in condominio costituito.

Ovviamente facendo parte di edificio composto da più unità immobiliari, è soggetto alle norme di cui all'art 1117 e seguenti del codice civile, relativamente alle porzioni comuni dell'edificio .

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Non si rilevano spese condominiali, poiché l'immobile non è in condominio costituito.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERA' L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSSE PERSO DI VALIDITA';

Le unità immobiliari in oggetto sono urbane, per cui non si ritiene necessario richiedere certificato di destinazione urbanistica.

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Meldola, sull'immobile in oggetto, è risultato

L'intero edificio risale agli inizi del 900, successivamente ricostruito negli anni 1965-1966, in forza di licenza edilizia per ricostruzione, n° 713 del 15-10-1965, Variante.

Abitabilità in data 27-08-1966.

Quindi concessione edilizia n° 113 del 1977 del 13-07-1977, per apertura di porta in locale negozio.

SCIA n° 349/2013 prot. 12522/2013 in data 01-10-2013 per cambio d'uso senza opere da abitazione a negozio, con fine lavori, certificato di conformità e scheda tecnica descrittiva del 20-12-2013.

Infine SCIA n° 415 / 2014 PROT.2031/2014 e variante SCIA n°593/2015 prot. 10571/2015 del 10-07-2015, per intervento di restauro e risanamento conservativo, che prevedeva lavori interni ed esterni di sistemazione e manutenzione straordinaria agli infissi, ai pavimenti, agli impianti etc..

La variante del 2015 riguardava unicamente l'appartamento del piano secondo, venduto ad altra proprietà.

La pratica comunque non risulta chiusa ed i lavori (almeno per quanto concerne le unità in oggetto della presente procedura lotti B-C) non sono stati eseguiti.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Trattasi di edificio in centro storico.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto B , lo scrivente ha rilevato la sostanziale conformità al progetto allegato alla n° 713 del 15-10-1965, Variante, e relativa Abitabilità in data 27-08-1966 (con ispezione in data 25-08-1966).

Si ritiene che le modeste difformità rispetto a detto progetto, rientrino nelle tolleranze di cui all'art 19 comma 1 ter della Legge Regionale 23 del 2004.

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la eventuale possibilità di sanatorie, riguarda l'unità immobiliare in oggetto di pignoramento, esclusivamente sulla base della documentazione riscontrata ed ottenuta dai pubblici uffici interpellati.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente, ma più semplicemente la verifica visiva dell'immobile in oggetto.

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia urbanistica e sismica (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

Per tanto il prezzo di stima della presente è da intendersi onnicomprensivo di eventuali spese/diritti/oneri non ancora assolti e che si rendessero necessari per il completamento di pratiche ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART 36 DPR 6.6.2001 N°380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI

IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART 40, COMMA 6, LEGGE 28-2-1985 N°47, OVVERO DELL'ART 46 COMMA 5 DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA

Non sono state rilevate opere abusive e/o difformi.

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 PROPRIETA' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE AD UN TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'unità immobiliare abitativa in oggetto NON risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica, per tanto si è provveduto a farlo redigere da tecnico di fiducia dello scrivente.

Il certificato redatto è il numero 09560 -277670-2021 del 21-12-2021 valido sino al 21-12-2031 da cui risulta l'edificio in classe energetica F con Ep gl pari a 257,79 Kwh/m2 anno.

Si allega copia (all. 9) mentre l'originale sarà fatto pervenire in cancelleria.

17) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E....NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.

Il certificato APE era necessario per l' unità immobiliare, ed è stato redatto.

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U. PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE E' NECESSARIO PER PROCEDERE ALLA VENDITA, ALL'ACCATASTAMENTO...

L' immobile è attualmente regolarmente accatastato al ceu.

SI SEGNALE CHE LA PLANIMETRIA DEL GARAGE DATATA 1966 , RICOMPRENDEVA

ANCORA ANCHE L'APPARTAMENTO E LE CANTINE.

IN RELATA' IL CATASTO AVEVA D'UFFICIO DIVISO LA PLANIMETRIA IN 2 DISTINTE UNITA': IL GARAGE SUB 2, E L'APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON LE CANTINE AL PIANO TERRA SUB 7 ...POI DIVENUTO OGGI SUB 12 (ED IN PROPRIETA' DI TERZI).

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI

Non si rilevano variazioni culturali o cambi d'uso.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);

20.1) CRITERI ADOTTATI

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato è quello COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACH) e della ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima.

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Centro storico
Tipologia immobiliare	Edificio schiera storica
Destinazione	Abitazione – residenza
Tipologia costruttiva	Muratura a più piani fuori terra
Dimensioni	Normali -medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Residenza

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida per procedimento di stima e parametri agli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS; Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa).

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida Tecnoborsa).

In tal senso si precisa che lo scrivente ha conseguito attestato di esperto valutazioni immobiliari, ai sensi della UNI CEI iso/iec 17024:2004, in data 24-03-2012.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE riguardanti immobili ricompresi nel medesimo segmento immobiliare. Le informazioni utilizzate sono generalmente reperite presso: conservatoria dei registri immobiliari alla ricerca di atti di compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi professionali e notarili; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale; precedenti stime eseguite dal sottoscritto, anche per il mercato del finanziamento bancario. Infine considerando lo specifico attuale momento di mercato nel settore e verificando anche i parametri Omi della zona in oggetto.

Nella presente stima in particolare, le informazioni sono state reperite come di seguito indicato:

TABELLA COMPARABILI	
COMPARABILE e relativa S.E.L.	PREZZO al MQ

COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 135 PREZZO RICHIESTO € 149.000 Posizionata vicino al centro	€ 1.100,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 120 PREZZO RICHIESTO € 130.000 Posizionata a ridosso del centro	€ 1.083,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 85 PREZZO RICHIESTO € 85.000 Posizionata in centro	€ 1.000,00
O.M.I. (zona in oggetto) 1° semestre 2021 Fascia B/1 centrale – centro storico VALORE DI MERCATO €/MQ min 1250 max 1550 per ABITAZIONI CIVILI stato normale VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 4,4 max 5,2 per ABITAZIONI stato normale	NB : SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE RICOMPRESO TRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO in condizioni normali € 1.300,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.120,75

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO NB : scelta della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) poiché ritenuta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie catastali

APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
APPARTAMENTO piano primo	89	1,00	89,00
BALCONE	4,34	0,50	2,17

GARAGE	64	0,50	32,00
CANTINA	10	0,50	5,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			119,17
IMMOBILE MQ			

20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso residenziale, della posizione decisamente centrale, delle dimensioni, della localizzazione, delle finiture e della situazione impiantistica, delle condizioni di manutenzione attuali, della tipologia di immobile ed infine dell'attuale richiesta di mercato

SI STIMA IL PREZZO BASE IN CONDIZIONI NORMALI PARI A 1.120,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ 1120,00 €

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati)

0,9 ----- per cui $1120 \times 0,9 = 1008 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale vista l'epoca di realizzo

coeff. medio utilizzato 1 per cui $1008 \times 1 = 1008,00 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1000,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

APPARTAMENTO A PIANO PRIMO , CON CANTINA E GARAGE a corpo
per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		*PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	119	1000	119.000

20.7) ULTERIORI ADEGUAMENTI E CORREZZIONI AL VALORE DI STIMA DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 119.000,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- non presenti

ONERI SANATORIA URBANISTICA-----non necessarie

OPERE DA RIPRISTINARE ----- non presenti

STATO DI POSSESSO ----- ////

VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI----- ////

VALORE DI STIMA CORRETTO € 119.000,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 11.900,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(119.000,00-11.900,00) = ----- € 107.100,00

Valore arrotondato euro 107.000,00 (centosettemila/00) .

Valore locativo euro 400,00 / mensili (quattrocento/00) .

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE.....PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

L'immobile risulta in piena proprietà del soggetto esecutato.

**22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA...
INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE**

Trattasi di appartamento situato al piano primo dell'edificio lungo la via Roma al civ 92, nel centro storico di Meldola, in angolo tra via Roma e via G . Matteotti, con garage al piano terra lungo la via Matteotti, e cantina situata al piano terra sulla corte.

Accesso dalla pubblica via Roma a mezzo di androne comune al piano terra civ 92, da cui a mezzo di scale comuni (non dotate di ascensore) si giunge al piano primo, dove è posizionato l'appartamento in oggetto, che risulta composta da:

ingresso – disimpegno, cucinotto , soggiorno con studio e balcone, bagno e due camere da letto.

La CANTINA è situata al piano terra con accesso dalla corte sul retro dell'edificio (accessibile dall'androne di ingresso).

IL GARAGE è situato lungo la via G. Matteotti al civ 21, con accesso a mezzo di portone basculante in lamiera verniciata.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq 119 circa.

Valore arrotondato euro 107.000,00 (centosettemila/00).

Valore locativo euro 400,00 / mensili (quattrocento/00).

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI...

Si è ritenuto di creare tre lotti A-B-C , il presente è il lotto B.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

██████████ nato a ██████████ 17-11-1953

██

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI

Gli immobili sono pervenuti al soggetto esecutato per successioni, in morte dei genitori, per tanto sono beni personali.

Non si ritiene necessario richiedere certificato di stato civile.

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATOOVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI

Si allega il certificato di residenza del conduttore del contratto di locazione.

LOTTO C

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su APPARTAMENTO, CANTINA/DEPOSITO e GARAGE sito al Piano Primo, Terra e Sottostrada dell'edificio in Meldola via Roma civ 92, angolo via G.Matteotti.

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

L' immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' su:

- APPARTAMENTO

Foglio 10 , particella 125 SUB 5

Categoria A/4 , classe 3, consist. 2,5 vani, rendita catastale € 148,48 (APPARTAMENTO piano

1) Via Roma

-GARAGE

Foglio 10 , particella 125 SUB 1

Categoria C/6 , classe 3, consist. 20 mq, rendita catastale € 67,14 (GARAGE piano S1) Via

Roma

-CANTINA/DEPOSITO

Foglio 10 , particella 125 SUB 11

Categoria C/2 , classe 2, consist. 7 mq, rendita catastale € 13,01 (CANTINA piano T) Via Roma
Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Foglio 10 particella 125 , ENTE URBANO di mq 235

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C.

il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████ nato a ██████████ 17-11-1953

██████████

PROPRIETA' per 1 / 1

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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 01-02-2020 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MELDOLA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
10	125	5	A/4	2,5 vani	OM
10	125	1	C/6	20 mq	OM
10	125	11	C/2	7 mq	OM

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 1543 RG 2251 del 12-02-2020

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MELDOLA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
10	125	5	A/4	2,5 vani	OM
10	125	1	C/6	20 mq	OM
10	125	11	C/2	7 mq	OM

I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro

e a quelli attualmente in visura.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è un piccolo appartamento situato al piano primo dell'edificio lungo la via Roma al civ 92, nel centro storico di Meldola, in angolo tra via Roma e via G. Matteotti, con garage al piano terra lungo la via Matteotti, e cantina-deposito situata al piano terra sulla corte.

L'appartamento è al civ 92 interno 2 di via Roma, mentre il garage ha accesso lungo la via G. Matteotti.

L'intero edificio di cui fa parte l'unità si eleva su due tre fuori terra (fronte via Roma), ed è composto da 4 appartamenti d'abitazione (con ingresso al civ 92 di via Roma), da un negozio (oggetto del lotto A della presente stima), ed inoltre da 2 garage con accesso dalla via G. Matteotti.

L'intero edificio condominiale è stato ricostruito negli anni '60, ha struttura in muratura, solai di piano e di copertura in laterocemento, copertura alta a 2 falde, ed in parte piana a terrazzo, manto in tegole, lattonerie in lamiera, esternamente intonacato ed in parte rivestito con mattonelle di cotto, infissi in legno e vetro, avvolgibili in pvc, ringhiere in ferro.

La porzione più bassa dell'edificio, lungo la via G. Matteotti si presenta esternamente in mattoni a faccia vista.

L'unità in oggetto del presente lotto C, APPARTAMENTO ha accesso dalla pubblica via Roma a mezzo di androne comune al piano terra civ 92, da cui a mezzo di scale comuni (non dotate di ascensore) si giunge al piano primo, dove è posizionato l'appartamento in oggetto.

Internamente l'unità in oggetto risulta composta da:

cucina-pranzo, camera da letto, balcone con bagno accessibile dal balcone esterno.

L'appartamento è in disuso, disabitato da anni, completamente da ristrutturare e soggetto ad infiltrazioni dal solaio-soffitto (terrazzo dell'appartamento al piano secondo in altra proprietà).

Le finiture sono quelle dell'epoca di realizzazione: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in marmittoni di graniglia, porte interne in legno verniciato, infissi in legno e vetro semplice, con avvolgibili in pvc.

Le rampe della scale comuni sono rivestite in marmo, con ringhiera in ferro verniciato.

Gli impianti sono autonomi, ma completamente da rifare.

L'unità si trova in condizioni decisamente scadenti.

La CANTINA/DEPOSITO è situata al piano terra con accesso dalla corte sul retro dell'edificio (accessibile dall'androne di ingresso) internamente è allo stato grezzo.

IL GARAGE è situato lungo la via G. Matteotti, con accesso a mezzo di portone in legno, internamente è allo stato grezzo, con solaio in cemento armato a vista, murature in mattoni, gettata in cemento.

La superficie commerciale del lotto C in oggetto è pari a mq 54 circa.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale (v. doc. 2P).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega (v. doc. 2F). Alcune foto, più significative, dell'esterno e dell'interno, si includono di seguito

Vista ingresso edificio dalla pubblica via Roma



interno appartamento



bagno con accesso dal balcone



interno garage



**3) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE
ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato risulta:

in proprietà del soggetto esecutato [REDACTED] per la quota di 1 / 1 .

**-PER LA QUOTA DI 1 / 2 in forza di atto di successione in morte della madre [REDACTED] ,
deceduta in data 09-12-2012 den. N° 689 Vol 9990/13 (e relativa accettazione tacita di eredità con
atto Brunelli Cinzia del 28-05-2014 rep. 30496/9710)**

**-PER LA QUOTA DI 1 / 2 (altro 1/ 2 andava alla madre [REDACTED] X)in forza di atto di
successione in morte del padre [REDACTED] , deceduto in data 22-02-2010 den. N° 1469 Vol
9990/10 (e relativa accettazione tacita di eredità con atto Brunelli Cinzia del 28-05-2014 rep.
30496/9710)**

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

I titoli di provenienza al soggetto esecutato sono le due successioni sopra citate.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il Signor [REDACTED], risultava proprietario del bene per atto anteventennio, a rogiti Notaio Bonoli Viscardo in data 13-08-1952.

4) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Alberto Parisio in data 10 marzo 2020.

L'esperto Stimatore ha provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati del debitore che con i dati degli immobili (v. doc.4), e precisato con NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

ISCRIZIONE del 08/01/2019 - Registro Particolare 34 Registro Generale 278

Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 1119/2018 del 27/12/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE BPER BANCA SPA

TRASCRIZIONE del 12/02/2020 - Registro Particolare 1543 Registro Generale 2251

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 50/2020 del 01/02/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE BPER BANCA SPA

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

Il sottoscritto ha estratto copia delle planimetrie catastali urbane dell'immobile di cui alla presente.

SI PRECISA CHE AL C.E.U. NON RISULTA PRESENTE QUADRO DIMOSTRATIVO .
DALLA VISIONE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI DELLE VARIE UNITA' CHE
COMPONO L'EDIFICIO, NON SI RIESCE A DEFINIRE CON CHIAREZZA QUALI SIANO
LE PARTI COMUNI ALLE VARIE UNITA' IMMOBILIARI .LO SCRIVENTE RITIENE CHE
L'ANDRONE DI INGRESSO AL PIANO TERRA , IL VANO SCALE E LA CORTE AL PIANO
TERRA , POSSANO INTENDERSI COMUNI A TUTTI 4 GLI APPARTAMENTI. INOLTRE
SONO PRESENTI DIVERSE SERVITU' (COSIDETTE PER DESTINAZIONE DEL PADRE
DI FAMIGLIA) nel caso del lotto in oggetto, allo stato dei luoghi, questo gode della servitù a
favore per la presenza del contatore ENEL nell'androne del piano terra, per la presenza del
contatore acqua nel garage di cui al lotto B.

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

***7) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO,
CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE
L'IMMOBILE E' OCCUPATO...***

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta disabitato ed in stato di disuso da diversi anni.

La richiesta di verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione registrati presso Agenzia delle Entrate ha avuto esito negativo.

***8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI
UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI
PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE
DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' 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
ALTITUDINE 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 RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

Si rileva il vincolo del centro storico, ed in particolare della sovrintendenza dei Beni Culturali, DL 42/2004 art 10 con denominazione “ Tratto delle mura malatestiane e torrione Nord-Et “, per la presenza in adiacenza a parte dell'edificio delle mura storiche “ castellane “ nella zona dove sorgeva la “porta di S.Andrea “.

VINCOLO TRASCRITTO ANCHE ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI Reg 1132 / 2007 del 29-01-2008 a Favore del MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, contro [REDACTED] e gravante sulla p.lla 125 del Foglio 10 del Comune di Meldola.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza degli immobili in oggetto.

8.2) VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d. Lgs. 42/2004

Si rileva il vincolo del centro storico, ed in particolare della sovrintendenza dei Beni Culturali, DL 42/2004 art 10 con denominazione “ Tratto delle mura malatestiane e torrione Nord-Et “, per la presenza in adiacenza a parte dell'edificio delle mura storiche “ castellane “ nella zona dove sorgeva la “porta di S.Andrea “. **VINCOLO TRASCRITTO ANCHE ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI Reg 1132 / 2007 del 29-01-2008 a Favore del MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, contro [REDACTED] e gravante sulla p.lla 125 del Foglio 10 del Comune di Meldola.**

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Si rileva il vincolo del centro storico, con definizione dell'edificio in “ contestualizzazione degli edifici incongrui “.

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

L'immobile non risulta in condominio costituito.

Ovviamente facendo parte di edificio composto da più unità immobiliari, è soggetto alle norme di cui all'art 1117 e seguenti del codice civile, relativamente alle porzioni comuni dell'edificio.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Non si rilevano spese condominiali, poiché l'immobile non è in condominio costituito.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERA' L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSSE PERSO DI VALIDITA';

Le unità immobiliari in oggetto sono urbane, per cui non si ritiene necessario richiedere certificato di destinazione urbanistica.

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Meldola, sull'immobile in oggetto, è risultato

L'intero edificio risale agli inizi del 900, successivamente ricostruito negli anni 1965-1966, in forza di licenza edilizia per ricostruzione, n° 713 del 15-10-1965, Variante.

Abitabilità in data 27-08-1966.

Quindi concessione edilizia n° 113 del 1977 del 13-07-1977, per apertura di porta in locale

negozio.

SCIA n° 349/2013 prot. 12522/2013 in data 01-10-2013 per cambio d'uso senza opere da abitazione a negozio, con fine lavori, certificato di conformità e scheda tecnica descrittiva del 20-12-2013.

Infine SCIA n° 415 / 2014 PROT. 2031/2014 e variante SCIA n°593/2015 prot. 10571/2015 del 10-07-2015, per intervento di restauro e risanamento conservativo, che prevedeva lavori interni ed esterni di sistemazione e manutenzione straordinaria agli infissi, ai pavimenti, agli impianti etc..

La variante del 2015 riguardava unicamente l'appartamento del piano secondo, venduto ad altra proprietà.

La pratica comunque non risulta chiusa ed i lavori (almeno per quanto concerne le unità in oggetto della presente procedura lotti B-C) non sono stati eseguiti.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Trattasi di edificio in centro storico.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto B, lo scrivente ha rilevato la sostanziale conformità al progetto allegato alla n° 713 del 15-10-1965, Variante, e relativa Abitabilità in data 27-08-1966 (con ispezione in data 25-08-1966).

Si ritiene che le modeste difformità rispetto a detto progetto, rientrino nelle tolleranze di cui all'art 19 comma 1 ter della Legge Regionale 23 del 2004.

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la eventuale possibilità di sanatorie, riguarda l'unità immobiliare in oggetto di pignoramento, esclusivamente sulla base della documentazione riscontrata ed ottenuta dai pubblici uffici interpellati.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente, ma più semplicemente la verifica visiva dell'immobile in oggetto.

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia urbanistica e sismica (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di

urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

Per tanto il prezzo di stima della presente è da intendersi onnicomprensivo di eventuali spese/diritti/oneri non ancora assolti e che si rendessero necessari per il completamento di pratiche ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART 36 DPR 6.6.2001 N°380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART 40, COMMA 6, LEGGE 28-2-1985 N°47, OVVERO DELL'ART 46 COMMA 5 DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA

Non sono state rilevate opere abusive e/o difformi.

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 PROPRIETA' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE AD UN TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'unità immobiliare abitativa in oggetto NON risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica, per tanto si è provveduto a farlo redigere da tecnico di fiducia dello scrivente.

Il certificato redatto è il numero 09560 -277659-2021 del 21-12-2021 valido sino al 21-12-2031 da cui risulta l'edificio in classe energetica G con Ep gl pari a 343,89 Kwh/m2 anno.

Si allega copia (all. 9) mentre l'originale sarà fatto pervenire in cancelleria.

17) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E....NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.

Il certificato APE era necessario per l' unità immobiliare, ed è stato redatto.

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U. PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE E' NECESSARIO PER PROCEDERE ALLA VENDITA, ALL'ACCATASTAMENTO...

L' immobile è attualmente regolarmente accatastato al ceu.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI

Non si rilevano variazioni culturali o cambi d'uso.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);

20.1) CRITERI ADOTTATI

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato

di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato è quello **COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACH)** e della ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO**, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima.

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Centro storico
Tipologia immobiliare	Edificio schiera storica
Destinazione	Abitazione – residenza
Tipologia costruttiva	Muratura a più piani fuori terra
Dimensioni	Normali -medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Residenza

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, **MONOPARAMETRICO** in conformità alle linee guida per procedimento di stima e parametri agli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS; Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa).

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida Tecnoborsa).

In tal senso si precisa che lo scrivente ha conseguito attestato di esperto valutazioni immobiliari, ai sensi della UNI CEI iso/iec 17024:2004, in data 24 -03-2012.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE riguardanti immobili ricompresi nel medesimo segmento immobiliare. Le informazioni utilizzate sono generalmente reperite presso: conservatoria dei registri immobiliari alla ricerca di atti di compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi professionali e notarili; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale; precedenti stime eseguite dal sottoscritto, anche per il

mercato del finanziamento bancario. Infine considerando lo specifico attuale momento di mercato nel settore e verificando anche i parametri Omi della zona in oggetto.

Nella presente stima in particolare, le informazioni sono state reperite come di seguito indicato:

TABELLA COMPARABILI	
COMPARABILE e relativa S.E.L.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 135 PREZZO RICHIESTO € 149.000 Posizionata vicino al centro	€ 1.100,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 120 PREZZO RICHIESTO € 130.000 Posizionata a ridosso del centro	€ 1.083,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 85 PREZZO RICHIESTO € 85.000 Posizionata in centro	€ 1.000,00
O.M.I. (zona in oggetto) 1° semestre 2021 Fascia B/1 centrale – centro storico VALORE DI MERCATO €/MQ min 1250 max 1550 per ABITAZIONI CIVILI stato normale VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 4,4 max 5,2 per ABITAZIONI stato normale	NB : SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE RICOMPRESO TRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO in condizioni normali € 1.300,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.120,75

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO NB : scelta della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) poiché ritenuta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie catastali

APPARTAMENTO , CANTINA/DEPOSITO E GARAGE

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
APPARTAMENTO piano primo	35	1,00	35,00
BALCONE	4,65	0,50	2,32
GARAGE	25	0,50	12,5
CANTINA DEPOSITO	8	0,50	4,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			53,82
IMMOBILE MQ			

20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso residenziale, della posizione decisamente centrale, delle dimensioni, della localizzazione, delle finiture e della situazione impiantistica, delle pessime condizioni di manutenzione attuali, della tipologia di immobile ed infine dell'attuale richiesta di mercato

**SI STIMA IL PREZZO BASE IN CONDIZIONI NORMALI PARI A 1.120,00 euro /MQ
VISTE LE RIDOTTE DIMENSIONI DELL'UNITA'**

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ 1120,00 €

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati)

0,9 ----- per cui $1120 \times 0,9 = 1008 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE scadente

coeff. medio utilizzato 1 per cui $1008 \times 0,6 = 604,80 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 650,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

APPARTAMENTO PIANO PRIMO , CANTINA/DEPOSITO E GARAGE a
corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		*PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	53,82	650	34.983

20.7) ULTERIORI ADEGUAMENTI E CORREZIONI AL VALORE DI STIMA DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 34.983

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- non presenti

ONERI SANATORIA URBANISTICA-----non necessarie

OPERE DA RIPRISTINARE ----- non presenti

STATO DI POSSESSO ----- ////

VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI----- ////

VALORE DI STIMA CORRETTO € 34.983,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 3.498,30

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(34.983,00-3.498,30) = ----- € 31.484,70

Valore arrotondato euro 32.000,00 (trentaduemila/00) .

Valore locativo nullo alle attuali condizioni

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE.....PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

L'immobile risulta in piena proprietà del soggetto esecutato.

22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

Appartamento situato al piano primo dell'edificio lungo la via Roma al civ 92, nel centro storico di Meldola, in angolo tra via Roma e via G . Matteotti, con garage al piano terra lungo la via Matteotti, e cantina-deposito situata al piano terra sulla corte.

L'appartamento è al civ 92 interno 2 di via Roma, mentre il garage ha accesso lungo la via G.Matteotti.

Internamente l'unità in oggetto risulta composta da:

cucina-pranzo, camera da letto, balcone con bagno accessibile dal balcone esterno.

L'appartamento è in disuso, disabitato da anni, completamente da ristrutturare e soggetto ad infiltrazioni dal solaio-soffitto (terrazzo dell'appartamento al piano secondo in altra proprietà).

La superficie commerciale del lotto C in oggetto è pari a mq 54 circa.

Valore arrotondato euro 32.000,00 (trentaduemila/00) .

Valore locativo nullo alle attuali condizioni

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI...

Si è ritenuto di creare tre lotti A-B-C , il presente è il lotto C.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED] nato a [REDACTED] 17-11-1953

[REDACTED]

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI

Gli immobili sono pervenuti al soggetto esecutato per successioni, in morte dei genitori, per tanto sono beni personali.

Non si ritiene necessario richiedere certificato di stato civile.

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATOOVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI

Come precisato l'immobile di cui al presente lotto C, è in disuso.

LOTTO A - LOTTO B – LOTTO C

27) VERIFICA PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI, CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA)

Non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile.

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

L'immobile è intestato a persona fisica per cui è soggetto a tassa di registro.

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

Non necessita alcuna richiesta di proroga.

ALLEGATI

Allegato A LOTTI A-B-C

Fotografie LOTTI A-B-C

Planimetrie LOTTI A-B-C

Cesena, il 20- 12 – 2021

Il C.T.U.

Fabbri Geometra Davide