

STUDIO TECNICO BERNI

BERNI Fabio Architetto

47121 F O R L I'

Via G.R. Paulucci Ginnasi n.8

Tel. - Fax 0543 35063

arch.berni@virgilio.it

fabio.berni@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. Fabio SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
ed ALLEGATI
relativa alla procedura all'Esecutiva Immobiliare
N. 135/2017-113/2019 RG. ES.

PROMOSSA DA

(AVV.-----)

CONTRO

Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

Forli, 20 Gennaio 2023

N. 135/2017- R.G. ES.

Nell'udienza del 09/05/2019 il Giudice delle Esecuzioni **Dott. Fabio SANTORO** nominava il sottoscritto **Arch. BERNI Fabio**, con Studio in Forlì, via G. R. Paulucci Ginnasi n.8, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n. 857 ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale, *esperto stimatore* per la valutazione di stima dei beni pignorati da --- srl situati nel Comune di FORLÌ, di proprietà dei signori ----- e ----- il quale, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, si pregia di rispondere al quesito postogli dal G.E. dopo il giuramento di rito, con relazione scritta su p.c.t..

N.	QUESITO	PAG.
1	COMUNICAZIONE AL DEBITORE ESECUTATO	3
2	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	3
3	VERIFICA DEI TITOLI DI ACQUISTO	56
4	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	58
5	PLANIMETRIE CATASTALI	59
6	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	59
7	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	59
8	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	61
9	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	61
10	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, ETC.	61
11	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	62
12	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	64
13	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	64
14	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPRE ABUSIVE	68
15	VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	69
16	VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E. O REDAZIONE DELLO STESSO	69
17	ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	70
18	EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	70
19	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI COLTURALI	71
20	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	71
21	IPOSTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	75
22	EVIDENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	75
23	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	77
24	CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO	77
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE ESECUTATO	77
26	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE SE DIVERSI DAL DEBITORE	77
27	EVENTUALI CAUSE PENDENTI PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE SEPARATO	77
28	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	78
29	EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	78
30	DEPOSITO, PER VIA TELEMATICA, DELL'ELABORATO E DEGLI ALLEGATI	78
31	COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELL'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA ED INVIO COPIA CARTACEA AL DEBITORE NON COSTITUITO.	78
32	IL CDU VERRA' PREDISPOSTO SOLTANTO ALL'ESITO DELL'EVENTUALE AGGIUDICAZIONE	78

1) provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso.

I debitori esegutati venivano avvisati a pec inviata al legale del signor ----- ed a mezzo raccomandata a.r. alla signora -----, che il giorno 07/10/2022, alle ore 9.00' il sottoscritto avrebbe eseguito il sopralluogo degli immobili oggetto di pignoramento insieme al custode Avvocato ----- e che, qualora non avesse consentito l'accesso all'immobile, sarebbe stato informato il Giudice delle Esecuzioni per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso.

Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza del custode e dei debitori esegutati.

2) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale.

I beni pignorati vengono suddivisi in n. 11 LOTTI, dei quali i primi due di piena proprietà per la quota di 1/1 del debitore esegutato signor ----- nato a Forlì il 12/07/1948, C.F.: -----e quelli dal n. 3 al n.11 sono di proprietà per quota di 1/2 del suddetto debitore e la rimanente quota di 1/2 è di piena proprietà per la quota di 1/2 della debitrice esegutata signora -----, nata a Forlì il 24/03/1943, C.F.:-----

I beni pignorati sono censiti al Catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Forlì come di seguito riportato:

LOTTO N.1		Foglio di mappa n.180		Particella n.70		
Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Sup Catast.	Rendita €
15	A/2	3	Via Bella n.15 - piani S1-1	7 vani	185 mq	867,55

Nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Carlo Alberto Paesani di Forlì del 28/06/1985, rep. n. 17989/4990, trascritto a Forlì, il 02/07/1985 all'art. 3835, i signori.....vendevano al signor

----- (debitore esecutato), oltre al suddetto immobile, la quota di 550 (cinquecentocinquanta) millesimi dell'area cortilizia pertinenziale distinta nel foglio n.180 del N.C.E.U. del Comune di Forlì con la particella n.1357, corrispondente alla particella n.331 classificata come Ente Urbano avente una superficie catastale di mq 175.

confina con via Bella, parti comuni, sub 18, salvo altri.

LOTTO N.2		<i>Foglio di mappa n.180</i>		<i>Particella n.48</i>		
Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Sup Catast.	Rendita €
76	C/6	1	Via Bella n.10 - piano T	11 mq	11 mq	41,47

confina con parti comuni, sub 75, sub 77, salvo altri.

LOTTO N.3		<i>Foglio di mappa n.202</i>		<i>Particella n.651</i>		
Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Sup Catast.	Rendita €
1	C/1	9	Viale Il Giugno n.30 - piano T	31 mq	35 mq	1250,19

confina con sub 13 parti comuni, salvo altri.

LOTTO N.4		<i>Foglio di mappa n.202</i>		<i>Particella n.651</i>		
Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Sup Catast.	Rendita €
2	A/3	5	Viale Il Giugno n.28 - piani S1-1	8 vani	133 mq	805,67
6	C/6	9	Viale Il Giugno n.28 - piano S1	18 mq	18 mq	107,77

confina con sub 9, parti comuni, salvo altri.

LOTTO N.5		<i>Foglio di mappa n.202</i>		<i>Particella n.651</i>		
Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Sup Catast.	Rendita €
3	A/3	5	Viale Il Giugno n.28 - piani S1-2	8 vani	131 mq	805,67
12	C/6	4	Viale Il Giugno n.28 - piano T	14 mq	14 mq	84,6

confina con sub 10, parti comuni, salvo altri.

LOTTO N.6		<i>Foglio di mappa n.202</i>		<i>Particella n.651</i>		
Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Sup Catast.	Rendita €
7	C/1	9	Via Il Giugno n.20-22 - piano T	45 mq	54 mq	1815,09

confina con sub 8, parti comuni, salvo altri.

LOTTO N.7		<i>Foglio di mappa n.202</i>		<i>Particella n.651</i>		
Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Sup Catast.	Rendita €
8	A/3	5	Via Il Giugno n.18 - piani S1-t	3 vani	35 mq	302,13

confina con sub 13, parti comuni, salvo altri.

LOTTO N.8		<i>Foglio di mappa n.202</i>		<i>Particella n.651</i>		
Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Sup Catast.	Rendita €
9	A/3	5	Via Il Giugno n.18 - piani S1-t	5 vani	100 mq	503,55

confina con sub 2, parti comuni, salvo altri.

LOTTO N.9		<i>Foglio di mappa n.202</i>		<i>Particella n.651</i>		
Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Sup Catast.	Rendita €
10	A/3	5	Via Il Giugno n.18 - piani S1-2	5 vani	100 mq	503,55

confina con sub 3, parti comuni, salvo altri.

LOTTO N.10		Foglio di mappa n.202		Particella n.651		
Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Sup Catast.	Rendita €
11	C/6	4	Via Il Giugno n.18 - piano T	28 mq	28 mq	107,77

confina con

LOTTO N.11		Foglio di mappa n.202		Particella n.651		
Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Sup Catast.	Rendita €
13	C/1	9	Via Il Giugno n.24-26 - piano T	45 mq	49 mq	1815,09

confina con sub 1, sub 7, parti comuni, salvo altri.

L'area coperta e scoperta del fabbricato di cui fa parte il **Lotto n.1** è censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Forlì al Foglio di mappa n.180 con la particella 70 di mq 486, "Ente Urbano".

L'area coperta e scoperta del fabbricato di cui fa parte il **Lotto n.2** è censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Forlì al Foglio di mappa n.180 con la particella 48 di mq 1750, "Ente Urbano".

L'area coperta e scoperta del fabbricato di cui fanno parte i **Lotti dal n.3 al n.11** è censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Forlì al Foglio di mappa n.202 con la particella 651 di mq 785, "Ente Urbano".

I dati riportati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N.1

Il bene pignorato è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un edificio condominiale con annesso vano ad uso cantina al piano interrato.

L'edificio, a schiera con cortile interno, si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato ed è costituito da n.2 appartamenti, n.1 ufficio, n.1 autorimessa, n.2 laboratori artigianali, sito nel Comune di Forlì, via Bella n.15, nel centro storico a pochi passi dalla centrale Piazza Aurelio Saffi.

La struttura portante è in muratura di mattoni pieni con solai in legno, le pareti divisorie sono in laterizio forato da cm 10 di spessore, il tetto, con struttura in legno, ha il manto di copertura in coppi, converse e pluviali in rame, le facciate sono tinteggiate, il tutto in normale stato di conservazione.

L'area cortilizia, che ha una superficie catastale di mq 175, è pavimentata con ciottoli di fiume con inseriti camminamenti in porfido opus incertum.

.....

OMISSIS

L'appartamento, identificato con l'interno n.4, ha una superficie di mq 170 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 4,35/4,66 ed è costituito da ingresso, cucina pranzo-soggiorno, disimpegno, due bagni, due camere da letto di cui una con un soppalco di circa 8,50 mq ad uso guardaroba.

I pavimenti sono tutti in listoncini di legno, tranne che nei bagni e nella cucina, dove sono in piastrelle di ceramica, le pareti sono tinteggiate, quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità, gli infissi interni sono in legno tamburato laccate di colore bianco, gli infissi esterni sono in legno verniciato con vetri camera e persiane in legno.

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas ed elementi radianti in acciaio.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono buoni.

OMISSIS

La cantina ha una superficie di 12 mq circa al lordo della muratura ed un'altezza media di mt 1,80, il pavimento è in battuto in cemento e le pareti sono al grezzo.

OMISSIS

LOTTO N.2

Il bene pignorato è costituito da un posto auto di mq 11,00 situato nel cortile interno di un palazzo del 1700 sito in Corso Diaz n. 64 angolo via Bella, denominato "Palazzo Dalle Vacche" con accesso dal civico 10 di via Bella, a poche centinaia di metri dalla centrale piazza Aurelio Saffi.

OMISSIS

LOTTI DAL N.3 AL N.11

I beni pignorati fanno integralmente parte di una palazzina condominiale sita nel Comune di Forlì, Viale Il Giugno n.18/30, in una zona residenziale a ridosso del Centro storico, e sono costituiti da n. 3 negozi, n. 5 appartamenti e n. 3 autorimesse.





Prospetto su viale Il Giugno



Prospetto su via Monti



L'edificio, costruito alla fine degli anni cinquanta, si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato con due vani scala; la struttura portante è in muratura di mattoni pieni con solai in latero-cemento, le pareti divisorie sono in laterizio forato da cm 10 di spessore, il tetto ha il manto di copertura in tegole, converse e pluviali in rame, le facciate sono tinteggiate, il tutto in buono stato di conservazione.

L'area scoperta è recintata su tutti i lati tranne la parte antistante i negozi, nel lato prospiciente via Monti è inserito un cancello carraio.

Nelle parti comuni è compreso il vano adibito a centrale termica dove è allocata la caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento centralizzato.



LOTTO N.3

Il bene in oggetto è costituito da un negozio al civico n.30 di viale Il Giugno in angolo con via Monti, con una vetrina che si affaccia sul viale, ed ha una superficie di mq 45,00 circa al lordo della muratura di cui mq 25,00 sono costituiti dalla zona vendita con un'altezza di mt 3,80 e mq 20,00 dal retro negozio ed un servizio igienico con un'altezza di mt 2,85.

I pavimenti sono in piastrelle di graniglia, le pareti sono tinteggiate, gli infissi interni sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in metallo; lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono discreti.





LOTTO N.4

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento al piano primo con accesso dal civico n.28, interno 1, con annessi cantina al piano seminterrato e autorimessa al piano terra.

L'appartamento ha una superficie di circa 117 mq ed un'altezza di mt 3.10 ed è costituito da: ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, bagno, ripostiglio, tre camere da letto e due balconi di complessivi 11 mq circa.

I pavimenti sono tutti in piastrelle di ceramica di buona qualità; le pareti sono tinteggiate, quelle del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità; gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura in legno tipo noce, gli infissi esterni sono in legno naturale color bianco con vetri semidoppi e tapparelle in pvc.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato sprovvisto della contabilizzazione del calore.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura, in funzione della vetustà e della tipologia edilizia sono da considerarsi normali.

OMISSIS

La cantina ha una superficie di mq 32 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 2.00, il pavimento è in battuto in cemento, le pareti sono tinteggiate in mediocre stato di conservazione..

OMISSIS

L'autorimessa ha una superficie di mq 22 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 2.25, il pavimento è in battuto in cemento, le pareti sono tinteggiate in mediocre stato di conservazione..

OMISSIS

LOTTO N.5

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento al piano secondo con accesso dal civico n.28, interno 2, con annessi cantina al piano seminterrato e autorimessa al piano terra.

L'appartamento ha una superficie di circa 117 mq ed un'altezza di mt 3.00 ed è costituito da: ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, bagno, ripostiglio, tre camere da letto e due balconi di complessivi 11 mq circa.

I pavimenti sono tutti in piastrelle di ceramica di buona qualità; le pareti sono tinteggiate, quelle del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità; gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura in legno tipo noce, gli infissi esterni sono in legno naturale color bianco con vetri semidoppi e tapparelle in pvc.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato sprovvisto della contabilizzazione del calore.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura, in funzione della vetustà e della tipologia edilizia, sono da considerarsi normali.













La cantina ha una superficie di mq 32 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 1.80, il pavimento è in battuto in cemento, le pareti sono tinteggiate, il tutto in mediocre stato di conservazione..



L'autorimessa ha una superficie di mq 22 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 2.25, il pavimento è in battuto in cemento, le pareti sono tinteggiate in mediocre stato di conservazione.



LOTTO N.6

Il bene in oggetto è costituito da un negozio al civico n.20-22 di viale Il Giugno, con due vetrine che si affacciano sul viale, ed ha una superficie di mq 54,00 circa al lordo della muratura di cui mq 38,00 sono costituiti dalla zona vendita con un'altezza di mt 3,80 e mq 16,00 dal retro negozio ed un servizio igienico con un'altezza di mt 3,80.

I pavimenti sono in piastrelle di graniglia, le pareti sono tinteggiate, gli infissi interni sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in metallo; lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono buoni.







LOTTO N.7

Il bene in oggetto è costituito da un mini appartamento al piano primo con accesso dal civico n.18, interno 1, con annessa cantina al piano seminterrato.

L'appartamento ha una superficie di circa 33 mq ed un'altezza di mt 2.85 ed è costituito da: ingresso, cucina, bagno, camera da letto.

I pavimenti sono tutti in piastrelle di ceramica di buona qualità; le pareti sono tinteggiate, quelle del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità; gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura laccata colore bianco, gli infissi esterni sono in legno naturale color bianco con vetri semi-doppi e tapparelle in pvc.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato sprovvisto della contabilizzazione del calore.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura, in funzione della vetustà e della tipologia edilizia, sono da considerarsi normali.







La cantina ha una superficie di mq 9,00 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 1.80, il pavimento è in battuto in cemento, le pareti sono tinteggiate, il tutto in mediocre stato di conservazione..



LOTTO N.8

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento al piano secondo con accesso dal civico n.18, interno 2, con annessi cantina al piano seminterrato.

L'appartamento ha una superficie di circa 96 mq ed un'altezza di mt 3.00 ed è costituito da: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, due camere da letto e due balconi di complessivi 6.50 mq circa.

I pavimenti sono in parte in piastrelle di graniglia ed in parte in piastrelle di ceramica di qualità media; le pareti sono tinteggiate, quelle del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica; gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura in legno tipo noce ed alcuni con sopra luce in vetro satinto, gli infissi esterni sono in legno naturale color bianco con vetri semidoppi e tapparelle in pvc.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato sprovvisto della contabilizzazione del calore.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura, in funzione della vetustà e della tipologia edilizia, sono da considerarsi normali.









La cantina ha una superficie di mq 9,00 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 1.80, il pavimento è in battuto in cemento, le pareti sono tinteggiate, il tutto in mediocre stato di conservazione..



LOTTO N.9

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento al piano secondo con accesso dal civico n.18, interno 3, con annessa cantina al piano seminterrato.

L'appartamento ha una superficie di circa 96.00 mq ed un'altezza di mt 3.00 ed è costituito da: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, due camere da letto e due balconi di complessivi 6.50 mq circa.

I pavimenti sono in parte in piastrelle di graniglia ed in parte in piastrelle di ceramica di qualità media; le pareti sono tinteggiate, quelle del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica; gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura in legno tipo noce ed alcuni con sopra luce in vetro satinto, gli infissi esterni sono in legno naturale color bianco con vetri semidoppi e tapparelle in pvc.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato sprovvisto della contabilizzazione del calore.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura, in funzione della vetustà e della tipologia edilizia, sono da considerarsi normali.

OMISSIS

LOTTO N.10

L'autorimessa ha una superficie di mq 33.00 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 2.10, il pavimento è in battuto in cemento, le pareti sono tinteggiate in mediocre stato di conservazione.





LOTTO N.11

Il bene in oggetto è costituito da un negozio (bar) al civico n.24-26 di viale Il Giugno, con due vetrine che si affacciano sul viale, ed ha una superficie di mq 61,00 circa al lordo della muratura di cui mq 32,00 sono costituiti dalla zona vendita con un'altezza di mt 3,80 e mq 29,00 dal retro negozio ed un servizio igienico con un'altezza di mt 2,85

I pavimenti sono in piastrelle di graniglia, le pareti sono tinteggiate, gli infissi interni sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in metallo; lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono buoni.







3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.

LOTTO N.1

Antecedentemente al ventennio la porzione immobiliare in oggetto distinta al Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio - Comune di Forlì al foglio di mappa n. 180 con la particella 70, sub 15 era intestata alla ditta “-----, nato a Forlì il 12/07/1948, codice fiscale - ----- per averla acquistata ai rogiti del Notaio Dott. Carlo Alberto Paesani di Forlì, con atto di compravendita del 28/06/1985, rep. 17989/4990, trascritto a Forlì il 02/07/195 all'art. 3835, con il quale i signori ----- vendevano, ciascuno per i propri diritti e solidalmente per l'intero, al suddetto signor ----- Giorgio, oltre al suddetto immobile i seguenti diritti: “ Quota di comproprietà in ragione di 390 (trecentonovanta) millesimi delle parti comuni del fabbricato condominiale previste dall'art. 1117 del C.C. fra le quali trovasi l'area coperta sulla quale sorge il fabbricato stesso, distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì nel foglio di mappa n.180, con la particella 70 di mq 486, ente urbano, nonché quota di comproprietà in ragione di 550 (cinquecentocinquanta) millesimi dell'area cortilizia pertinenziale distinta al foglio di mappa n.180 del Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con la particella 1357, corrispondente alla particella 311 del Catasto Terreni del Comune di Forlì di mq 175, classificata ente urbano. *(Allegato B1)*

LOTTO N.2

Antecedentemente al ventennio la porzione immobiliare in oggetto, di diversa consistenza rispetto a quella attuale, già censito con i mappali 48 sub dall'1 al 32 compresi, risultava di proprietà della Società “-----” con sede a Ravenna, proprietaria per 1/1, in forza degli atti di compravendita ai rogiti del Notaio Dott ----- di Forlì rispettivamente in data 14/12/1981, rep. n.1785/783, registrato a Forlì il 28/12/1981 al n.5645 e trascritto a Forlì, il 05/01/1982 all'art.53 ed in data 30/12/1981, rep. n.1803/806, registrato a Forlì il 18/01/1982 al n.365, trascritto a Forlì il 21/01/1982 all'art.708,

cui ha fatto seguito atto di trasferimento di sede sociale da Ravenna a Novara, mediante atto ai rogiti del Notaio Dott.di Ravenna in data 11/11/1985, rep. n.102427/7617, registrato a Forlì il 22/11/1985 al n.4550 e tra-scritto a Forlì il 24/01/1986 all'art.927.

In forza di verbale di assemblea ai rogiti del Notaio Dott.di Forlì del 11/10/1991, rep. n.47263, registrato a Forlì il 24/10/1991 al n. 2870, la società ----- srl, con sede a Ravenna, trasferiva la propria sede da Novara a Roma.

Successivamente, in forza dei seguenti atti pubblici amministrativi del ----- con sede a Roma, su richiesta del-la Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Ravenna, il Palazzo denominato "Casa Albicini delle Vacche-Paganelli" (identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì, al foglio 180, mappale 48) è stato sottoposto al vincolo di tutela ai sensi dell'art.1, Legge 1 Giugno 1939, n.1089, in quanto trattasi di immobile di particolare interesse artistico e storico e precisamente in forza di:

- atto in data 19/08/1986, rep. n.011286, trascritto a Forlì il 26/09/1988, all'art. 6913,

- atto in data 26/02/1992, trascritto a Forlì il 31/03/1993 all'art.2307, rettificato in data 31/03/1993, trascritto il 26/04/1993 all'art.2950, in quanto nel precedente atto la data di emissione del decreto è stata erroneamente indicata come 26/02/1992, mentre, effettivamente, la data esatta è 26/9/1992.

Al Catasto Fabbricati, in seguito a molteplici variazioni catastali, ed in particolare, con variazione n.4631/95 del 07/03/1995, i mappali 48 dal sub 34 al sub 82 compresi, tra cui risulta il mappale 48 sub 76, in oggetto.

In seguito al decreto di trasferimento di immobili in virtù di domanda giudiziali emessa dal Tribunale di Forlì in data 13/02/2004, rep. n.287, trascritto a Forlì il 23/02/2004 all'art.2023, la porzione immobiliare identificata con il mappale 48 sub 76 è stata trasferita a -----, nato a Forlì il 12/07/1948, proprietario per 1/1, in regime di separazione dei beni. *(Allegato B2)*

LOTTE dal N.3 al N.11

Antecedentemente al ventennio gli immobili pignorati erano intestati alla ditta " -----, nato a Forlì il 12/07/1948 per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/2 e -----, nata a Forlì il 24/03/1942 (erroneamente indicato anno di nascita 1942, mentre la data di nascita esatta è 24/03/1943) per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/2", in seguito al decesso del signor -----, deceduto a Forlì il 10/11/1996, denuncia di successione

registrata a Forlì il 25/07/1997, n.53, vol. 604, trascritta a Forlì il 06/08/1998, all'art.3868. *(Allegato B3)*

Al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, foglio 202:

- in seguito a Variazione per frazionamento e fusione n.20865.1/1996 del 08/05/1996, in atti dal 24/07/1997, i mappali 517 sub 4 e sub 5 venivano soppressi dando origine ai mappali 517 sub 12 e sub13,
- in seguito alle variazioni 20869, 20870, 20872, 20873, 20874, 20875, 20876 e 20966 del 28/08/1996, in atti dal 24/07/1997, sono state eseguite modifiche interne agli immobili e variazioni della destinazione,
- in seguito alla variazione n.41873/2016 del 01/12/2016, per diversa distribuzione degli spazi interni è variato il mappale 651 sub 7, p. T, Cat- C/1, classe 9, consistenza mq 48, totale superficie catastale mq 52, R.C. € 1.936,09 è divenuto mappale 651 sub 7, p. T, Cat. C/1, classe 9, consistenza mq 45, totale superficie catastale mq 54, R.C. € 1.818,09.

4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Negli atti è presente il certificato notarile di cui all'art. 567, Il comma del c.p.c., così come sostituito dall'art.1 della Legge 3 Agosto n. 302, a firma del Notaio Dott.ssa-----, aggiornato al 30/05/2016.

Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, alla data del 17/01/2023 sugli immobili pignorati risulta una ulteriore iscrizione contro:

ISCRIZIONE del 15/03/2021- Reg. Gen. 4474 - Part. 746

Atto Notarile Pubblico del 26/06/202 rep. 106804

Notaio..... - FORLÌ (FC)

IPOTECA IN RINNOVAZIONE

IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Capitale € 207.000,00 - Totale € 310.500,00

Formalità di riferimento: Servizio di PI di FORLI'

Iscrizione: numero registro particolare 2443 del 08/07/2002

Sono presenti nella sezione D parti libere a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente: ----- Indirizzo: Conegliano

Soggetti a favore -----(FC)

Soggetti contro:

Si allegano due visure ipotecaria aggiornate al 17/01/2023. *(Allegato C)*

5) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

LOTTE N.1 e N. 2

Si allegano: due planimetrie catastali, un elaborato planimetrico con elenco subalterni ed un estratto di mappa. *(Allegato D1)*

LOTTE dal N.3 al N.11

Si allegano: undici planimetrie catastali, un elaborato planimetrico con elenco subalterni ed un estratto di mappa. *(Allegato D2)*

6) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Non sono state appurate omissioni di 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 è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

Tutti i lotti sono a disposizione dei debitori eseguiti ad eccezione dei lotti n.3, n.7 e n.11 che sono oggetto di contratti di locazione come di seguito riportato:

LOTTO N.3

In base al contratto di Locazione del 20/02/2004, registrato a Forlì il 24/2/2004

al n.1358, mod. III, i signori concedevano in locazione al signor....., nato a Santa Sofia (FC) il 16/02/1938, codice fiscale, l'immobile sito in Forlì viale Il Giugno n.28, ad uso Negozio per la vendita di Frutta e Verdura.

La durata della locazione è di sei anni a decorrere dal 01/02/2004 ed avrà una durata di 6 (sei) anni; il contratto si è tacitamente rinnovato per tre volte e, pertanto, scadrà il 31/01/2028.

Il canone è stato pattuito in € 5.400,00 annui da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di € 450,00 a mezzo bonifico bancario.

Si ritiene equo l'importo del canone di locazione.

Il contratto è stato registrato in data antecedente alla data del pignoramento (14/04/2017) pertanto risulta opponibile ad un eventuale acquirente (*Allegato E1*)

LOTTO N.7

L'appartamento sito in Viale Il Giugno n.18, piano terra, da quanto fornito dall'Agenzia delle Entrate l'immobile risulta affittato al signor....., nato a Zhejiang (R.P.C.) il 14/07/1991, codice fiscale, in base a Contratto di Locazione ad uso Abitativo in cui non è riportata la data di sottoscrizione.

La durata del contratto è di 4 anni, dal 01/05/2016 al 30/04/2020 e si intenderà rinnovato per ulteriore pari periodo, dal 01/05/2020 al 30/04/2024.

Il canone annuo di locazione è di € 3.600,00 annui da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di € 300,00 da pagarsi al domicilio della parte locatrice o a mezzo bonifico bancario,

Si ritiene equo l'importo del canone di locazione.

Il contratto è stato registrato in data antecedente alla data del pignoramento (14/04/2017) pertanto risulta opponibile ad un eventuale acquirente (*Allegato E2*)

LOTTO N.11

L'immobile in oggetto è un negozio ad uso Bar-Latteria locato alla ditta "-----" in base ad un contratto di locazione i cui estremi sono riportati nella sentenza n. 179/2020, pubblicata il 25/02/2020, RG n.2002/2018 nella quale il Giudice, Dott.ssa ----- "dichiara l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione per cui è causa, sottoscritto in data 10/06/2005 e modificato con scrittura privata del 20/04/2015, in virtù della clausola risolutiva espressa di cui all'art.13 del contratto medesimo, stante l'inadempimento da parte della conduttrice ----- dell'obbligo di pagamento degli importi dovuti a titolo di canone di locazione, con conferma dell'ordinanza di rilascio."

Per quanto sopra, il contratto non è opponibile alla parte acquirente. *(Allegato E2)*

8) *provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli 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.*

L'edificio di cui fa parte il posto auto pignorato denominato "Casa Albicini delle Vacche-Paganelli" è stato sottoposto al vincolo di tutela ai sensi dell'art.1, Legge 1 Giugno 1939, n.1089, in quanto trattasi di immobile di particolare interesse artistico e storico di conseguenza gli atti di compravendita sono sottoposti a tutte le disposizioni di cui agli articoli 59 e seguenti del D. Lgs.42/2004 in particolare alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte degli Enti aventi diritto, al medesimo prezzo, da esercitarsi entro sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia di trasferimento.

9) *provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

10) *verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché 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.*

LOTTO N.1

Il condominio, denominato "Condominio BELLA" è amministrato dallo-----
-----, con sede in Forlì, l'importo annuo delle spese fisse e di gestione è di circa 700 Euro.

Non vi sono né spese straordinarie già deliberate, né procedimenti giudiziari in corso.

In merito alle spese condominiali degli ultimi due anni solari risulta un debito

complessivo di € 1.092,91, debito che verrà detratto dal prezzo base d'asta e che verrà pagato dall'eventuale acquirente.

LOTTO N.2

Il condominio, denominato "CONDOMINIO PALAZZO DALLE VACCHE" è amministrato dalla società..... con sede in Forlì l'importo annuo delle spese fisse e di gestione è di circa 100 Euro.

Non vi sono né spese straordinarie già deliberate, né procedimenti giudiziari in corso.

In merito alle spese condominiali degli ultimi due anni solari risulta un debito complessivo di € 359,25, debito che verrà detratto dal prezzo base d'asta e che verrà pagato dall'eventuale acquirente.

LOTTE dal N.3 al N.11

Attualmente la maggior parte delle unità immobiliari è sfitta, non c'è un amministratore condominiali ed, a detta dei debitori esecutati, non vi sono spese condominiali.

11) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento.

LOTTO N.1

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente R.U.E. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) del Comune di Forlì, la destinazione urbanistica della particella 70 del foglio di mappa n.180 del Catasto Terreni del Comune di Forlì, di mq 486, è classificata "**ZONA A – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**" – **Sottozona A1.2 – Edifici di valore storico, artistico, architettonico e documentario - Art. 29.8**

Tale zona comprende le unità edilizie o loro parti di cui sia riconoscibile la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica e che caratterizzano in maniera determinante il tessuto edilizio.

In tale sottozona sono consentite le seguenti massime categorie di intervento:

- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
- recupero sottotetti (L.R. n.5/2014).

LOTTO N.2

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente R.U.E. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) del Comune di Forlì, la destinazione urbanistica della particella 48 del foglio di mappa n.180 del Catasto Terreni del Comune di Forlì, di

mq 1750 , è classificata “**ZONA A – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**” – **Sottozona A1.2 – Edifici di valore storico, artistico, architettonico e documentario - Art. 29.8**, relativamente al fabbricato, l'area cortilizia, in cui è allocato il posto auto pignorato, è classificata come “**Aree libere prive di particolari valori ambientali**”

Si allega estratto della Tavola CS02 (**Allegato F1**)

LOTTE dal N.3 al N.11

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente R.U.E. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) del Comune di Forlì, la destinazione urbanistica della particella 651 del foglio di mappa n.202 del Catasto Terreni del Comune di Forlì, di mq 785, è la seguente “**ZONA B1 - SOTTOZONA B1.1**” la cui disciplina è la seguente:

ZONA B1 – Zone residenziali della città contemporanea consolidata (Art. 32)

La zona comprende le aree totalmente o parzialmente urbanizzate in cui si prevede la manutenzione e il completamento del tessuto edilizio esistente.

Le opere si attuano in generale attraverso intervento diretto, salvo che nelle sottozone B1.3 dove è prescritto il mantenimento del piano attuativo, già previsto da PRG 1988.

Sono ammesse attraverso intervento diretto le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

ZONA B1.1 – Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista (Art.33)

Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il tessuto della città contemporanea all'esterno delle zone storiche; presentano una certa commistione di funzioni, con presenza in particolare di attività commerciali, artigianali e industriali fortemente connesse alla residenza.

Si tratta di zone consolidate e sature, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana.

Ai vari piani sono consentite le seguenti attività:

Funzioni principali:

- Raggruppamento 1 - Funzione abitativa: U1, U2, U3.
- Raggruppamento 2 - Terziario a moderato carico urbanistico: U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17.

Funzioni associate:

- U18, U29, U20, U21, U22, U23, U26, U27, U45, U46, U47, U48, U49.

Funzioni compatibili:

- Raggruppamento 2B: U28, U29, U30, U35, U43

- Raggruppamento 3: U52.

Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

Gli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione dovranno in generale soddisfare i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0.65 \text{ mq/mq}$
- Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,50
- Superficie permeabile S.p. $\geq 40\%$
- Altezza massima di ciascun fronte: mt 12,00 (nel rispetto delle limitazioni previste al comma 1 dell'art.31)
- Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00
- Distanza minima tra gli edifici: m 10,00
- Distanza minima dalle strade: m 6,00 dal confine stradale
- Visuale libera (rispetto ai confini): non inferiore a 0,5.

Per allineamenti e distanze stradali, sono possibili le deroghe di cui al precedente art.31.

Si allega estratto della Tavola P28 (**Allegato F2**)

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie inferiore a mq 5.000, pertanto non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

12) provvederà inoltre ad acquisire 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 avesse perso di validità.

Come indicato al punto precedente non occorre allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento, in quanto l'area di sedime dei fabbricati di entrambi i lotti ha una superficie inferiore a 5.000 mq

13) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è 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.

LOTTO N.1

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente, dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Generale del Comune di Forlì, non sono stati rintracciati titoli relativi ad eventuali interventi edilizi.

Sulla scorta della planimetria catastale depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì in data 06/12/1986, sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato rappresentato nella planimetria e lo stato di fatto:

1) costruzione di una paretina a tutta altezza all'interno del bagno più piccolo per realizzare il box doccia.



2) realizzazione di un balcone con accesso dalla cucina e da una camera da

letto, dopo avere modificato due finestre in porte-finestra, e variazione del lastrico solare del corpo di fabbrica insistente sulla particella 310 (altra proprietà) in terrazzo come si può rilevare dalle foto che seguono



L'opera di cui al punto 1) è sanabile, in quanto conforme agli strumenti urbanistici attuali ed a quelli esistenti al momento della realizzazione dell'opera abusiva, con la presentazione di una CILA in Sanatoria con una oblazione di € 1.000,00.

L'opera di cui al punto 1) è sanabile, in quanto conforme agli strumenti urbanistici attuali ed a quelli esistenti al momento della realizzazione dell'opera abusiva, con la presentazione di una CILA in sanatoria e pagando un'oblazione di € 1.000,00.

L'opera di cui al punto 2) non è sanabile non essendo conforme agli strumenti urbanistici, pertanto dovrà essere ripristinata la condizione originale con la demolizione del balcone ed il ripristino delle due porte-finestra in finestre.

L'importo relativo all'esecuzione delle suddette opere viene stimato in € 7.500,00 che verrà detratto dal valore stimato.

LOTTO N.2

L'edificio di cui fa parte il posto auto pignorato è stato costruito prima del 01/09/1967 ed è stato ristrutturato in base alla Concessione Edilizia n.157 del 18/03/1991.

In data 18/01/1996 è stata presentata in Comune la denuncia di completamento dell'attività, trascorsi i termini stabiliti dal D.L. n.498/95, il provvedimento conclusivo della Concessione Edilizia si intende emanato.

Si allega la cronistoria dei vari provvedimenti relativi alla suddetta Concessione Edilizia. (Allegato G1)

LOTTI dal N.3 al N.11 compresi

L'edificio, che comprende tutti gli immobili pignorati, è stato costruito prima del 01/09/1967 e successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7744 del 12/02/1992 (Allegato G2), il rilascio del certificato di abitabilità/usabilità era subordinato alle seguenti prescrizioni: 1) nel locale parrucchiera dovrà essere ricavato un anti w.c. - 2) nel medesimo laboratorio dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata con le caratteristiche indicate dell'art. 59 del vigente regolamento di Igiene.

Le opere non sono state realizzate, ma nel frattempo il suddetto laboratorio è stato variato in un negozio ad uso pizzeria.

- C.I.A. del 09/08/2016, P.G. N. 68598/206 e successiva variante, aventi per oggetto un intervento di straordinaria manutenzione con cambio d'uso da negozio di parrucchiera a pizzeria-piadinaria.

Nel sopralluogo si sono rilevate alcune difformità tra lo stato attuale e quanto riportato negli elaborati di progetto o nelle planimetrie catastali e più

precisamente:

- nelle planimetrie catastali relative agli appartamenti dei Lotti n.4 e n.5, non è rappresentato il piccolo balcone che si affaccia su viale Il Giugno, si tratta di un errore grafico, perché è evidente che la loro costruzione coincide con quella dell'edificio.
- nel mini appartamento del Lotto n.7 state demolite le pareti che dividevano la cucina dall'ingresso e dalla camera da letto ed è stata costruita una parete divisoria per realizzare una cucina/pranzo ed una camera da letto.

Le opere non sono sanabili in quanto realizzate su un immobile sanato ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni e non è conforme agli strumenti urbanistici vigenti, pertanto devono essere ricostruite le due pareti demolite e deve essere demolita l'attuale parete divisoria tra la cucina e la camera da letto.



L'importo relativo all'esecuzione delle suddette opere viene stimato in € 5.000,00 che verrà detratto dal valore stimato.

Non esistono procedure amministrative e/o sanzionatorie.

14) *in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verificchi 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 del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

LOTTO N.1

L'opera di cui al punto 1) è sanabile ed il costo per il conseguimento della Sanatoria viene stimato come segue:

- Diritti di segreteria	€	50,00
- Diritti per Variazione Catastale	€	100,00
- Pratica per CILA in sanatoria e conformità edilizia.....	€	1.500,00
- Variazione catastale (DocFa)	€	350,00
<hr/>		
- Totale	€	2.000,00

a cui vanno aggiunti € 1.000,00 quale oblazione per la CILA in sanatoria per un importo complessivo di € 3.000,00 che varranno detratti dal valore stimato.

15) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Gli immobili pignorati non sono gravati da alcun censo ed il diritto dei debitori sui beni pignorati è un diritto di piena proprietà per la quota, complessivamente di 1/1.

16) *verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione 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 provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso*

di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili.

LOTTO N.1-3-4-7-8-9-11

Questi immobili sono sprovvisti dell'Attestato della Prestazione Energetica ed il sottoscritto ha incaricato il Geometra Enrico Dall'Agata , tecnico abilitato, di redigere i relativi Attestati.

LOTTO N.5 (ABITAZIONE)

L'immobile è provvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica redatto dal Geometra Grillo Francesco, N.08531-068392-2020, rilasciato il 24/10/2020 e valido fino al 24/10/2030, che inquadra l'immobile in classe "G".

LOTTO N.6 (NEGOZIO-PIZZERIA)

L'immobile è provvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica redatto dal Geometra Morgagni Andrea, N.08045-279482-2021, rilasciato il 29/12/2021 e valido fino al 29/12/2031, che inquadra l'immobile in classe "F".

17) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta , e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia.

Le autorimesse (**Lotti n. 4-5-10**) sono esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate all'art. 3, comma 3 del d. lgs. 192/2005, lettera (d), il **Lotto n.2** non è soggetto all'APE in posto auto scoperto.

18) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00).

Gli immobili in oggetto sono regolarmente censiti al Catasto Fabbricati della Agenzia del Territorio del Comune di Forlì.

19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, 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 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

*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 metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per 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, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto **(da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)**.*

ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della Valutazione

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizione di vendita forzata viene decurtato del 10% il più probabile valore in libero mercato, così come indicato nel quesito.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: "Il valore di mercato stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore essendo entrambi i soggetti non condizionati,

indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna restrizione”.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: “Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

Scelta del criterio valutazione

I criteri di stima sono quelli della valutazione per comparazione.

Si tiene conto, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe, ed anche in riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.).

In particolare si tiene conto di fattori quali: ubicazione, consistenza, stato d'uso, vetustà, impiantistica e qualità delle finiture e dei materiali utilizzati.

VALUTAZIONE

Attualmente il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle degli immobili in esame è di:

Residenziale “Centro Storico” € 1.400/1.650/mq

Residenziale “Semicentrale” € 1.200/1.450/mq

Commerciale “Semicentrale” € 1.500/1.900/mq

LOTTO N.1 (ABITAZIONE)

In funzione della centralissima posizione dell'immobile si stima il prezzo di mercato in € 1.650/mq ed il valore dell'immobile in oggetto si ottiene effettuando il seguente conteggio:

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Abitazione</i>	170,25	1,00	170,25
<i>Soppalco</i>	8,54	0,80	6,83
<i>Cantina</i>	12,13	0,50	6,07
Totale	190,92		183,15
TOTALE mq 183,15 x € 1.650/mq = € 302.197,50			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **271.977,75** a cui vanno detratti €

1.062,91 per spese condominiali non pagate, € 3.000,00 per CILA in sanatoria e € 7.500,00 per ripristino opere non sanabili = € 260.384,84 che, arrotondato ad € **260.000,00 (DUECENTOESSANTAMILA/00€)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.2 (POSTO AUTO SCOPERTO)

In funzione della centralissima posizione dell'immobile e della carenza di parcheggi si stima il prezzo di mercato in € 1.500/mq

mq 11,00 x € 1.500/mq = € 16.500,00

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **14.850,00** a cui vanno detratti € 359,25 per spese condominiali insolute = € 14,490,75 che arrotondato a € **14.000,00 (QUATTORDICIMILA)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nello "ALLEGATO A".

Tutti i lotti che seguono fanno parte della palazzina sita in viale Il Giugno numeri civici dal 18 al 30, in una zona residenziale di prestigio a ridosso del Centro Storico, ma con un livello di finitura ed uno stato di conservazione accettabili ed il prezzo di mercato viene stimato in **Euro 1.300,00/mq per il residenziale** ed in **Euro 1.600,00/mq per il commerciale**, ed il valore degli immobili di stima si ottiene effettuando i seguenti conteggi:

LOTTO N.3 (NEGOZIO sub 1 "FRUTTA E VERDURA")

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
Zona di vendita	25,06	1,00	25,06
Servizi	20,24	0,70	14,17
Totale	45,30		39,23
TOTALE mq 39,23 x € 1.600/mq = € 62.768,00			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **56.491,20** che, arrotondato ad € **56.000,00 (CINQUANTASEIMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.4 (APPARTAMENTO sub 2 - AUTORIMESSA sub 6)

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
Abitazione	117,30	1,00	117,30
Balconi	11,15	0,40	4,46
Cantina	32,15	0,50	16,08
Autorimessa	22,35	0,70	15,65
Totale	182,95		153,49

TOTALE mq 153,49 x € 1.300/mq = € 199.537,00

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **179.583,30** che, arrotondato ad € **180.000,00 (CENTOOTTANTAMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.5 (APPARTAMENTO sub 3 - AUTORIMESSA sub 12)

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Abitazione</i>	117,30	1,00	117,30
<i>Balconi</i>	11,15	0,40	4,46
<i>Cantina</i>	32,30	0,50	16,15
<i>Autorimessa</i>	16,90	0,70	11,83
Totale	177,65		149,74
TOTALE mq 149,40 x € 1.300/mq = € 194.662,00			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **175.195,80** che, arrotondato ad € **175.000,00 (CENTOSETTANTACINQUEMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.6 (NEGOZIO sub 7 "PIZZERIA")

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Zona di vendita</i>	37,70	1,00	37,70
<i>Servizi</i>	15,90	0,70	11,13
Totale	53,60		48,83
TOTALE mq 48,83 x € 1.600/mq = € 78.128,00			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **70.315,20** che, arrotondato ad € **70.000,00 (SETTANTAMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.7 (APPARTAMENTO sub 8)

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Abitazione</i>	33,30	1,00	33,30
<i>Cantina</i>	9,80	0,50	4,90
Totale	43,10		38,20
TOTALE mq 38,20 x € 1.300/mq = € 49.660,00			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **44.694,00** a cui vanno detratti € 5.000,00 per ripristino opere non sanabili = € **39.694,00** che, arrotondato ad €

40.000,00 (QUARANTAMILA/00) verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.8 (APPARTAMENTO sub 9)

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Abitazione</i>	96,20	1,00	96,20
<i>Balconi</i>	6,35	0,40	2,54
<i>Cantina</i>	11,80	0,50	5,90
Totale	114,35		104,64
TOTALE mq 104,64 x € 1.300/mq = € 136.032,00			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **122.428,80** che, arrotondato ad € **122.000,00 (CENTOVENTIDUEMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.9 (APPARTAMENTO sub 10)

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Abitazione</i>	96,20	1,00	96,20
<i>Balconi</i>	6,35	0,40	2,54
<i>Cantina</i>	14,60	0,50	7,30
Totale	117,15		106,04
TOTALE mq 106,04 x € 1.300/mq = € 137.852,00			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **124.066,80** che, arrotondato ad € **124.000,00 (CENTOVENTIQUATTROMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.10 (AUTORIMESSA sub 11)

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Autorimessa</i>	33,30	0,70	23,31
TOTALE mq 23,31 x € 1.300/mq = € 30.303,00			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **27.272,70** che, arrotondato ad € **27.000,00 (VENTISETTEMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.11 (NEGOZIO sub 13 "BAR-LATTERIA")

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Zona di vendita</i>	32,60	1,00	32,60
<i>Servizi</i>	29,20	0,70	20,44

Totale	61,80		53,04
TOTALE mq 53,04 x € 1.600/mq = € 84.864,00			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **76.377,60**che, arrotondato ad € **76.000,00 (SETTANTASEIMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

RIEPILOGO		
LOTTE	VALORE STIMATO €	PREZZO DI VENDITA €
LOTTO N.1 – ABITAZIONE VIA BELLA	302.197,50	260.000,00
LOTTO N.2 – POSTO AUTO VIA BELLA	16.500,00	14.000,00
LOTTO N.3 – NEGOZIO SUB 1	62.768,00	56.000,00
LOTTO N.4 -ABITAZIONE SUB 2-6	199.537,00	180.000,00
LOTTO N.5 - ABITAZIONE SUB 3-12	194.662,00	175.000,00
LOTTO N.6 - NEGOZIO SUB 7	78.128,00	70.000,00
LOTTO N.7 - ABITAZIONE SU8 8	49.660,00	40.000,00
LOTTO N.8- ABITAZIONE SUB 9	136.032,00	122.000,00
LOTTO N.9 - ABITAZIONE SUB 10	137.852,00	124.000,00
LOTTO N.10 – AUTORIMESSA 11	30.303,00	27.000,00
LOTTO N.11 – NEGOZIO SUB 13	84.684,00	76.000,00
TOTALE	1.292.323,50	1.144.000,00

21) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; **PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.**

22) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno

di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile.

LOTTO N.1

Appartamento di ampia metratura al piano primo di una casa a schiera di due unità abitative oltre ad un ufficio e due laboratori, nel centro storico a poche centinaia di metri dal centro cittadino il tutto in discreto stato di conservazione.

Le spese condominiali ammontano a circa 700 euro all'anno,

Il canone di locazione viene stimato in 700/800 euro mensili.

LOTTO N.2

Posto auto scoperto nell'area cortilizia di un palazzo storico, dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art.1 della Legge 1 Giugno 1939 n.1089, a poche centinaia di metri dal centro cittadino.

Le spese condominiali sono di circa 100 euro all'anno.

Il canone di locazione viene stimato in circa 1.000 euro annui.

LOTTI N.3-N.6-N.11

Negozi di medie dimensioni al piano terra di un edificio condominiale in una zona residenziale di prestigio a ridosso del centro storico.

Non ci sono spese condominiali.

Il canone di locazione viene stimato in 750/850 euro mensili.

LOTTI N.4-N.5

Appartamento di ampia metratura con annessi cantina ed autorimessa ai piani primo (lotto n.4) e secondo (lotto n.5) di una palazzina condominiale di tre piani fuori terra ed uno seminterrato, senza ascensore e con impianto di riscaldamento centralizzato, costituita da cinque appartamenti e tre negozi, in una zona residenziale di prestigio a ridosso del centro storico.

Non ci sono spese condominiali.

Il canone di locazione viene stimato in 750/850 euro mensili.

LOTTO N.7

Mini appartamento al piano primo, con annesso vano ad uso cantina, di una palazzina condominiale di tre piani fuori terra ed uno seminterrato, senza ascensore e con impianto di riscaldamento centralizzato, costituita da cinque appartamenti e tre negozi, in una zona residenziale di prestigio a ridosso del centro storico.

Non ci sono spese condominiali.

Il canone di locazione viene stimato in 250/350 euro mensili.

LOTTI N.8-N.9 Appartamento di ampia metratura con annessa cantina ai piani primo (lotto n.8) e secondo (lotto n.9) di una palazzina condominiale di tre piani

fuori terra ed uno seminterrato, senza ascensore e con impianto di riscaldamento centralizzato, costituita da cinque appartamenti e tre negozi, in una zona residenziale di prestigio a ridosso del centro storico.

Non ci sono spese condominiali.

Il canone di locazione viene stimato in 700/800 euro mensili.

LOTTO N.10

Autorimessa di ampie dimensioni al piano terra di un edificio condominiale in una zona residenziale di prestigio a ridosso del centro storico.

Non ci sono spese condominiali.

Il canone di locazione viene stimato in 100/150 euro mensili.

23) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc..

Gli immobili pignorati sono vendibili in **UNDICI LOTTI**.

24) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato.

- -----
- -----

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, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti.

Il signor----- è coniugato in regime di separazione di separazione dei beni, la signora----- è libera da vincoli matrimoniali.

(Allegato H)

26) acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti.

Gli immobili pignorati sono a disposizione dei debitori esecutati.

27) verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché 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 vi sono cause pendenti.

28) *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.*

Gli immobili pignorati sono di proprietà di persone fisiche, pertanto sono soggetti alla tassa di registro.

29) *formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso.*

La perizia viene depositata entro il termine concesso prorogato.

30) *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'**ALLEGATO "A"**) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'**ALLEGATO "A"** dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.*

Il deposito, per via telematica, viene fatto nel rispetto del termine concesso, l'Allegato "A" è predisposto per n. 11 Lotti..

31) *provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.*

Il custode ed il creditore costituito venivano avvisati a mezzo p.e.c. del deposito della perizia e dei relativi allegati, al debitore esecutato la perizia veniva inviata a mezzo pec al legale costituito.

32) *il CDU verrà predisposto soltanto all'esito dell'eventuale aggiudicazione.*

Non occorre il CDU.

#####

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, *in via telematica*, il presente elaborato, costituito da n. 78 pagine, oltre ai seguenti allegati:

- N. 36 foto inserite all'interno dell'elaborato
- N. 11 "Allegato A"
- Allegato B1 – Atto Compravendita

- Allegato B2 – Nota Trascrizione Decreto di Trasferimento
- Allegato B3 – Denuncia di Successione
- Allegato C – Visura Ipotecaria
- Allegato D1 – Planimetrie catastali Lotti n.1 e 2
- Allegato D2 – Planimetrie catastali Lotti dal n. 3 al n. 11
- Allegato E1 – Contratto di locazione Lotto n.3
- Allegato E2 – Contratto di locazione Lotto n.6
- Allegato E3 – Contratto di locazione Lotto n.7
- Allegato E1 – Contratto di locazione Lotto n.11
- Allegato F1 _ Estratto tavola CS02del RUE
- Allegato F2 _ Estratto tavola P28 del RUE
- Allegato G1– Titoli Edilizi Lotto n.2
- Allegato G2– Titoli Edilizi Lotti dal n.3 al n.11
- Allegato H – Certificati di stato civile
- Attestazione invii