

Arch. Umberto Lizza
Viale Medaglie D'Oro n° 62 - 47121 Forlì - FC -
Tel. 0543/21416 - Fax 0543/21416
e-mail **architetto.umbertolizza@gmail.com**

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
R.G. Es. n. 173/2019



promossa da



contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con

ALLEGATI

ESPERTO DESIGNATO: Arch. Umberto Lizza



SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.3
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA.....	pag. 3
02.1) IDENTIFICAZIONE.....	pag. 4
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI.....	pag. 5
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO.....	pag. 7
02.4) DESCRIZIONE GIURIDICA DEL BENE.....	pag. 7
02.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 8
02.6) rappresentazione fotografica significative.....	pag. 14
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag. 15
03.1) PROPRIETA'	pag. 15
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEI BENI DELL'ESECUTATO	pag.16
03.2.1.) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 16
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 16
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 17
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 18
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 18
08) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI.....	pag. 18
08.1) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE	pag. 18
09) <u>VINCOLI</u> , ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag. 18
09.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 18
10) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 19
11-12) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag. 19
11.1) REGOLARITA' URBANISTICA.....	pag. 19
13) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA' DELL'IMMOBILE, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA,	pag. 20
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'.....	pag. 20
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag. 22
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 22
14) OPERE ABUSIVE ED EVENTUALI SANATORIE.....	pag. 23
15) TITOLO CON GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	pag. 24
16 e 17) ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag. 24
18) ACCATASTAMENTO ESISTENTE	pag. 24
19) VARIAZIONI COLTURALI.....	pag. 25
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA.....	pag. 25
20.1) CRITERI ADOTTATI.....	pag. 25
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 27
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 27
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 28
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 30
22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag. 30
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 30
24) CODICE FISCALE.....	pag. 30
25 e 26) CERTIFICATI ANAGRAFICI ESECUTATI.....	pag.31
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag. 31
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 32
30 e 31) DEPOSITO PERIZIA.....	pag. 32
32) ELENCO ALLEGATI.....	pag. 33

Io sottoscritto **ARCH. UMBERTO LIZZA** con Studio Professionale in Forlì, Viale Medaglie d'Oro n° 62, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n° 606, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 04/03/2021 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 ed il sopralluogo in loco in data 15/07/2021 che ha dato seguito all'accesso all'immobile, descrivo quanto segue:

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

I debitori sono stati avvisati a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 16/06/2021 all'esecutato.

Con la predetta comunicazione si era indicata la data del 15/07/2021 per l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione.

Alla data dell'appuntamento concordato si è potuto accedere all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Con successivo lavoro in ufficio, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva ed estimativa in adempimento all'incarico ricevuto.

La raccomandata è stata inviata all'esecutato, ed in copia si allega (v. **doc. 1**);

02) 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...

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono costituiti

da due fabbricati, uno in via Martiri della Libertà n. 8 per l'abitazione al piano primo, il civico 14 per l'autorimessa al piano terra ed il civico 18 per l'abitazione al piano primo. Detto fabbricato è composto da un'unità abitativa al piano terra ed uno al piano primo e relativi servizi e garage facenti parte del corpo di fabbrica con accesso da via Martiri della Libertà 8 e 14 e una area cortilizia in comune fra loro.

Un secondo corpo di fabbrica è ubicato in via Cesare Battisti ai civici 48-52-56 che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo ed ultimo facente parte di elementi di tipologia a schiera posti lungo la via Battisti. Le unità immobiliari che suddividono il fabbricato sono costituite da un ristorante ubicato al piano interrato e terra, mentre al piano primo e secondo è composta da albergo con camere.

02.1) IDENTIFICAZIONE

Fabbricato via Martiri della Libertà

PROPRIETA' PER 1/1 usufrutto in capo ad uno degli esecutati intestari e nuda proprietà $\frac{1}{2}$ cadauno agli altri due intestatari tutti esecutati, relativa alle unità abitative al piano terra e primo, dei servizi e autorimessa al piano terra, ubicate nel Comune di Roncofreddo (FC), in via Martiri della Libertà ai civici n. 8 – 14 - 18.

Sono serviti da luce, acqua e gas di città ed allaccio alla fognatura pubblica, e sono situati in zona residenziale nella zona facente parte della cintura del centro storico del comune di Roncofreddo, paese delle colline dell'entroterra di Cesena.

Fabbricato via Cesare Battisti

PROPRIETA' PER 1/1 in quote diverse tra i 4 intestatari tutti esecutati, relativa

alla unità ad uso bar ristorante al piano interrato e terra, e dell'albergo posto al piano primo e secondo, ubicati nel Comune di Roncofreddo (FC), in via Cesare Battisti ai civici n. 48-52-56.

Sono serviti da luce, acqua e gas di città ed allaccio alla fognatura pubblica, l'immobile è situato in zona residenziale nella zona facente parte della cintura del centro storico del comune di Roncofreddo paese delle colline dell'entro terra di Cesena.

Alla data del sopralluogo (15/07/2021) l'immobile si presentava ben identificato ed identificabile.

02.2) DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati

Immobile via Martiri della Libertà

Lotto 1

Comune: Roncofreddo

Fgl.	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
33	110	2	C/6	1	30 mq	30 mq	€ 108,46
33	110	4	A/2	2	7,5 vani	179 mq	€ 832,79

Intestazione:

*****. Proprietà per

12/36

***** Proprietà per 2/36

***** Proprietà per 20/36

*****. Proprietà per

2/36

Lotto 2

Comune: Roncofreddo



Fgl.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
33	110	5	A/2	1	4 vani	115 mq	€ 371,85

Intestazione:

*****. Proprietà per

12/36

***** Proprietà per

2/36

***** Proprietà per

20/36

***** Proprietà per

2/36

Catasto Fabbricati

Immobile via Cesare Battisti



Lotto 3

Comune: Roncofreddo

Fgl.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
33	98	5	C/1	3	231 mq	277 mq	€ 5.046,46
33	98	12	D/2				€ 2.143,30

Intestazione:

***** Usufrutto per 1/1

***** Nuda Proprietà per 1/2

***** Nuda Proprietà per 1/2

Per gli immobili in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di

Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti



documenti.



SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Visure Catastali e Storiche fabbricati, mappa catastale.

SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E DELLA

TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO

Situazione invariata rispetto all'attuale, documenti che risultano tutti allegati (v. doc. 2).

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. REP. 2948 DEL 21/09/2019 Trascritto a Forlì

R.G. 16816/2019 Reg. Particolare n. 11242 del 04/10/2019.

I dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso, sono corrispondenti a quelli catastali al momento della visura dell'immobile.

02.4) DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE

Lotto 1 e 2

Gli immobili oggetto della presente perizia, sono ubicati nel Comune di Roncofreddo (FC), in via Martiri della Libertà n. 5, facente parte di un fabbricato consistente in due unità abitative una al piano terra ed una al piano primo di un fabbricato e di servizi ed autorimessa al piano terra, con accesso al civico 14 sul retro rispetto all'accesso dell'unità abitativa, in un corpo di fabbrica adiacente ma non collegato con le unità stesse. In adiacenza dell'autorimessa vi è anche l'accesso all'altra unità abitativa, con civico n. 18. Accanto all'accesso della seconda unità abitativa vi è un portico



comune alle due unità, alla corte, anch'essa comune, costituita da un terreno erboso ad una quota inferiore, con collegamento tramite scala esterna, nel versante est della collina.

Sono serviti da luce, acqua e gas di città ed allaccio alla fognatura pubblica, sono situati in zona di perimetrazione del centro storico del paese in collegamento della zona di accesso allo stesso.

Lotto 3

Gli immobili oggetto della presente perizia, sono ubicati nel Comune di Roncofreddo (FC), in via Cesare Battisti n.ri 48-52-56, facente parte di un fabbricato disposto in tre piani fuori terra ed un interrato consistente in due unità immobiliari, uno posto al piano terra ed interrato utilizzato con bar ristorante, ed un'ulteriore unità posta ai piani superiori, adibita ad albergo. Al piano interrato, prospiciente alla via Matteotti, vi è un corte terrazzata e pavimentata, con tavoli e sedie rilevate al momento del sopralluogo, che risulta comune alle due unità immobiliari.

Sono serviti da luce, acqua e gas di città ed allaccio alla fognatura pubblica, è situato nel centro storico del paese.

02.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI, INSERENDO LE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto 1

Unità abitativa con accesso al n. 5 di via Martiri della Libertà posto in un cortiletto rientrante rispetto la strada principale. Da qui, salendo una scalinata esterna di pochi gradini, si accede al piano primo in un ampio soggiorno con

a destra una scala interna di servizio che porta al piano terra.

Il soggiorno dà accesso ad un terrazzo che sporge sul retro, a sinistra vi è un disimpegno che collega l'ampia cucina, una piccola camera da letto ed un bagno. A destra è dislocato un altro disimpegno con un bagno a destra ed una camera singola a sinistra. Dal fondo del disimpegno si accede ad una camera da letto ampia con accesso su un terrazzo ed affaccio sulla sottostante corte comune. Nel terrazzo è presente un piccolo ripostiglio in muratura.

La pavimentazione dell'immobile è in mattonelle di simil cotto ceramicato in tutti i locali ad esclusione del bagno che è pavimentato in piastrelle di ceramica, materiale utilizzato anche per il rivestimento del bagno.

Il soffitto è costituito da solaio con orditura in legno coperto da controsoffitto, con un'altezza interna variabile da ml. 2.80 a ml. 3.10 nelle varie stanze.

Gli infissi sono in legno con vetro a camera ed esternamente vi sono degli scuroni in legno che necessitano di un intervento di risanamento della verniciatura.

Il riscaldamento è indipendente con gas di città, gli elementi radianti sono in acciaio verniciato senza valvole termostatiche.

Dalla scala interna già citata, posta nel soggiorno, si arriva al piano terra dove vi è un disimpegno che permette l'accesso ad un vano uso lavanderia ed alla autorimessa che ha accesso carrabile dal civico 14. I locali sono vetusti e con evidenti tracce di umidità. I muri sono intonacati e non tinteggiati, la pavimentazione è in cemento ed il solaio è costituito da grosse travi in legno, originarie dell'epoca di costruzione con tavelle in laterizio nuove e non

imbiancate. L'altezza interna, sotto trave, è di circa ml. 3.05.

Uscendo da garage si accede ad un portico comune che collega alla retrostante corte comune.

Le condizioni d'uso, considerata la vetustà dell'immobile e che sono stati fatti alcuni interventi di manutenzione, presumibilmente negli anni '90 (non avendo riscontrato atti relativi ai lavori), per la porzione dell'immobile al piano terra, date le condizioni di umidità e di non rifinitura delle murature sono da considerarsi mediocri.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'unità, al rilievo fotografico, sotto citato doc. 4.

Nel raffronto fra lo stato di fatto e la planimetria catastale non si riscontrano difformità.

Lotto 2

Unità abitativa con accesso al n. 18 di via Martiri della Libertà posto in una rientranza rispetto alla strada principale posta sul retro del fabbricato

L'ingresso è posto sotto il portico e dà accesso al soggiorno. Da qui si accede alla cucina, rialzata di circa 15 cm rispetto la quota del soggiorno. Si prosegue in un disimpegno che dà accesso ad un bagno ed una camera da letto. Quest'ultima ha una porta finestra che la collega ad un portico retrostante il quale si affaccia sulla corte comune a quota ribassata, tramite scala esterna.

La pavimentazione dell'immobile è in mattonelle di grés in tutti i locali ad esclusione del bagno che è pavimentato in piastrelle di ceramica, materiale di cui è costituito anche il rivestimento del bagno.

Il soffitto è costituito da solaio con orditura in travi e travicelli in legno con

tavole, tutte a vista, ha un'altezza interna sottotrave di circa ml. 2.70 ad esclusione del vano soggiorno che ha una altezza sottotrave pari a circa ml 2.75.

Gli infissi sono in legno con vetro a camera ed esternamente vi sono degli scuroni in legno che necessitano di un intervento di risanamento.

Il riscaldamento è indipendente con gas di città, gli elementi radianti sono in acciaio verniciato senza valvole termostatiche.

Le condizioni d'uso, considerata la vetustà dell'immobile e che sono stati fatti interventi di risanamento, presumibilmente nei primi anni 2000 (non avendo riscontrato atti relativi ai lavori) sono da considerarsi buone.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'appartamento, al rilievo fotografico, sotto citato doc. 4.

Nel raffronto fra lo stato di fatto e la planimetria catastale non si riscontrano difformità.

Lotto 3

L'immobile oggetto della presente perizia, è ubicato nel Comune di Roncofreddo (FC), in via Cesare Battisti n.ri 48-52-56, facente parte di un fabbricato disposto su tre piani fuori terra ed un interrato. Costituito da due unità immobiliari, nello specifico i locali ad uso bar e ristorante posto al piano terra e piano primo interrato. Si accede dalla via Cesare Battisti dal civico 52 entrando nel bar dove nel retro vi è la cucina con all'interno il vano lavaggio stoviglie, l'anti ed il w.c. di servizio.

Sempre dall'area bar si accede ad un'anti e due w.c. dedicati agli avventori passando in un piccolo disimpegno collegato alla scala interna di accesso al piano interrato.

Al piano terra, sul lato sinistro entrando, vi è una ampia sala pranzo accessibile anche dal civico 52 e collegato internamente con la cucina.

Dalla scala interna, precedentemente citata, si accede al piano interrato composto da un'ampia sala pranzo, un locale preparazione piatti, un antibagno con due w.c., un locale lavaggio con relativo ripostiglio ed un'ampia dispensa. In fondo alla dispensa è posto un ripostiglio utilizzato come vano tecnico.

La sala da pranzo è collegata, tramite un'ampia porta finestra centrale e due porte finestre più ridotte, alla corte comune retrostante, ed è pavimentata; collegata tramite cancello alla via Matteotti.

Il piano interrato ha un'altezza interna di circa ml. 3.00.

Gli infissi sono in acciaio verniciato con vetro a camera; la porta finestra più ampia e le due porte finestra più ridotte sono in legno con vetro camera ed esternamente vi sono degli scuroni in alluminio verniciato.

Il riscaldamento è indipendente con gas di città, gli elementi radianti sono in acciaio verniciato senza valvole termostatiche al piano terra, mentre al piano interrato vi sono dei convogliatori di aria calda posti nel soffitto del salone.

Dalla corte comune, lateralmente, si accede ad uno spazio posto nel distacco fra l'edificio oggetto della perizia ed altro fabbricato, da qui vi è una scala che accede fisicamente al piano primo, ma all'arrivo della scala è posto un parapetto in metallo che ne impedisce l'accesso all'unità immobiliare posta al piano primo e secondo. Questa insolita situazione deriva dall'attuazione di una sentenza del Tribunale che riconosceva non legittima la scala di accesso in aderenza, ordinandone la rimessa in pristino dei luoghi demolendo il manufatto. In fase di attuazione dell'ordine predetto si è riscontrato che la

completa demolizione della scala avrebbe potuto creare problemi alla stabilità dell'edificio per cui si è demolito solo parzialmente la scala e la copertura, impedendone, fisicamente, l'utilizzo tramite un parapetto in ferro rendendo di fatto non consentito l'accesso ai piani superiori dalla scala esterna.

Al piano superiore, si accede dalla via Cesare Battisti dal civico 48 da una scala interna che conduce al piano primo in un'ampia sala con un bagno ed una camera prospicienti il retro e successivamente al piano secondo dove si accede ad un disimpegno. Il piano è composto da due camere, una posta verso il fronte ed una verso il retro, un ripostiglio ed una bagno finestrato. Dall'ampio soggiorno del piano primo, si accede ai vani adiacenti tramite un'apertura nel muro divisorio con piccola rampetta di collegamento, apertura non risultante da alcun atto e realizzato arbitrariamente per consentire l'accesso all'albergo. Da qui si raggiunge un ampio vano, provvisto di due porte finestra collegati ad un balcone aggettante la via Cesare Battisti, con un bagno cieco. Proseguendo si giunge ad un disimpegno centrale, dove è situata la scala di collegamento al piano secondo e dove è sito un ripostiglio sottoscala. Da qui si accede due camere poste verso il retro del fabbricato con due bagni ciechi collegati direttamente alle relative camere, ed un'altra camera con relativo bagno posti verso il fronte del fabbricato. Attraverso la scala interna posta nel disimpegno centrale si accede al piano secondo, arrivando in un ampio disimpegno. Da qui si accede alle quattro camere, due poste verso il retro del fabbricato e due verso il fronte, con i relativi bagni ciechi.

L'altezza interna del piano primo è di circa ml. 2,70 mentre, il piano secondo

con soffitto inclinato a due falde spioventi sul fronte e sul retro ha una altezza media di ml 3,05 con altezza minima ml 2,10 e massima ml 4,10.

Gli infissi sono in legno verniciato con vetro camera con all'esterno veneziane in legno verniciato.

I pavimenti sono in grés in tutte le stanze ad esclusione dei bagni dove i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica.

Il riscaldamento è indipendente con gas di città, gli elementi radianti sono in acciaio verniciato senza valvole termostatiche.

Le condizioni d'uso, considerata la vetustà dell'immobile e che sono stati fatti interventi di ristrutturazione terminati nel 2006, sono da considerarsi buone.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'appartamento, al rilievo fotografico, sotto citato doc. 4.

Nel raffronto fra lo stato di fatto e la planimetria catastale si riscontrano difformità. Nello specifico:

- al piano primo vi è una apertura posta nel muro portante divisorio fra una parte e l'altra del piano;
- sempre al piano primo, l'apertura di accesso al bagno è in posizione differente;
- sempre al piano primo, è stato ricavato un sottoscala delimitato da muro con porta;
- Ai piano primo e secondo, in alcuni vani, sono stati ricavate delle risagomature a chiusura di elementi tecnologici al servizio dell'attività ristorativa sottostante.

02.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegato catastale estratto presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati.

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico relativo ad ogni lotto, con relativa didascalia, si allega (v. **doc. 4**)

03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

03.1) PROPRIETA'

Il beni pignorati risultano così intestati:

Catasto Fabbricati

Immobile via Martiri della Libertà

Lotto 1

Comune: Roncofreddo

Fgl.	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
33	110	2	C/6	1	30 mq	30 mq	€ 108,46
33	110	4	A/2	2	7,5 vani	179 mq	€ 832,79

Intestazione:

***** Proprietà per 12/36

***** Proprietà per 2/36

***** Proprietà per 20/36

***** Proprietà per 2/36

Lotto 2

Comune: Roncofreddo

Fgl.	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
33	110	5	A/2	1	4 vani	115 mq	€ 371,85

Intestazione:

*****. Proprietà per 12/36

*****. Proprietà per 2/36

***** Proprietà per 20/36

***** Proprietà per 2/36

Catasto Fabbricati

Immobile via Cesare Battisti

Lotto 3

Comune: Roncofreddo

Fgl.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
33	98	5	C/1	3	231 mq	277 mq	€ 5.046,46
33	98	12	D/2				€ 2.14330

Intestazione:

***** Usufrutto per 1/1

***** Nuda Proprietà per 1/2

***** Nuda Proprietà per 1/2

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

Il titolo di provenienza degli immobili in capo agli esecutati è come da atto notarile di provenienza del bene allo stesso.

03.2.1) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nel succitato atto **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente.

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 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in modalità telematica, al nominativo dell'esecutato, aggiornato fino alla data del 10/11/2021 in cui non risulta gravare sugli immobili una Iscrizione e/o Trascrizione pregiudizievole oltre quelle indicate nel predetto Certificato notarile di cui si allega copia di Visura **(v. Doc 05)**.

Trascrizioni Pregiudizievoli

-Pignoramento Immobiliare n. 2948/2019 del 20/09/2019 trascritto a Forlì il 04/10/2019 R.G.16816/11242.

Iscrizioni ipotecarie

-Ipoteca volontaria a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CESENA S.p.A. con sede in Cesena iscritta a Forlì il 02/08/2007 RG. 15851/3782;

-Ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Soc. Coop. sede in Modena iscritta a Forlì il 02/08/2007 RG. 15852/3783;

Note di Trascrizione del medesimo atto si riferiscono alla situazione del catasto fabbricati attuale.

Si allegano le visure alla Conservatoria eseguite dall'Esperto Stimatore **(v. doc. 5)**.

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

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore

ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risulta allegata, vedi citato **doc. 02**.

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile e l'attuale situazione risultante in Catasto, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti in essere.

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

L'immobile **risulta occupato dagli esecutati e famigliari.**

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

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

8.1) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *..resteranno a carico del futuro acquirente;* **salvo** il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di P.S.C. e R.U.E. del Comune di Forlì, per futuri interventi edilizi.

9) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E/O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE

*SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON
OPPONIBILI ALL'AQUIRENTE.*



9.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non risultano, *altri* vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de qua..*(regolamenti e simili).

Sull'immobile non risultano gravanti formalità, vincoli od oneri.

10) VERIFICARE QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE 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 CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Non essendo immobile condominiale non vi sono spese di gestione e manutenzione programmate e stabilite.

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 COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSSE PERSO DI VALIDITÀ;

Gli immobili pignorati hanno **destinazione a civile abitazione (lotti 1 e 2),
bar ristorante e albergo (lotto 3).**



Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, nello specifico del DPR 380/2001, **non vi è l'obbligo** di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

11.1) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Nel vigente PSC del Comune di Roncofreddo, l'area dove sono ubicati gli immobili sono compresi tutti in Zona del Centro Storico, di cui all'art. 3.6 delle Norme di PSC e ricadono:

Lotto 1 nel nr. 75 per cui è consentito l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia e parte nr. 74 per il quale è permesso l'intervento fino al Risanamento conservativo di Tipo "A";

Lotto 2 nel nr. 75 per il quale è concesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia;

Lotto 3 nel nr. 86 per il quale è consentito l'intervento fino al Risanamento conservativo di Tipo "A".

13) VERIFICARE. LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... 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 CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Fabbricato Lotti 1 e 2

L'immobile oggetto di perizia posto in via Cesare Battisti fa parte di un fabbricato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967 e

presumibilmente negli anni fra il 1950 ed il 1960.

Dall'indagine presso l'archivio comunale non sono state riscontrate pratiche edilizie relativamente a lavori effettuati negli immobili.

E' evidente che sono stati realizzati interventi di recente (negli ultimi dieci anni) ma non è stata variata la consistenza delle unità e quindi presumibile che gli interventi erano riferite a manutenzione ordinaria.

Nel raffronto fra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi l'immobile è **da ritenersi conforme.**

Fabbricato Lotto 3

L'immobile oggetto di perizia posto in via Cesare Battisti fa parte di un fabbricato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967.

Dall'indagine presso l'archivio comunale sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie relativamente a lavori effettuati negli immobili oggetto di perizia:

- Concessione edilizia n. 499 del 25/05/1984 prot. 1430;
- Aut. Variante a Concessione Edilizia 499/1984, prot. 1070 del 13/04/1985;
- Aut. Variante a Concessione Edilizia 499/1984, prot. 4816 del 29/01/1986;
- Abitabilità parziale località piano terra (Ristorante cucina e bar);
- Concessione edilizia n. 645 del 18/02/1989 prot. 175 completamento opere e variazione di destinazione d'uso ad albergo;
- Autorizzazione variante a Concessione Edilizia n. 645/89, prot 2153 del 19/07/1991;
- Abitabilità del 01/08/1991 prot. 3453;
- Concessione Edilizia n. 836 del 17/12/1993 prot. 3925 – modifiche interne bar ristorante;

- 
- Concessione edilizia n. 1154 del 08/04/1999 prot. 1102 – completamento lavori a Concessione Edilizia n. 836/1993;
 - D.I.A. del 06/07/2005 prot. 6686 var a Conc. Ed. 836/93 e 1154/99;
 - D.I.A. del 03/10/2006 var finale a Conc. Ed. 836/93 e 1154/99 e D.I.A. prot. 6686/2005;
 - Abitabilità del 04/12/2006 prot. 10715 – Bar e Ristorante;
 - Concessione in Sanatoria del 29/03/1995 (realizzazione terrazzo e locali chiusi):
 - S.C.I.A. del 05/06/2015 prot. 2819 (demolizione scala a seguito di sentenza)
 - S.C.I.A. del 08/08/2016 prot. 4582 Var. a precedente del 2015;
 - Fine lavori e Dichiarazione Conformità del 11/11/2016.

Nel raffronto fra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi l'immobile **non è da ritenersi conforme.**

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

Nel vigente RUE del Comune di Roncofreddo, l'area dove sono ubicati gli immobili sono compresi tutti in Zona del Centro Storico, di cui all'art. 3.6 delle Norme di PSC e ricadono:

Lotto 1 nel nr. 75 per cui è consentito l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia e parte nr. 74 per il quale è concesso l'intervento fino al Risanamento conservativo di Tipo "A";

Lotto 2 nel nr. 75 per il quale è consentito l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia;

Lotto 3 nel nr. 86 per il quale è ammesso l'intervento fino al Risanamento conservativo di Tipo "A".

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Lotti 1 e 2

Dopo quanto esposto nel precedente capitolo 13.1, raffrontando la documentazione catastale, gli elaborati grafici in allegato agli atti amministrativi comunali e lo stato dei luoghi, si ritengono gli immobili **conforme alle normative edilizie.**

Lotto 3

Dopo quanto esposto nel precedente capitolo 13.1, raffrontando la documentazione catastale, gli elaborati grafici in allegato agli atti amministrativi comunali e lo stato dei luoghi, si ritiene l'immobile **non conforme alle normative edilizie.**

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 6.62001, N. 380.

L'immobile **risulta non conforme** per le caratteristiche di seguito specificate:

- al piano primo vi è una apertura nel muro portante divisorio fra una parte e l'altra del piano;
- sempre al piano primo, l'apertura di accesso al bagno è in posizione differente;
- sempre al piano primo, è stato ricavato un sottoscala delimitato da muro e porta;
- Ai piani primo e secondo, in alcuni vani, sono stati ricavate delle risagomature a chiusura di elementi tecnologici al servizio dell'attività ristorativa sottostante.

Per sanare le difformità interne occorre procedere con sanatoria e, per la variazione dell'apertura interna, imprescindibile al fine di riuscire ad accedere ai locali dell'albergo, con relativa certificazione di tecnico abilitato strutturista per la verifica strutturale, anche nel caso di struttura intelaiata in c.c.a.. Per attuare tale ipotesi si stima un costo di realizzazione di una cerchiatura calcolata da un'ingegnere strutturista pari ad € 2.500,00 oltre ai costi per la pratica edilizia per onorari sanzioni, stimabili in € 2.500,00 ed ulteriori costi per onorario dello strutttrista pari ad € 1.500,00, per un totale complessivo di € 6.500,00. Per poter procedere alla sanatoria si ritiene corretto attendere al fine del procedimento con il Comune di Roncofreddo al fine di definire effettivamente le effettive esigenze di sanabilità. Durante il sopralluogo, gli esecutati presenti dichiaravano che erano stati assolti in tale procedura e che avrebbero fatto pervenire copia della sentenza, ma nulla risulta pervenuto.

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' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI.

I beni pignorati risultano di proprietà per le rispettive quote degli esecutati e non derivante da nessuno dei suddetti titoli.

16 e 17) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli immobili ad uso unità abitativa di cui ai Lotti 1 e 2, erano sprovvisti di Certificazione Energetica per cui si è provveduto a redarre i due Attestati.

L'immobile ad uso bar ristorante e albergo, di cui al lotto 3, è provvisto di

Certificazione Energetica in corso di validità che si allega in copia insieme a quelli redatti da tecnico qualificato. (vedi all. 8).



18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94....

Gli immobili dei lotto 1 e 2 risultano accatastati e conformi planimetricamente allo stato attuale.

L'immobile del lotto 3 risulta accatastato e non è conforme planimetricamente allo stato attuale. Per l'apertura difforme al piano primo. La variazione catastale è da attuarsi a seguito di sanatoria, poiché vi è la possibilità alternativa di chiudere l'apertura e trovare soluzione alternativa e non per ultimo, attendere il termine della vertenza giudiziale in corso con l'amministrazione comunale.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI..... L'immobile non necessita di variazioni colturali o cambi d'uso.

20) PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE.....

20.1) CRITERI ADOTTATI

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato



dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitativo, in zona e in zone similari, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o soc. immobiliari di costruzione che operano anche interventi di recupero dell'esistente, *cd. Ristrutturazione*, che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili similari, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone similari, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Infine in taluni casi si possono prendere a riferimento anche i valori OMI.

Lotti 1 e 2

Eseguita un'indagine di mercato presso operatori del luogo nel settore immobiliare immobili ad uso residenziale simili al nostro, risulta che i prezzi per i fabbricati simili cioè abitazioni civili, in uno stato di conservazione NORMALE, in zona variano da €/mq 1.100,00 agli €/mq 1.350,00.

Si considererà un prezzo medio pari a circa €/mq 1225,00 in considerazione delle caratteristiche dell'immobile ed in considerazione della vetustà dell'immobile riconducibile al 1950/60 con interventi non sostanziali terminato presumibilmente nei primi anni 2000, si ritiene equo applicare un abbattimento pari a circa un 30%, ottenendo così un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa 790,00 €/mq.

Valutando inoltre lo stato di manutenzione definito mediocre per il **lotto 1** dell'immobile con murature e pareti vetuste, si ritiene equo applicare un ulteriore abbattimento pari a circa un 20%, ottenendo così un prezzo medio

di mercato arrotondato pari a circa **630,00 €/mq** mentre per il **lotto 2** si applicherà un abbattimento del 10% ottenendo così un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa **710,00 €/mq**.

Lotto 3

Eseguita un'indagine di mercato simile alla precedente, risulta che i prezzi per i fabbricati simili cioè ristoranti e alberghi assimilabili ad uso commerciale, in uno stato di conservazione NORMALE, in zona variano da €/mq 1.200,00 agli €/mq 1.400,00.

Si considererà un prezzo medio pari a circa €/mq 1300,00 in considerazione delle caratteristiche dell'immobile ed in considerazione della vetustà dell'immobile riconducibile al 1960 con interventi non sostanziali terminato presumibilmente nei primi anni 2006, si ritiene equo applicare un abbattimento pari a circa un 20%, ottenendo così un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa 1.040,00 €/mq.

Valutando inoltre lo stato di manutenzione definito buono per il **lotto 3**, si ritiene equo applicare un ulteriore abbattimento pari a circa un 10%, ottenendo così un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa **940,00 €/mq**

I predetti valore unitari che, si ribadisce, *in primis* tengono conto dello stato attuale dell'immobile.

L'unità di misura utilizzata sarà il mq. commerciale determinato dalla superficie coperta dell'immobile abbattuto dell'aliquota apposta in base alla destinazione d'uso della porzione di immobile stesso.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Si ribadiscono le fonti di informazioni descritte nel precedente capitolo.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

SUPERFICIE FABBRICATO Lotto 1 - Abitazione

Piano primo abitazione	mq 168,23	x	1,00 = mq	168,23
Piano primo terrazzi	mq 33,15	x	0,30 = mq	9,95
Piano Terra servizi	mq 11,73	x	0,60 = mq	7,04
Piano Terra autorimessa	mq 30,00	x	0,70 = mq	21,00
Sup. Comm. arrotondata			Mq	206,00

SUPERFICIE FABBRICATO Lotto 2 - Abitazione

Piano Terra abitazione	mq 92,02	x	1,00 = mq	92,02
Piano Terra portici	mq 32,81	x	0,30 = mq	9,84
Sup. Comm. arrotondata			Mq	102,00

SUPERFICIE FABBRICATO Lotto 3 – Bar Ristorante e albergo

Piano Interr. Sala e servizi	mq 176,67	x	1,00 = mq	176,67
Piano Terra Bar ristorante	mq 167,92	x	1,00 = mq	167,92
Piano Primo Albergo camere	mq 167,67	x	1,00 = mq	167,67
Piano Primo balcone	mq 6,00	x	0,30 = mq	1,80
Piano secondo Albergo camere	mq 176,67	x	1,00 = mq	176,67
Sup. Comm. arrotondata			Mq	690,00

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

Il valore finale di stima di mercato che si ricava sarà il seguente:

Lotto 1 piano primo e terra

Sup. comm. abitazione mq 206,00 x €\mq 630,00= € 129.780,00 arrotondato
ad € 130.000,00.

A predetto importo si attribuisce una riduzione di valore del 10% sul valore

finale, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si otterrà così un valore rideterminato e arrotondato di **€ 117.000,00**.

La stima in oggetto, oltre ad essere suscettibile della consueta incertezza insita nella maggior parte delle valutazioni di mercato, nel caso specifico, si è venuta a verificarsi anche l'incertezza dovuta alla situazione attuale di emergenza pandemica globale (Covid-19). Incertezza dovuta al fatto che non è possibile avere informazioni certe sulle perturbazioni che si potranno ripercuotere sul mercato immobiliare nei prossimi mesi/anni.

Lotto 2 piano terra

Sup. comm. abitazione mq 102,00 x €/mq 710,00= € 74.200,00 arrotondato ad € 74.500,00.

A predetto importo si attribuisce una riduzione di valore del 10% sul valore finale, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si otterrà così un valore rideterminato e arrotondato di **€ 67.050,00**.

La stima in oggetto, oltre ad essere suscettibile della consueta incertezza insita nella maggior parte delle valutazioni di mercato, nel caso specifico, si è venuta a verificarsi anche l'incertezza dovuta alla situazione attuale di emergenza pandemica globale (Covid-19). Incertezza dovuta al fatto che non è possibile avere informazioni certe sulle perturbazioni che si potranno ripercuotere sul mercato immobiliare nei prossimi mesi/anni.

Lotto 3 piano interr. – terra – primo e secondo

Sup. comm. abitazione mq 690,00 x €/mq 940,00= € 68.100,00 arrotondato ad € 648.600,00.

A detrarre costi relativi alla sanatoria di € 6.000,00 si determinano € 642.600,00.

A predetto importo si attribuisce una riduzione di valore del 10% sul valore finale, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si otterrà così un valore rideterminato e arrotondato di **€ 578.340,00.**

La stima in oggetto, oltre ad essere suscettibile della consueta incertezza insita nella maggior parte delle valutazioni di mercato, nel caso specifico, si è venuta a verificarsi anche l'incertezza dovuta alla situazione attuale di emergenza pandemica globale (Covid-19). Incertezza dovuta al fatto che non è possibile avere informazioni certe sulle perturbazioni che si potranno ripercuotere sul mercato immobiliare nei prossimi mesi/anni.

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE....

L'immobile è stato pignorato per **l'intera proprietà.**

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

In base ai valori locativi di mercato di abitazioni in zona ed allo stato di manutenzione attuale dell'immobile, si ritiene congruo un canone mensile di €/mese 300,00 per il lotto 1 ed €/mese 200,00 per il lotto 2.

Per il ristorante albergo (Lotto 3) nella sua complessità di attività si ritiene congruo una valutazione di €/annui 12.000,00.

Attualmente l'immobile risultano occupati.

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

L'immobile, per le sue caratteristiche, è vendibile in tre lotti.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.

Il codice fiscale degli'esecutati, come validato in Anagrafe Tributaria, e

desunto dalla visura catastale, sono i seguenti:

Catasto Fabbricati

25) ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATOE, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO.....

Sono stati acquisiti i certificati relativi allo stato civile degli esecutati.

26) ACQUISISCA IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO.....

Gli immobili ad usop abitativo, distinti ai Lotti 1 e 2, sono occupati dagli esecutati e loro famigliari.

L'immobile ad uso bar ristorante e albergo, distinto al Lotto 3, è oggetto di contratto di locazione con la società “

***** tale

contratto è stato registrato il 10/07/2014 al n. 4287 serie 1T dal Notaio Minichini Vincenzo di CESENA Repertorio 592/0497. Si precisa che la società conduttrice deriva da una trasformazione di una società

“*****”
*****”, con atto registrato il 01/07/2014 al n. 4082

serie 1T dal Notaio Minichini Vincenzo di CESENA Repertorio E.A.

nr. 245744 ,dove erano soci anche gli esecutati e che ***** è
la consorte di *****.

**27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA
PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE
GIUDIZIALI.....**

Non risultano ulteriori domande giudiziali trascritte oltre a quelle già riportate
in sede di procedura di esecuzione.

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

Essendo la proprietà degli immobili in capo a persone fisiche, la vendita sarà
da assoggettare ad imposta 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.

**30 e 31) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO
DEL TERMINE GIA' INDICATO, (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA EX ART.
569 C.P.C.) UNA COPIA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI
COMPRESI L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO
DELLA PRIVACY SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITA' DEL DEBITORE O
DI ALTRI SOGGETTI.....**

Copia del presente elaborato peritale, in formato informatizzato,
comunque corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata, entro il
termine di cui sopra, o a mezzo posta certificata o a mezzo
raccomandata AR, sia all'esecutato, sia al\ai creditore\i precedente\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 assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente
quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà
depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di
Forlì, in via telematica.

32) ALLEGATI

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

Doc. 01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO

Doc. 02) DOCUMENTAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA

Doc. 03) TITOLI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'

Doc. 04) RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI, CON DIDASCALIA

Doc. 05) VISURE CONSERVATORIA

Doc. 06) STRALCIO DI P.S.C. CON INDICATI GLI IMMOBILI

Doc. 07a) ALLEGATO "A" LOTTO 1

Doc. 07b) ALLEGATO "A" LOTTO 2

Doc. 07c) ALLEGATO "A" LOTTO 3

Doc. 08a) CERTIFICATO ENERGETICO LOTTO 1

Doc. 08b) CERTIFICATO ENERGETICO LOTTO 2

Doc. 08c) CERTIFICATO ENERGETICO LOTTO 2

Doc. 09) ANAGRAFICA ESECUTATI

Forlì li 15/11/2021

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore

Arch. Umberto Lizza