



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ



Esecuzione Immobiliare n° 87/2023



LOTTO UNICO

Oggetto del Pignoramento:

**PIENA PROPRIETA' di monolocale al piano terra con corte
pertinenziale esclusiva oltre a cantina e garage al piano interrato,
facenti parte un fabbricato condominiale posto in Comune di
Cesenatico, località Bagnarola, Via Torri n.6, distinto al**

Catasto Fabbricati al:

- fg. 32, pc. 702, sub.3, cat. A/3 (abitazione)

- fg. 32, pc. 702, sub.7, cat. C/6 (garage)

in capo alla Sig.ra: omissis...

oltre a BCNC

- fg. 32, pc. 702, sub.13, (spazio manovra, rampa, corte comune ai
sub.3-7-8-9-10-11-12)

- fg. 32, pc. 702, sub.14 (vano scale comune ai sub.7-8)

- fg. 32, pc. 702, sub.19 (passaggio ped. corte comune ai sub.3-6-7-8)

**L'area di sedime e pertinenza del fabbricato condominiale risulta
distinta al Catasto Terreni al:**

- fg. 32, pc. 702 , mq. 640

**Costituisce parte comune, per la quota complessiva di 70/1000, la
striscia di terreno adibita a passaggio identificata al Catasto Fabbricati
del Comune di Cesenatico (corte comune a tutti i sub della pc.702 e
pc.703)**

- fg. 32, pc. 701, mq. 152



DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

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

- fg. 32, pc. 702, sub.3, cat. A/3 cl.4, v.2, R.C.160,10
- fg. 32, pc. 702, sub.7, cat. C/6, cl.2, mq.15, R.C. 70,50

in capo alla Sig.ra: omissis....

oltre a BCNC

- fg. 32, pc. 702, sub.13, (spazio manovra, rampa, corte comune ai sub.3-7-8-9-10-11-12)

- fg. 32, pc. 702, sub.14 (vano scale comune ai sub.7-8)

- fg. 32, pc. 702, sub.19 (passaggio ped. corte comune ai sub.3-6-7-8)

L'area di sedime e pertinenza del fabbricato condominiale risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al:

- fg. 32, pc. 702 , mq. 640

Costituisce parte comune, per la quota complessiva di 70/1000, la striscia di terreno adibita a passaggio identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico (corte comune a tutti i sub della pc.702 e pc.703)

- fg. 32, pc. 701, mq. 152

L'immobile confina con ragioni omissis..., parti comuni su più lati, salvo altri.

DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E

CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 04.05.2023**

I dati catastali indicati nel **pignoramento**, risultano i seguenti:

Catasto Fabbricati, Comune di Cesena,

-fg. 32 pc. 702 sub.3 cat.A/3 cl.4 v.2

-fg. 32 pc. 702 sub.7 cat.C/6 cl.2 mq.15

- **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 7511 DEL**
15.06.2023

I dati catastali, indicati nella **Nota di Trascrizione** del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono a quelli del pignoramento sopra indicati.**

COMMENTI

Nell'atto di pignoramento e nelle nota di trascrizione non viene indicata la particella di sedime e pertinenza del fabbricato condominiale che comprende l'unità pignorata; inoltre non risultano indicati i BCNC e l'area distinta con la pc.701 adibita a passaggio identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico (corte comune a tutti i sub della pc.702 e pc.703). Lo scrivente ritiene che non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, lasciando comunque al Professionista Delegato alla vendita, ogni valutazione al riguardo.

DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE

Il pignoramento colpisce l'intera proprietà di un monolocale posto al piano



terra di una palazzina condominiale, costituita da n.6 alloggi, con cantina e garage al piano interrato.

L'alloggio al piano terra, si compone di n.1 vano utile oltre ad n.1 vano accessorio, per una superficie complessiva pari a mq.32; il garage al piano interrato si compone di n.1 vano accessorio, per una superficie lorda pari a mq.15 ca; la cantina, al piano interrato, si compone di n.1 vano accessorio, per una superficie lorda pari a mq.9 ca

La corte di pertinenza ad uso esclusivo dell'unità immobiliare ha una superficie pari a mq.44 ca.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

INTERA PROPRIETA di alloggio monolocale al piano terra con corte esclusiva oltre a cantina e garage al piano interrato, facenti parte un fabbricato condominiale posto in Comune di Cesenatico, località Bagnarola, Via Torri n.6/L.

Il fabbricato condominiale, che comprende le unità oggetto di pignoramento, risulta costruito negli anni 2008/2010 e risulta costituito da una struttura portante intelaiata in c.a. e solai in latero cemento.

Il monolocale è posto al piano terra e si compone di un unico vano oltre a bagno e disimpegno per scala di accesso al piano interrato, per una superficie calpestabile pari a mq.32 oltre il balcone di mq.5,40 ca. La scala interna collega il monolocale con un vano cantina della superficie di mq.9 ca; Il garage, accessibile da rampa carrabile esterna ha una superficie pari a mq.15 ca.

(Le superfici sono state dedotte dall'elaborato planimetrico allegato

all'ultimo titolo autorizzativo).

L'unità presenta pavimenti in monocottura, rivestimenti nei bagni in ceramica, infissi in legno con vetro camera e scuroni in legno. L'alloggio risulta dotato di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia a gas e termosifoni in acciaio, impianto elettrico sottotraccia a norma CEI. Il vano cantina al piano interrato, presenta pavimenti in monocottura. Il garage al piano interrato è costituito da un unico vano della superficie calpestabile pari a mq.15 ca.; presenta pavimenti in gettata di cemento e porta in lamiera.

Nel complesso si può affermare che le unità immobiliari oggetto di pignoramento si presentano con un discreto stato di manutenzione ed un grado di finitura buono.

L'area esterna di pertinenza esclusiva dell'alloggio, ha una superficie scoperta pari a mq.44 ca e risulta recintata su tutti i lati, in parte adibita a giardino ed in parte pedonabile con pavimento ligneo.

RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta **rappresentazione delle unità** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale, redatta dall'Esperto.

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.





FOTO - PROSPETTO



FOTO - MONOLOCALE



FOTO - MONOCALE



FOTO - BAGNO





FOTO - CANTINA

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

L'immobile pignorato risulta in capo all'esecutata con il seguente atto:

- **atto di compravendita**, notaio **Antonella ODIERNA** di Cesena

Rep. n. 4.492/3.056 in data 16.09.2013, e trascritto alla competente

Conservatoria di Forlì in data 14.10.2013 all'art.10555;

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

Iscrizioni - Trascrizioni



Per gli immobili in oggetto è stato prodotto relazione notarile di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c..

L'Esperto Stimatore ha provveduto a fare la verifica in via telematica, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, dell'elenco delle note, aggiornata alla data del 08.01.2024.

Rispetto ai titoli indicati nella relazione notarile non vi sono nuove note da rilevare.

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.

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

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

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

Dalla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì-Cesena **non risultano** contratti di locazioni in essere.

PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI

UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI
VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI
PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI
DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI
COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O
DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA
DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO
(ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI
DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A
CARICO DELL'ACQUIRENTE;

VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sugli immobili, rinvenuti dall'atto di compravendita che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

Inoltre, non risultano, dalle verifiche eseguite, 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).

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.

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 Attuazione del PRG del Comune di Cesenatico, per futuri interventi edilizi.

PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI

ALL'ACQUIRENTE:

L'alloggio pignorato, per natura e consistenza, dovrebbe essere sottoposto a regime condominiale ma non risulta.

Non risultano esserci altre formalità, vincoli od oneri di cui al quesito.

VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE...

Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo le spese condominiali ammontano a circa €. 200,00/annue e consistono nella bolletta luce scale.

VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....

Per l'immobile pignorato non sussiste l'obbligo di allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica. Dalle informazioni assunte presso il

Comune di Cesenatico l'immobile è classificato nel vigente PRG in “zona omogenea B – sottozona B1”.

ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO 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;

Per la tipologia di immobile non risulta necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica.

VERIFICHI CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED

URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; VERIFICHI, CON RIGUARDO AI

TERRENI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE

CARATTERISTICHE ED I VINCOLI DI ZONA A CUI E' SOGGETTO IL BENE; IN

MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE AI

SENSI DI LEGGE, QUANTIFICANDO L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI

EVENTUALE OBLAZIONE E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE

AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

ACCESSORI

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesenatico il fabbricato condominiale, che comprende le unità oggetto di pignoramento, risulta costruito in forza ai seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n.132 del 04.11.2008;

DIA di variante Prot. D576 del 06.08.2010



- SCIA di completamento n.197 del 23.05.2013
- Abitabilità n.2 del 2015;

Dagli accertamenti eseguiti non risultano difformità rispetto ai titoli abilitativi salvo che, al momento del sopralluogo, era presente un letto nel vano cantina anche se detto vano non presenta i requisiti igienico funzionali e deve essere utilizzato a “servizi”.

**PROCEDA, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA POSSIBILTA’
DI SANATORIA AI SENSI DELL’ART.36 DEL DPR 6.6.2001 N.380, PRECISANDO
GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L’EVENTUALE
PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO....**

Non necessario in quanto non risultano opere difformi.

**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 SUDETTI TITOLI;**

Dalle informazioni assunte non risultano gravami di cui sopra.

**VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE
DELLE CERTIFICAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO
AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE; OVE IL
FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L’ESPERTO**

PROVVEDERA’ A PREDISPORRE DIRETTAMENTE....

L’alloggio oggetto di pignoramento risulta privo dell’Attestato di



Prestazione Energetica. L'E.S. ha provveduto a redigere apposito Attestato
Prestazione Energetica (n. 07217-521869-2024) valido fino al 24.01.2034.



OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI
DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELLE
CATEGORIE.....



L'immobile è soggetto ad Attestato di Prestazione Energetica.



QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U.,
PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È
NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA
AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENT
(O COMUNQUE SUPERIORI A €3.000,00)



L'immobile oggetto di pignoramento risulta accatastato in modo **conforme**
allo stato di fatto del medesimo, come verificato a seguito del sopralluogo
eseguito in loco da parte dell'Esperto.

QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE
E' GIA' STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI...

Non necessaria.



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 E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO.....),



ESPONENDO

CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta.

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, aventi destinazione d'uso a civile abitazione, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto.

Si terrà conto che l'immobile pignorato è ubicato in Comune di Cesenatico, località Bagnarola. Inoltre occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'immobile, delle finiture interne, dello stato conservativo in generale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "normale" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo), rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile che di seguito sarà calcolata.

FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

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 o in zone similari

(Comune di Cesenatico) e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere sempre per immobili simili, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone simili, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportare 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 e degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari a **€. 1.800,00/mq.**

DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

Per l'immobile, trattandosi di un alloggio con garage e corte esclusiva, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, cd. "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione e al loro grado di finitura da apposito coefficiente.

Descrizione	Superficie	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale
alloggio p.terra	mq. 42,00 x	1,00 =	mq. 42,00
balcone	mq. 5,40 x	0,50 =	mq. 2,70



cantina p.interr.	mq.	16,00	x	0,50	= mq.	8,00
garage p.interr.	mq.	17,00	x	0,50	= mq.	8,50
corte pertinenziale esclusiva	mq.	44,00	x	0,20	= mq.	8,80
<i>totale superficie commerciale</i>						<i>mq. 72,00</i>

**VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA
INTERA PROPRIETA'**

Il valore di mercato che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq. 72,00 x €/mq 1.800,00 = **€. 129.600,00**

Il valore sopra indicato **deve essere ridotto** di una **quota pari al 10% per assenza di garanzia per vizi**, trattandosi di vendita giudiziaria.

Il valore finale sarà desunto quindi dalla seguente differenza:

- Valore sopra indicato €. 129.600,00 –
- quota 10% per garanzia €. 12.960,00 =

Valore di Mercato €. 116.640,00

arrotondabile a **€. 117.000,00**

(diconsi euro centodiciassettemila/00).

**ACCERTI, NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... LA
COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE....**

Il pignoramento colpisce l'intera proprietà.

**EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI
VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;
INTERA PROPRIETA' di alloggio monolocale al piano terra con corte**



esclusiva oltre a cantina e garage al piano interrato, facenti parte un fabbricato condominiale posto in Comune di Cesenatico, località Bagnarola, Via Torri n.6/L.

Il fabbricato condominiale, che comprende le unità oggetto di pignoramento, risulta costruito negli anni 2008/2010 e risulta costituito da una struttura portante intelaiata in c.a. e solai in latero cemento.

Il monocale è posto al piano terra e si compone di un unico vano oltre a bagno e disimpegno per scala di accesso al piano interrato, per una superficie calpestabile pari a mq.32 oltre il balcone di mq.5,40 ca. La scala interna collega il monocale con un vano cantina della superficie di mq.9 ca; Il garage, accessibile da rampa carrabile esterna ha una superficie pari a mq.15 ca.

(Le superfici sono state dedotte dall'elaborato planimetrico allegato all'ultimo titolo autorizzativo).

L'unità presenta pavimenti in monocottura, rivestimenti nei bagni in ceramica, infissi in legno con vetro camera e scuroni in legno. L'alloggio risulta dotato di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia a gas e termosifoni in acciaio, impianto elettrico sottotraccia a norma CEI. Il vano cantina al piano interrato, presenta pavimenti in monocottura. Il garage al piano interrato è costituito da un unico vano della superficie calpestabile pari a mq.15 ca.; presenta pavimenti in gettata di cemento e porta in lamiera. Nel complesso si può affermare che le unità immobiliari oggetto di pignoramento si presentano con un discreto stato di manutenzione ed un grado di finitura buono.

L'area esterna di pertinenza esclusiva dell'alloggio, ha una superficie

scoperta pari a mq.44 ca e risulta recintata su tutti i lati, in parte adibita a giardino ed in parte pedonabile con pavimento ligneo.

L'alloggio risulta conforme sotto il profilo edilizio

L'immobile in questione, nello stato in cui si trova, può essere posto in locazione ad un canone annuo presunto di €. 6.000,00/annui.

PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O

IN PIÙ LOTTI.....

L'immobile pignorato, per le sue caratteristiche e consistenza, deve essere venduto in LOTTO UNICO.

ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI.

Il codice fiscale dell'esecutato, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

omissis...

ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE

ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE

DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO...

La debitrice esecutata risulta divorziata, con sentenza del Tribunale di Forlì n.42 del 26.01.2010, dall'ex marito omissis..... Con sentenza n.1068 del 26.11.2012 si è provveduto sulle condizioni di divorzio.

ACQUISISCA, INOLTRE, IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI

OCCUPANTI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Come rilevato dal certificato di residenza allegato, la debitrice esecutata risulta residente nell'alloggio pignorato, in Cesenatico, Via Torri n.6/L, oltre alla figlia omissis...., maggiorenne.

ASTE
GIUDIZIARIE®
***ASTE
GIUDIZIARIE®

VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, LA

PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVNTUALI DOMANDE GIUDIZIALI..

Non risultano pendenti cause relative alle eventuali domande giudiziali trascritte alla data della visura aggiornata eseguita dall'E.S.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA

SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Cesena lì, 01.02.2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto Stimatore
Geom. Gabriele Pasini

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
Pagina 21 di 21ASTE
GIUDIZIARIE®