

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'
Esecuzione immobiliare R.G. N° 127/2022

promossa da



contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO c – LOTTO D
LOTTO E - LOTTO F

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



Il sottoscritto Fabbri Geometra Davide, con Studio Professionale in Cesena, Via Martiri della Libertà n°13, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°1513, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 30-11-2022 dal G.E. Dott. Fabio Santoro, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici, e debiti sopralluoghi, è in grado di relazionare quanto segue:

PREMESSA

GLI IMMOBILI IN OGGETTO DI PIGNORAMENTO SONO IN CORPI DI FABBRICA LIMITROFI TRA LORO, IN COMUNE DI ROCCA SAN CASCIANO LUNGO VIALE DANTE. LO SCRIVENTE VISIONATI I LUOGHI E LA SITUAZIONE DI FATTO DEGLI STESSI, HA RITENUTO DI CREARE 6 LOTTI, PRECISAMENTE :

LOTTO A

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI FABBRICATO SU DUE PIANI COMPOSTO DA DUE UNITA' ABITATIVE (di cui unità al piano terra, di altra proprietà)

LOTTO B

CAPANNONE LABORATORIO AL PIANO TERRA, ADIACENTE AL FABBRICATO DI CUI AL LOTTO A

LOTTO C

APPARTAMENTO A PIANO TERRA IN CORPO DI FABBRICA AUTONOMO

LOTTO D

COMPOSTO DA DUE MODESTE E VETUSTE PORZIONI ABITATIVE (una al piano terra ed una al piano primo), OLTRE AD UNA UNITA' DEPOSITO (in sottotetto), ED UN GARAGE -RIPOSTIGLIO (al piano terra), TUTTE FACENTI PARTE DI UN UNICO GRANDE EDIFICIO DATATO (e composto anche da altre unità immobiliari)

LOTTO E

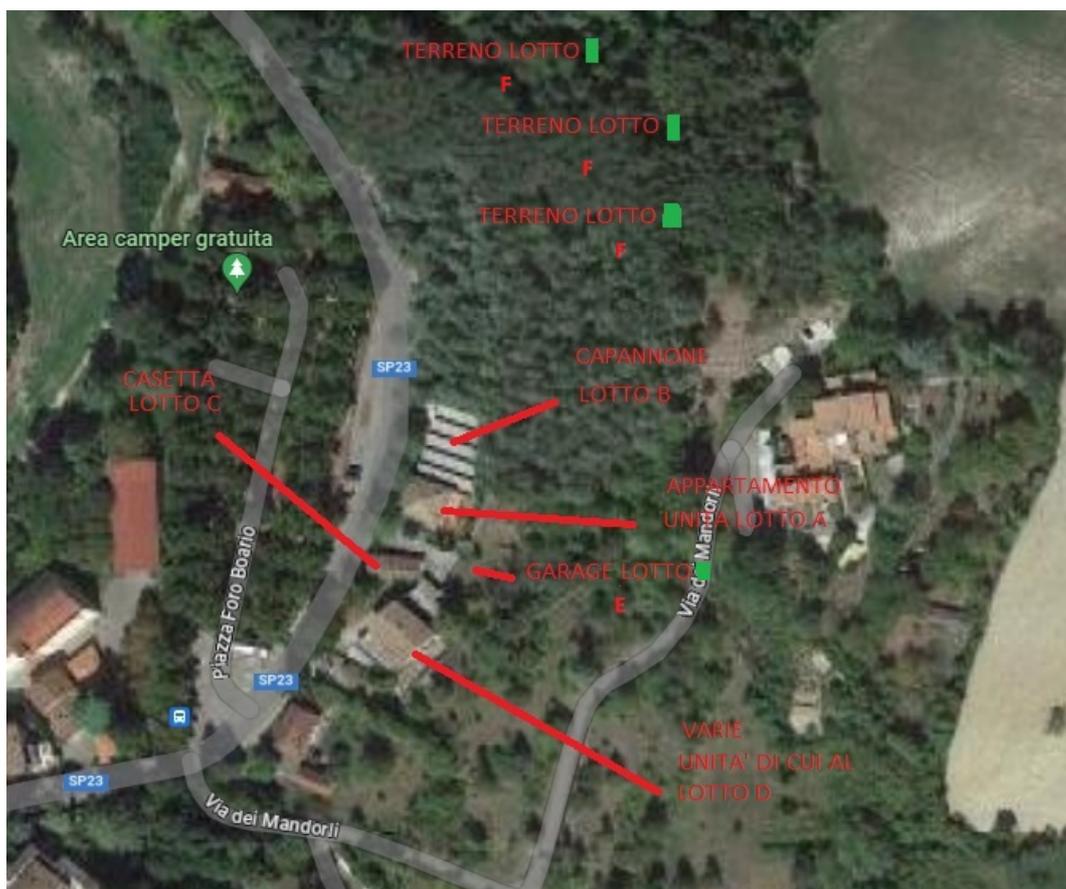
CORPO AD USO GARAGE DI RECENTE EDIFICAZIONE

LOTTO F

TERRENO BOSCO INCOLTO, senza particolare vocazione agricola, ne' pertinenziale



SCHEMA DEL POSIZIONAMENTO DEI LOTTI SU IMMAGINE SATELLITARE



LOTTO A - LOTTO B - LOTTO C - LOTTO D - LOTTO E - LOTTO F

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

Il debitore è stato avvisato a mezzo raccomandata RR, in data 05-07-2023, presso l'indirizzo desunto dalla procedura.

La comunicazione è stata inviata per debita conoscenza, mezzo mail, anche al custode nominato, Dott. Oicare Santi.

Il sopralluogo è stato concordato ed avvenuto regolarmente, in data 17-07-2023 ore 10,00 in Rocca San Casciano via Dante Alighieri civ 6-8-10-12



LOTTO A

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

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su APPARTAMENTO

in Rocca San Casciano via Dante Alighieri civ 10

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca San Casciano, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

APPARTAMENTO

Foglio 25, particella 483, SUB 2

Categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale € 650,74 (Appartamento piano 1)

Via Dante Alighieri civ 10

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

- Foglio 25 particella 483 ENTE URBANO di mq 1.598

L' unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare la CORTE COMUNE, distinta al Foglio 25, p.lla 483, sub 5, bene comune non censibile, comune a i subalterni 2 (Appartamento in oggetto) e 3 (Laboratorio di cui al lotto B della presente)



il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████ nata a ██████████

CF: ██████████

PROPRIETA' per 1/1

██████████ nata a ██████████

CF: ██████████

DIRITTO D'ABITAZIONE per 1/1

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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 15-06-2022 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ROCCA SAN CASCIANO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
25	483	2	A/2 classe 2	6 vani	650,74

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 8398 RG 120208 del 23-06-2022

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ROCCA SAN CASCIANO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
25	483	2	A/2	6 vani	OM

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



2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento al piano primo di edificio (composto da due unità abitative) sito in Rocca San Casciano, lungo la via Dante Alighieri al civ 10.

L'edificio si trova a pochi passi dal centro storico, in zona verde fronte Piazza Foro Boario.

L'edificio realizzato negli anni'70, successivamente adeguato e modificato ad abitazione, si presta in buono stato, si eleva su due livelli fuori terra, struttura mista in laterizio, esternamente intonacato e tinteggiato, copertura a falde, manto in tegole, lattonerie in lamiera di rame etc...

L'appartamento ha accesso dalla corte (comune al magazzino-laboratorio di cui al lotto B) a mezzo di cancelletto pedonale dalla pubblica via.

NB : su detta corte (nella zona a ridosso della pubblica via) si riscontra anche l'unico accesso alla corte dell'appartamento al piano terra dello stabile (in altra proprietà), per cui si riscontra una servitù di passaggio.

All'appartamento in oggetto del presente lotto si accede da vano scale esclusivo al piano terra, quindi al piano primo si compone di: ingresso disimpegno, soggiorno, cucina pranzo con ampio terrazzo sul retro, bagno, disimpegno e tre camere da letto. Inoltre balcone sul fronte strada.

Al piano terra è presente anche il vano CT.

La corte è recintata sul fronte strada e solo in parte sui confini interni.

Le finiture dell'appartamento sono quelle tipiche dell'epoca di realizzo: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in cotto, rivestimenti in ceramica, porte interne in legno, infissi in legno verniciato e vero camera, con scuretti interni, e scuretti esterni tipo veneziana in pvc (salvo uno in legno verniciato), scala con pedate e alzate in marmo, ringhiera in ferro verniciato.... portoncino d'ingresso in legno massello etc...

Impiantistica dell'epoca di realizzo: impianto elettrico autonomo e sottotraccia da rivedere alla luce delle vigenti normative, impianto idrico-sanitario e termico alimentato da caldaia a gas con elementi radiatori in ghisa.

Si segnala che la caldaia (posizionata al piano terra nel vano CT) riscalda anche il capannone di cui al lotto B, ed appare vetusta e sicuramente dispersiva per l'utilizzo del solo appartamento, per cui è da considerare il montaggio di nuova caldaia a condensazione per il solo appartamento.

In generale le condizioni dell'unità sono normali, vista l'epoca di realizzo.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 160 circa, considerando i servizi in quota parte.



2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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

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

Vista del fabbricato dalla pubblica via Dante



vista soggiorno



vista terrazzo sul retro (accesso da zona pranzo)



camera da letto



bagno



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

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato, di cui al presente lotto A, risulta:

in proprietà del soggetto esecutato in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA per morte di [REDACTED] deceduto in data 21-04-2019, denuncia n° 366835 Vol. 88888 presentata il 26-11-2019 Agenzia entrate, ufficio territoriale di Forlì.

A mezzo di detta successione la piena proprietà del bene in oggetto del presente lotto, passa al soggetto esecutato. Dalla successione risulta anche il passaggio del diritto d'abitazione, sempre a favore del soggetto esecutato.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla SUCCESSIONE LEGITTIMA per morte di [REDACTED] deceduto in data 21-04-2019, denuncia n° 366835 Vol. 88888 presentata il 26-11-2019 Agenzia entrate, ufficio territoriale di Forlì.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il Signor [REDACTED] (nato a Rocca San Casciano 27-09-1935) risulta proprietario dei beni di cui al presente lotto, sin da data ante ventennio, precisamente:

per averli edificati su terreno acquistato:

- in data 16 ottobre 1963 in forza di atto Notaio G. Ferri in Rocca San Casciano rep 1019 – 508

- in data 27 marzo 1971 in forza di atto Eugenio De Simone in Forlì rep 23136 racc 4300

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

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Marco Maltoni in data 18-07-2022

L'esperto Stimatore ha comunque provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati dei debitori, che con i dati degli immobili, e precisato



che NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 09-01-2020 Registro Particolare 222 Registro Generale 293
Pubblico ufficiale AG ENTRATE FORLI Repertorio 366835/88888 del 08-01-2022
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
trattasi della trascrizione dell'atto di provenienza: successione in morte di [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 23-06-2022- Registro Particolare 8398 Registro Generale 12028
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2198 del 15-06-2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO [REDACTED]
A FAVORE [REDACTED] Con sede in Meldola (FC)

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

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana degli immobili di cui alla presente oltre al quadro dimostrativo delle parti comuni ed elenco subalterni

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

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

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

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto del presente lotto A, risulta abitata dal soggetto esecutato, che vi risiede.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE



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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al lotto A.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

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

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al lotto A.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli particolari di PRG sugli immobili in oggetto al lotto A.

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

L'unità non risulta in condominio.

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

Omesso, poiché l'unità non risulta in condominio costituito.



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

Non dovuto trattandosi di immobile urbano.

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

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Rocca San Casciano sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio originario (destinato a laboratorio al piano terra ed uffici al piano primo) è stato realizzato in forza di permesso di costruzione n° 2847/30 del 22-04-1967, Abitabilità n° 30 del 16-11-1973.

Quindi è stato oggetto di condono edilizio Legge 47/1985, Concessione in sanatoria n° 2 del 11-07-1992 per cambio di destinazione d'uso del piano primo in abitazione ed ampliamento con altre modifiche al piano terra.

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

Il fabbricato risulta all'interno del perimetro urbanizzato (il lotto consistente in parte della p.lla 483 rientra in “ ambito urbanizzabile per attività produttive “ Art 3.15 RUE vigente).

Inoltre la zona è interessata da vincoli: idrogeologico, rispetto fluviale, dissesto, rispetto stradale, etc...

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto A, sulla base del progetto allegato alla Concessione



in sanatoria n° 2 del 11-07-1992, E' STATA RISCONTRATA LA SOSTANZIALE CONFORMITA'.

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

Le opere sono conformi ai titoli edilizi, per tanto non necessitano sanatorie.

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

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

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

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sul bene di cui alla presente.



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

Dalla ricerca eseguita presso il catasto energetico regionale , l'unità in oggetto risulta sprovvista di certificazione APE, per tanto si è provveduta a farla redigere da tecnico di fiducia dello scrivente. Il certificato APE redatto è il n° 09560-469915-2023 valido dal 05/09/2023 al 05/09/2033 da cui risulta l'unità in classe F con EP gl,nren 186,82 Kwh/mq anno.

Si allega al n° 9 copia della certificazione Ape redatta, mentre l'originale sarà fatto pervenire in cancelleria.

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

Il certificato APE era necessario ed è stato redatto.

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

L'unità immobiliare in oggetto di cui al presente lotto A, è regolarmente accatastata al ceu.

La planimetria al ceu è conforme allo stato dei luoghi.

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

Non si rilevano cambi d'uso all'unità in oggetto.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE



**CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO
CHE' PER GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA
MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);**

20.1) CRITERI ADOTTATI

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

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO (appartamento abitativo)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona RESIDENZIALE
Tipologia immobiliare	APPARTAMENTO
Destinazione	ABITAZIONE CIVILE
Tipologia costruttiva	//
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Residenza

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

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

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



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

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

TABELLA COMPARABILI APPARTAMENTI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A VENDITA PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 120 PREZZO RICHIESTO € 130.000 €	€ 1083,00
COMPARABILE B VENDITA PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 130 PREZZO RICHIESTO € 135.000 €	€ 1038,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ140 PREZZO RICHIESTO € 135.000 €	€ 965,00
OMI (zona in oggetto) secondo semestre 2022 VALORE DI MERCATO PER APPARTAMENTO CIVILE STATO NORMALE MIN 910 MAX 1200 / MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 3 MAX 4 / MQ / MESE	SI CONSIDERA IL VALORE MEDIO VISTA LA ZONA A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO € 1055,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.035,25



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

APPARTAMENTO piano primo , con ingresso piano terra

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
APPARATAMENTO	138	1,00	138,00
SERVIZIO CT	7	0,50	3,50
TERRAZZO -BALCONE	55	0,25	13,75
BALCONE FRONTE STRADA	10	0,50	5,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			160

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona residenziale, a ridosso del centro storico, dell'attuale richiesta di mercato.... della mancanza di posto auto, ed infine del fatto che il prezzo vada ricercato anche a corpo per via della tipologia.

SI STIMA IL PREZZO BASE PER APPARTAMENTO PARI a

1.000,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) =0,95

per cui € 1.000,00 x 0,95 = 950,00 €/mq



STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale
 (considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato 1
 per cui € 950,00 x 1 = 950,00 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 950,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

APPARTAMENTO piano primo, con ingresso piano terra, a corpo per l'intero
 (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	160	950	152.000,00

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

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 152.000,00
 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- ///////////////
 ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- ///////////////
 OPERE DI RIPRISTINO ----- ///////////////
 STATO DI POSSESSO ----- ////
 VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI----- ////

VALORE DI STIMA CORRETTO € 152.000,00
 RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 15.200,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(152.000,00-15.200,00) = ----- € 136.800,00

Valore arrotondato euro 137.000,00 (centotrentasettemila/00).

Valore locativo euro 500,00 / mensili (cinquecento/00).



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

L'immobile risulta in piena proprietà al soggetto esecutato.

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

Appartamento al piano primo di edificio anni'70 (composto da due unità abitative) sito in Rocca San Casciano, lungo la via Dante Alighieri al civ 10, a pochi passi dal centro storico, in zona verde fronte Piazza Foro Boario.

Accesso dalla corte (comune al magazzino-laboratorio di cui ad altro lotto della presente) a mezzo di cancelletto pedonale sulla pubblica via.

NB : su detta corte (nella zona a ridosso della pubblica via) si riscontra anche l'unico accesso alla corte dell'appartamento al piano terra dello stabile (in altra proprietà).

All'appartamento si accede da vano scale esclusivo al piano terra, quindi al piano primo si compone di: ingresso disimpegno, soggiorno, cucina pranzo con ampio terrazzo sul retro, bagno, disimpegno e tre camere da letto. Inoltre balcone sul fronte strada.

Al piano terra è presente anche il vano CT.

La corte è recintata sul fronte strada e solo in parte sui confini interni.

Condizioni dell'unità normali, vista l'epoca di realizzo; impiantistica da verificare alla luce delle vigenti normative.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 160 circa, considerando i servizi in quota parte.

Valore arrotondato euro 137.000,00 (centotrentasettemila/00).

Valore locativo euro 500,00 / mensili (cinquecento/00).

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

Si è ritenuto di creare piu' lotti, il presente è il lotto A.



24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

██████████ nata a ██████████

CF: ██████████

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO

Non dovuto poiché il soggetto esecutato ha perso il coniuge ed è divenuto unico proprietario del bene in oggetto, proprio in forza della successione.

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

L'unità è abitata dal soggetto esecutato come residenza principale.



LOTTO B

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

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su CAPANNONE LABORATORIO

in Rocca San Casciano via Dante Alighieri civ 12

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca San Casciano, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

LABORATORIO

Foglio 25, particella 483, SUB 3

Categoria C/3, classe 2, consistenza 350 mq, rendita catastale € 1.247,24 (Laboratorio p. T) Via Dante Alighieri civ 12

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

- Foglio 25 particella 483 ENTE URBANO di mq 1.598

L' unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare la CORTE COMUNE, distinta al Foglio 25, p.lla 483, sub 5, bene comune non censibile, comune a i subalterni 2 (Appartamento di cui al lotto A della presente) e 3 (Laboratorio in oggetto)



il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████ nata a ██████████

CF: ██████████

PROPRIETA' per 1/1

Si allegano (All. 3) visura catastale NCEU delle unità, visura e mappa NCT.

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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 15-06-2022 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ROCCA SAN CASCIANO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
25	483	3	C/3 classe 2	350 mq	1247,24

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 8398 RG 120208 del 23-06-2022

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ROCCA SAN CASCIANO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
25	483	3	C/3	350 mq	OM

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

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è un capannone (ex laboratorio) sito in Rocca San Casciano, lungo la via Dante Alighieri al civ 12.



L'edificio si trova a pochi passi dal centro storico, in zona verde fronte Piazza Foro Boario.

L'edificio realizzato negli anni'70, si eleva su unico livello fuori terra, edificio in adiacenza a corpo abitativo, con struttura in muratura, copertura con struttura a capriate in ferro e pannelli, manto di copertura in lastre di cemento amianto (eternit), lattonerie in lamiera, pavimentazione in gettata di cemento, infissi in ferro e vetro, portone in ferro verniciato e vetroesternamente intonacato e tinteggiato.

Il capannone ha accesso dalla pubblica via a mezzo di passo carrabile sulla corte fronte strada (corte comune al capannone in oggetto ed all'appartamento di cui al lotto A della presente).

NB : su detta corte (nella zona a ridosso della pubblica via prospiciente la porzione abitativa) si riscontra anche l'unico accesso alla corte dell'appartamento al piano terra dello stabile (in altra proprietà), per cui si riscontra una servitù di passaggio.

Il capannone si compone di unico grande vano con altezza variabile (circa da ml 4,40 a ml 6,25) oltre ad un box in ferro fronte strada.

La corte è recintata sul fronte strada e solo in parte sui confini interni. Per l'andamento ed i dislivelli , la corte risulta decisamente poco utilizzabile come corte artigianale.

Le finiture del capannone sono quelle tipiche dell'epoca di realizzo: murature laterali intonacate (che presentano segni di infiltrazioni sul retro, dove il muro funge anche da contenimento del terreno) pavimentazione in cemento, copertura con struttura a capriate in ferro e pannelli, manto di copertura in lastre di cemento amianto (eternit), infissi in ferro e vetro, portone in ferro verniciato e vetro.

Impiantistica dell'epoca di realizzo: impianto elettrico autonomo e di tipo esterno, sicuramente vetusto alla luce delle vigenti normative, impianto termico per riscaldamento con ventilconvettori alimentati da caldaia a gas (posizionata nella CT dell'appartamento di cui al lotto A), minimo impianto idrico.

In generale le condizioni dell'unità sono mediocri-scadenti, vista l'epoca di realizzo.

Attualmente il capannone-laboratorio è utilizzato come deposito e garage.

L'unità necessita di lavori di manutenzione straordinaria, impiantistica e verifica del manto di copertura in lastre di cemento amianto, per controllo dello stato di conservazione dello stesso.

E' ovvio che nel caso dovesse risultare degradato, necessiterebbe la sostituzione con intervento da parte di ditta specializzata per il trattamento dell'amianto.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 350 circa.



2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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

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

Vista del fabbricato dalla pubblica via Dante



vista interna



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

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato, di cui al presente lotto A, risulta:

in proprietà del soggetto esecutato in forza di **SUCCESSIONE LEGITTIMA** per morte di [REDACTED] deceduto in data 21-04-2019, denuncia n° 366835 Vol. 88888 presentata il 26-11-2019 Agenzia entrate, ufficio territoriale di Forlì.

A mezzo di detta successione la piena proprietà del bene in oggetto del presente lotto, passa al soggetto esecutato.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla **SUCCESSIONE LEGITTIMA** per morte di [REDACTED] deceduto in data 21-04-2019, denuncia n° 366835 Vol. 88888 presentata il 26-11-2019 Agenzia entrate, ufficio territoriale di Forlì.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il Signor [REDACTED] (nato a Rocca San Casciano 27-09-1935) risulta proprietario dei beni di cui al presente lotto, sin da data ante ventennio, precisamente:

per averli edificati su terreno acquistato:

- in data 16 ottobre 1963 in forza di atto Notaio G. Ferri in Rocca San Casciano rep 1019 – 508

- in data 27 marzo 1971 in forza di atto Eugenio De Simone in Forlì rep 23136 racc 4300

Successivamente il capannone-laboratorio era stato ceduto con atto Notaio Mercatali del 28-10-1992 rep 62338/14581 alla società [REDACTED].; quindi riacquistato dal Sign [REDACTED] in forza di atto Notaio De Simone Mario in data 26-02-1998 rep 15010 racc 5792.

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

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Marco Maltoni in data 18-07-2022

L'esperto Stimatore ha comunque provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei



Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati dei debitori, che con i dati degli immobili (v. doc.4), e precisato che NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 09-01-2020 Registro Particolare 222 Registro Generale 293
Pubblico ufficiale AG. ENTRATE FORLI Repertorio 366835/88888 del 08-01-2022
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
trattasi della trascrizione dell'atto di provenienza: successione in morte di [REDACTED]**

**TRASCRIZIONE del 23-06-2022- Registro Particolare 8398 Registro Generale 12028
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2198 del 15-06-2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO [REDACTED]
A FAVORE [REDACTED] Con sede in Meldola (FC)**

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

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana degli immobili di cui alla presente oltre al quadro dimostrativo delle parti comuni ed elenco subalterni

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

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

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

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto del presente lotto B, risulta libera e nella disponibilità del soggetto esecutato

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo



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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al lotto B.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

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

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al lotto B.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli particolari di PRG sugli immobili in oggetto al lotto B.

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

L'unità non risulta in condominio.

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



PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Omesso, poiché l'unità non risulta in condominio costituito.

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

Non dovuto trattandosi di immobile urbano.

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

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Rocca San Casciano sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio originario (destinato a laboratorio al piano terra ed uffici al piano primo) è stato realizzato in forza di permesso di costruzione n° 2847/30 del 22-04-1967, Abitabilità n° 30 del 16-11-1973.

Quindi è stato oggetto di condono edilizio Legge 47/1985, Concessione in sanatoria n° 2 del 11-07-1992, riguardante porzioni non oggetto del presente lotto B: per cambio di destinazione d'uso del piano primo in abitazione ed ampliamento con altre modifiche al piano terra.

Il capannone-laboratorio, di fatto risulta oggetto dell'unica licenza di costruzione n° 2847/30 del 22-04-1967, Abitabilità n° 30 del 16-11-1973.

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

Il fabbricato risulta all'interno del perimetro urbanizzato (il lotto consistente in parte della p.lla 483 rientra in “ambito urbanizzabile per attività produttive“ Art 3.15 RUE vigente).



Inoltre la zona è interessata da vincoli: idrogeologico, rispetto fluviale, dissesto, rispetto stradale, etc...

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto B, sulla base del progetto iniziale di costruzione allegato alla licenza di costruzione n° 2847/30 del 22-04-1967, Abitabilità n° 30 del 16-11-1973, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- la sagoma della copertura del capannone
- la presenza del ripostiglio in lamiera fronte strada

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

Le opere difformi riscontrate, sono quelle sopraelencate:

- la sagoma della copertura del capannone
- la presenza del ripostiglio in lamiera fronte strada

PER QUANTO CONCERNE LA SAGOMA COPERTURA, SI RITIENE CHE ESSENDO STATA ESEGUITA IN FASE DI EDIFICAZIONE, RIENTRI NELLA TOLLERANZA ART 19 COMMA 1 TER LEGGE REGIONALE 23 DEL 2004 (in quanto dall'abitabilità risulta sopralluogo del tecnico comunale preposto in data 24-10-1973 con esito conforme).

PER QUANTO CONCERNE IL RIPOSTIGLIO IN FERRO FRONTE STRADA, LO SCRIVENTE RITIENE DEBBA ESSERE RIMOSSO (POICHE' NON RISULTA NEI PROGETTI VERIFICATI PRESSO UFFICIO TECNICO COMUNALE) e vista la tipologia non pare conveniente ipotizzare la sanatoria del manufatto.

Si stima un costo pari ad € 2.500,00 per le opere necessarie di rimozione del manufatto in ferro ad uso ripostiglio, fronte strada.



Si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

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

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

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sul bene di cui alla presente.

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

Dalla ricerca eseguita presso il catasto energetico regionale , l'unità in oggetto risulta sprovvista di certificazione APE, per tanto si è provveduta a farla redigere da tecnico di fiducia dello scrivente. Il certificato APE redatto è il n° 09560-469925-2023 valido dal 05/09/2023 al 05/09/2033 da cui risulta l'unità in classe F con EP gl,nren 343,36 Kwh/mq anno.

Si allega al n° 9 copia della certificazione Ape redatta, mentre l'originale sarà fatto pervenire in cancelleria.

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

Il certificato APE era necessario ed è stato redatto.



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

L'unità immobiliare in oggetto di cui al presente lotto B, è regolarmente accatastata al ceu.

La planimetria al ceu è conforme allo stato dei luoghi (vedesi allegato 5).

Non si ritiene di eseguire variazione catastale in questa fase, ma soltanto al buon esito delle opere di ripristino necessarie.

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

Non si rilevano cambi d'uso all'unità in oggetto.

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

20.1) CRITERI ADOTTATI

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



DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO (capannone laboratorio)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona RESIDENZIALE
Tipologia immobiliare	CAPANNONE
Destinazione	LABORATORIO ARTIGIANALE
Tipologia costruttiva	//
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	DITTA
Motivo acquisto	DEPOSITO - LABORATORIO

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

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

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

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

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



NB: NON SONO STATE RINVENUTE PROPOSTE COMMERCIALI DI VENDITA CAPANNONI IN ROCCA SAN CASCIANO, PER CUI SI UTILIZZANO I COMPARABILI PIU' PROSSIMI (DOVADOLA E TREDOZIO).

TABELLA COMPARABILI CAPANNONI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A VENDITA DOVADOLA PROPOSTA COMMERCIALE CAPANNONE SUP. COMMERCIALE MQ 500 PREZZO RICHIESTO € 139.000 €	€ 278,00
COMPARABILE B VENDITA TREDOZIO PROPOSTA COMMERCIALE CAPANNONE SUP. COMMERCIALE MQ 328 PREZZO RICHIESTO € 78.000 €	€ 238,00
COMPARABILE B VENDITA TREDOZIO PROPOSTA COMMERCIALE CAPANNONE SUP. COMMERCIALE MQ 410 PREZZO RICHIESTO € 90.000 €	€ 220,00
OMI (zona in oggetto) secondo semestre 2022 VALORE DI MERCATO PER CAPANNONI STATO NORMALE MIN 320 MAX 480 / MQ VALORE DI LOCAZIONE MIN 1,4 MAX 1,6/ MQ /MESE	SI CONSIDERA IL VALORE MEDIO € 400
PREZZO MEDIO RICONTRATO	€ 284,00

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



CAPANNONE – LABORATORIO a piano terreno

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
CAPANNONE	350	1,00	350,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			350

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona urbana-residenziale, a ridosso del centro storico, dell'attuale richiesta di mercato.... delle condizioni di manutenzione, dell'impiantistica, della necessita di eseguire le verifiche data la presenza della copertura in lastre di cemento amianto ...etc..della bassissima richiesta di immobili ad uso artigianale nella zona in oggetto (legata anche alla distanza dalle principali arterie di collegamento stradali).

SI STIMA IL PREZZO BASE PER CAPANNONE-LABORATORIO PARI a
285,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) =0,95
per cui € 285,00 x 0,95 = 270,75 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE scadente-mediocre
(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato 0,75
per cui € 270,75 x 0,75 = 203,06 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 200,00 euro



20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

CAPANNONE – LABORATORIO a piano terreno, a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	350	200	70.000,00

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

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 70.000,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- //////////////

ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- //////////////

OPERE DI RIPRISTINO ----- € 2.500,00

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

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

VALORE DI STIMA CORRETTO € 67.500,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 6.750,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(67.500,00-6.750,00) = ----- € 60.750,00

Valore arrotondato euro 60.000,00 (sessantamila/00).

Valore locativo (attualmente considerato come deposito) euro 250,00 / mensili (duecentocinquanta/00).



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

L'immobile risulta in piena proprietà al soggetto esecutato.

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

Capannone realizzato negli anni'70 (ex laboratorio) sito in Rocca San Casciano, lungo la via Dante Alighieri al civ 12, a pochi passi dal centro storico, in zona verde fronte Piazza Foro Boario.

Elevantesi su unico livello fuori terra, in adiacenza a corpo abitativo, con struttura in muratura, copertura con capriate in ferro e pannelli, manto di copertura in lastre di cemento amianto (eternit), pavimentazione interna in gettata di cemento, infissi e portone in ferro e vetro.

Il capannone si compone di unico grande vano con altezza variabile (circa da ml 4,40 a ml 6,25) oltre ad un box in ferro sul fronte strada. La corte è recintata sul fronte strada e solo in parte sui confini interni, ma praticamente poco utilizzabile per il capannone.

Le finiture del capannone sono quelle tipiche dell'epoca di realizzo; impiantistiche da rivedere completamente e condizioni mediocri-scadenti.

Necessita di lavori di manutenzione straordinaria, impiantistica e verifica del manto di copertura in lastre di cemento amianto, per controllo dello stato di conservazione dello stesso.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 350 circa.

Valore arrotondato euro 60.000,00 (sessantamila/00).

Valore locativo (attualmente considerato come deposito) euro 250,00 / mensili (duecentocinquanta/00).

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

Si è ritenuto di creare piu' lotti, il presente è il lotto B.



24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

██████████ nata a ██████████

CF: ██████████

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO

Non dovuto poiché il soggetto esecutato ha perso il coniuge ed è divenuto unico proprietario del bene in oggetto, proprio in forza della successione.

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

Non dovuto poiché trattasi di unità artigianale.



LOTTO C

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

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su APPARTAMENTO

in Rocca San Casciano via Dante Alighieri civ 8

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca San Casciano, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

APPARTAMENTO

Foglio 25, particella 457 SUB 1

Categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita catastale € 201,42 (Appartamento piano T)

Via Dante Alighieri civ 8

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

– Foglio 25 particella 457 ENTE URBANO di mq 72

L' unità gode dei diritti sulle parti comuni tra cui in particolare la CORTE COMUNE, distinta al Foglio 25, p.lla 459, sub 2 e sub 4, bene comune non censibile, comune a p.lla 457 sub 1 (Appartamento in oggetto) e p.lla 459 sub 3 (lotto E di cui alla presente), p.lla 458, p.lla 28, sub 19, sub 25 (lotto D di cui alla presente)



il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████ nata a ██████████

CF: ██████████

PROPRIETA' per 1/1

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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 15-06-2022 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ROCCA SAN CASCIANO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
25	457	1	A/3 classe 1	3 vani	201,42

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 8398 RG 120208 del 23-06-2022

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ROCCA SAN CASCIANO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
25	457	1	A/3	3 vani	OM

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

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento in corpo di fabbrica singolo, elevantesi su unico piano terra, sito in Rocca San Casciano, lungo la via Dante Alighieri al civ 8.

L'edificio si trova a pochi passi dal centro storico, in zona verde fronte Piazza Foro Boario.

L'edificio risale presumibilmente all'epoca post bellica, recentemente ristrutturato e modificato



ad abitazione, si presta in buono stato, si eleva su unico livello fuori terra, struttura in muratura-sasso, esternamente intonacato e tinteggiato, copertura a falda, manto in tegole, lattoneria in lamiera di rame etc...

L'appartamento ha accesso dalla corte (comune a diverse unità immobiliari in particolare lotti D – E della presente, ma gravata anche da servitù d'accesso ad unità in altra proprietà e non oggetto della presente).

La corte è accessibile a mezzo di cancello carrabile dalla pubblica via.

L'appartamento in oggetto si compone di: ingresso disimpegno, soggiorno - cucina pranzo, bagno e camera da letto.

La corte è recintata sul fronte strada e solo in parte sui confini interni.

Le finiture dell'appartamento sono quelle dell'intervento di ristrutturazione: pareti intonacate e tinteggiate, solaio in legno di copertura a vista, pavimentazioni in ceramica- gres, rivestimenti in ceramica, porte interne in legno, infissi in legno verniciato e vero camera, con scuretti interni, grate in ferro esterne

Impiantistica: impianto elettrico autonomo e sottotraccia da rivedere alla luce delle vigenti normative, impianto idrico-sanitario e termico alimentato da caldaia a gas con elementi radiatori in acciaio, termo-arredo nel bagno.

In generale le condizioni dell'unità sono discrete - normali, vista l'epoca di ristrutturazione integrale.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 67 circa.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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

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



Vista del fabbricato dalla corte



vista soggiorno



bagno



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

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato, di cui al presente lotto C, risulta:

in proprietà del soggetto esecutato in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA per morte di [REDACTED] deceduto in data 21-04-2019, denuncia n° 366835 Vol. 88888 presentata il 26-11-2019 Agenzia entrate, ufficio territoriale di Forlì.

A mezzo di detta successione la piena proprietà del bene in oggetto del presente lotto, passa al soggetto esecutato; mentre la quota di 1 /2 era già in proprietà del soggetto esecutato in forza di atto Notaio De Simone Mario in data 29-08-1996 rep 12049

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla SUCCESSIONE LEGITTIMA per morte di [REDACTED] deceduto in data 21-04-2019, denuncia n° 366835 Vol. 88888 presentata il 26-11-2019 Agenzia entrate, ufficio territoriale di Forlì.



3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il Signor [REDACTED] (nato a Rocca San Casciano 27-09-1935) risulta proprietario dei beni di cui al presente lotto, sin da data anteventennio, precisamente:

per averne acquistato la quota di 1/2 assieme alla moglie (soggetto attualmente esecutato) in forza di atto Notaio De Simone Mario in data 29-08-1996 rep 12049 (allorché l'immobile uso deposito era distinto al Foglio 25 p.lla 28 sub 21).

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

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Marco Maltoni in data 18-07-2022

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

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 09-01-2020 Registro Particolare 222 Registro Generale 293
Pubblico ufficiale AG ENTRATE FORLI Repertorio 366835/88888 del 08-01-2022
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
trattasi della trascrizione dell'atto di provenienza: successione in morte di [REDACTED]**

**TRASCRIZIONE del 23-06-2022- Registro Particolare 8398 Registro Generale 12028
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2198 del 15-06-2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO [REDACTED]
A FAVORE [REDACTED] Con sede in Meldola (FC)**

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

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana degli immobili di cui alla presente oltre al quadro dimostrativo delle parti comuni ed elenco subalterni



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

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

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

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto del presente lotto C, risulta libera, e nella disponibilità del soggetto esecutato.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, ed è risultato un contratto di comodato gratuito in data 05-05-2018 registrato al n° 1260 in data 25-05-2018, a favore di [REDACTED] . per quanto riferito in sede di sopralluogo i comodatari hanno lasciato l'immobile già da un paio d'anni.

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al lotto C.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

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

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al lotto C.



8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli particolari di PRG sugli immobili in oggetto al lotto C.

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

L'unità non risulta in condominio.

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

Omesso, poiché l'unità non risulta in condominio costituito.

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

Non dovuto trattandosi di immobile urbano.

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



13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Rocca San Casciano sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio originario (destinato a servizi) è antecedente al 1967.

Quindi è stato oggetto di D.I.A. N° 3176 del 10-05-2006, Variante DIA prot n° 3586 del 03-07-2007 e completamento con DIA del 29-06-2009 per cambio di destinazione d'uso da servizi ad abitazione.

Risulta pratica di denuncia sismica n° D 45/07 del 30-08-2007, ma dalla ricerca nell'archivio del Comune di Rocca San Casciano non risulta l'attestazione di conformità sismica finale.

Non risulta essere mai stata comunicata la Fine Lavori, della DIA in oggetto, per cui di fatto l'edificio risulta sprovvisto di agibilità.

Da quanto rinvenuto presso l'ufficio tecnico del Comune preposto, non è possibile capire il motivo per cui non sia mai stata chiusa la pratica di cambio d'uso.

La proprietà (soggetto esecutato) ha dichiarato di rammentare che non erano mai state adeguate le fognature del manufatto in oggetto, ma ovviamente questo aspetto non è verificabile tramite il semplice sopralluogo eseguito.

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

Il fabbricato risulta all'interno del perimetro urbanizzato.

Inoltre la zona è interessata da vincoli: idrogeologico, rispetto fluviale, dissesto, rispetto stradale, etc...

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto A, sulla base del progetto allegato alla DIA del 29-06-2009, E' STATA RICONTRATA LA SOSTANZIALE CONFORMITA', salvo la chiusura con pannello leggero della porta di ingresso lato " Forlì", pur mantenendo l'apertura e l'infisso dall'esterno.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART 36 DPR 6.6.2001 N°380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVETUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN



FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART 40, COMMA 6, LEGGE 28-2-1985 N°47, OVVERO DELL'ART 46 COMMA 5 DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA

Le opere sono conformi ai titoli edilizi, salvo il tamponamento alla porta di ingresso citato.

Non si ritiene di dover eseguire sanatorie edilizie, bensì di ripristinare i luoghi con l'eliminazione del tamponamento interno alla porta, intervento per il quale si stima una spesa di € 500,00.

Per quanto concerne la problematica della mancanza di agibilità, lo scrivente non ha elementi oggettivi per verificare la motivazione della mancata comunicazione di fine lavori e richiesta di agibilità medesima: potrebbe trattarsi di una mera dimenticanza, così come potrebbero esserci motivazioni tecniche relative ad opere non eseguite o non ultimate correttamente (fognature ? Certificazioni di conformità impianti ? Certificazioni strutturali ? Etc...).

Non è quindi possibile stimare con esattezza il costo necessario all'ottenimento dell'agibilità, poiché necessiterebbe eseguire indagini, sondaggi, progetti e verifiche che esulano dall'incarico attuale del sottoscritto .

Lo scrivente ritiene per tanto di attuare una decurtazione a corpo (pari al 15 %) del valore dell'immobile, rimarcando che si tratta di una decurtazione forfettaria, non basata su elementi tecnici -oggettivi .

Gli eventuali interessati all'acquisto, dovranno quindi tenere conto della mancanza di agibilità e della possibilità di dover eseguire opere e pratiche necessarie all'ottenimento della stessa.

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

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

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



continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sul bene di cui alla presente.

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

Dalla ricerca eseguita presso il catasto energetico regionale, l'unità in oggetto risulta dotata di certificazione APE n° 05316-064126-2015 valido dal 26-06-2015 al 26-06-2025 da cui risulta l'unità in classe G , con Eptot 474,68 Kwh-mq-annuo.

Si allega al n° 9 copia della certificazione Ape estratta, mentre per quanto concerne l'originale si precisa che il tecnico redattore dell'APE, è stato contattato, ma non risulta più' esercitare la professione e non è più' iscritto ad alcun albo professionale (per tanto non può' firmare copia originale dell'APE).

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

Il certificato APE era necessario ed è presente.

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

L'unità immobiliare in oggetto di cui al presente lotto C, è regolarmente accatastata al ceu.

La planimetria al ceu è conforme allo stato dei luoghi (vedesi allegato 5).



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

Non si rilevano cambi d'uso all'unità in oggetto.

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

20.1) CRITERI ADOTTATI

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

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO (appartamento abitativo)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona RESIDENZIALE
Tipologia immobiliare	APPARTAMENTO
Destinazione	ABITAZIONE CIVILE
Tipologia costruttiva	//
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Residenza



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

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

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

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

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

TABELLA COMPARABILI APPARTAMENTI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A VENDITA PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 120 PREZZO RICHIESTO € 130.000 €	€ 1083,00
COMPARABILE B VENDITA PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 130 PREZZO RICHIESTO € 135.000 €	€ 1038,00



COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ140 PREZZO RICHIESTO € 135.000 €	€ 965,00
OMI (zona in oggetto) secondo semestre 2022 VALORE DI MERCATO PER APPARTAMENTO CIVILE STATO NORMALE MIN 910 MAX 1200 / MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 3 MAX 4 / MQ / MESE	SI CONSIDERA IL VALORE MEDIO VISTA LA ZONA A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO € 1055,00
PREZZO MEDIO RICONTRATO	€ 1.035,25

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

APPARTAMENTO piano terra (in corpo singolo)

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
APPARATAMENTO	67	1,00	67,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			67

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona residenziale, a ridosso del centro storico, dell'attuale richiesta di mercato.... del fatto che trattasi di soluzione autonoma, della presenza della corte comune e quindi della possibilità di accesso carrabile e parcheggio da concordare con i comproprietari della corte, ed infine del fatto che il prezzo vada ricercato anche a corpo per via della tipologia.



SI STIMA IL PREZZO BASE PER APPARTAMENTO PARI a

1.100,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) =1

per cui € 1.100,00 x 1 = 1100,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale

(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato 1

per cui € 1100,00 x 1 =1100,00 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1000,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

APPARTAMENTO piano terra, in corpo isolato, a corpo per l'intero (1000/1000)

di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN		PREZZO €/mq	VALORE DI
MQ			MERCATO €
Mq	67	1100	73.700,00

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

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 73.700,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- //////////////

ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- //////////////

OPERE DI RIPRISTINO ----- € 500,00

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

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

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DI AGIBILITA' (15%)----- € 11.055,00

VALORE DI STIMA CORRETTO € 62.145,00



RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 6.214,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(62.145,00-6.214,5) = ----- € 55.931,00

Valore arrotondato euro 56.000,00 (cinquantaseimila/00).

Valore locativo euro 300,00 / mensili (trecento/00).

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

L'immobile risulta in piena proprietà al soggetto esecutato.

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

Appartamento in corpo di fabbrica singolo, elevantesi su unico piano terra, sito in Rocca San Casciano, lungo la via Dante Alighieri al civ 8, a pochi passi dal centro storico, in zona verde fronte Piazza Foro Boario.

L'edificio di vecchia data, recentemente ristrutturato e modificato ad abitazione, si presta in buono stato, si eleva su unico livello fuori terra.

L'appartamento ha accesso dalla corte (comune a diverse unità immobiliari) ed accessibile a mezzo di cancello carrabile dalla pubblica via.

L'appartamento in oggetto si compone di: ingresso disimpegno, soggiorno - cucina pranzo, bagno e camera da letto.

Le finiture e impiantistiche dell'appartamento sono quelle dell'intervento di ristrutturazione integrale, le condizioni di manutenzione sono normali - discrete.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 67 circa .

Valore arrotondato euro 56.000,00 (cinquantaseimila/00).

Valore locativo euro 300,00 / mensili (trecento/00).



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

Si è ritenuto di creare piu' lotti, il presente è il lotto C.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED] nata a [REDACTED]

CF: [REDACTED]

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO

Non dovuto poiché il soggetto esecutato ha perso il coniuge ed è divenuto unico proprietario del bene in oggetto, proprio in forza della successione.

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

L'unità non è occupata.



LOTTO D

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

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su PORZIONI DI VECCHIO EDIFICIO DA RISTRUTTURARE

in Rocca San Casciano via Dante Alighieri civ 6

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca San Casciano, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

APPARTAMENTO

Foglio 25, particella 28, SUB 19

Categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita catastale € 309,87 (Appartamento piano T-1)

Via Dante Alighieri civ 6

APPARTAMENTO

Foglio 25 , particella 28, SUB 25

Categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani , rendita catastale € 185,92 (Appartamento piano T-1)

Via Dante Alighieri civ 6

DEPOSITO-SOFFITTA

Foglio 25, particella 28, SUB 10

Categoria C/2, classe 1, consistenza 50 mq, rendita catastale € 198,84 (deposito piano 2) Via

Dante Alighieri civ 6



GARAGE

Foglio 25, particella 458

Categoria C/6, classe 1, consistenza 53 mq, ren. € 188,87 (Garage T) Via Dante Alighieri civ 6

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

- Foglio 25 particella 28 ENTE URBANO di mq 287
- Foglio 25 particella 458 ENTE URBANO di mq 65

Le unità godono dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare: la CORTE COMUNE, distinta al Foglio 25 p.lla 459 sub 2 e sub 4, bene comune non censibile, comune a p.lla 458, p.lla 28 sub 19, sub 25 (lotto D in oggetto), p.lla 459 sub 3 (lotto E di cui alla presente), p.lla 457 sub 1 (lotto C di cui alla presente).

NB : il quadro dimostrativo delle parti comuni, non chiarisce con precisione se le unità in oggetto della presente hanno dei diritti sui sub 27 vano scala - 28 disimpegno (indicati semplicemente BCNC).

Di fatto per accedere alle porzioni del piano primo e soffitta, necessita passare dai sub 27-28 , per cui si dovrebbe trattare di servitù di destinazione preesistenti.

Inoltre la soffitta - deposito (Foglio 25 p.lla 28 sub 10) non risulta avere diritti sulla corte dei cui sopra, e neppure sulla corte (distinta alla p.lla 460) in altra proprietà, dalla quale comunque si passa per accedere alla soffitta medesima.

il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████ nata a ██████████

CF: ██████████

PROPRIETA' per 1/1



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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 15-06-2022 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ROCCA SAN CASCIANO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
25	28	25	A/4 classe 2	3 vani	185,92
25	28	19	A/4 classe 2	5 vani	309,87
25	28	10	C/2 classe 1	50 mq	198,84
25	458		C/6 classe 1	53 mq	188,87

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 8398 RG 120208 del 23-06-2022

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ROCCA SAN CASCIANO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
25	28	25	A/4	3 vani	OM
25	28	19	A/4	5 vani	OM
25	28	10	C/2	50 mq	OM
25	458		C/6	53 mq	OM

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

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PORZIONI DI VECCHIO EDIFICIO DA RISTRUTTURARE

PREMESSA

LO SCRIVENTE HA RITENUTO DI CREARE UN UNICO LOTTO, VISTA LA SITUAZIONE OGGETTIVA E LOGISTICAMENTE DISARTICOLATA DELLE VARIE PORZIONI COME CATASTALMENTE INDIVIDUATE ATTUALMENTE: COMPOSTE DA VANI NON COLLEGATI TRA LORO, ED ACCESSIBILI FISICAMENTE SOLO ATTRAVERSO PROPRIETA' DI TERZI (NON OGGETTO DI PROCEDURA).

PER TANTO SI RITIENE CHE LE VARIE PORZIONI VADANO INTESE COME UNICO



COMPENDIO, CHE POSSA ESSERE RIUNIFICATO/MODIFICATO IN CASO DI RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE DELL'EDIFICIO (ASSIEME AI PROPRIETARI DELLE ALTR UNITA' IMMOBILIARI). DIVERSAMENTE, ASSEGNARE LE VARIE UNITA' SINGOLE, CREEREBBE DIFFICOLTA' NELLA GESTIONE ATTUALE DELLA PROPRIETA', ED IN PARTICOLARE NELLA GESTIONE DELLE NECESSARIE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE.

L'edificio intero è corpo di fabbrica singolo, elevantesi su 2 piani fuori terra oltre a sottotetto, sito in Rocca San Casciano, lungo la via Dante Alighieri al civ 6.

L'edificio si trova a pochi passi dal centro storico, in zona verde fronte Piazza Foro Boario.

L'edificio risale presumibilmente all'epoca bellica, con struttura in muratura, solai in legno, esternamente intonacato e parzialmente rivestito, copertura in travi di legno a falde, manto in tegole, lattoneria in lamiera, infissi in legno e vetro semplice etc..

L'edificio risulta disabitato ed in disuso (salvo porzioni a deposito-ripostiglio), pressoché privo di impiantistica e finiture, necessita di intervento di ristrutturazione integrale.

NB : SI SEGNA LA CHE LA COPERTURA DEL CORPO GARAGE (Foglio 25, particella 458) è costituita da ondolato in lastre di cemento-amianto (etrenit), che andranno smaltite da ditta specializzata, in fase di ristrutturazione edificio.

Le porzioni oggetto del presente lotto sono:

PORZIONE EX ABITATIVA Foglio 25, particella 28, SUB 19

piano terra: composto da 3 stanze, ex cucina e servizio igienico, con accesso dalla corte esterna comune

piano primo: piccola porzione di terrazzo, di fatto non accessibile dal resto dell'unità

PORZIONE EX ABITATIVA Foglio 25, particella 28, SUB 25

piano terra: doppio vano cantina, con accesso dall'esterno, e non collegato al resto dell'unità

piano primo: 2 vani (stanze non meglio definite come destinazione d'uso) di fatto non accessibile dal resto dell'unità, per cui accessibile solo ed esclusivamente passando da unità di altra proprietà non oggetto della presente procedura (salendo a mezzo di scala interna dal piano terra)

DEPOSITO-SOFFITTA Foglio 25, particella 28, SUB 10

piano sottotetto: composto da unico grande vano, di fatto accessibile solo ed esclusivamente passando da unità di altra proprietà non oggetto della presente procedura.



GARAGE Foglio 25, particella 458

piano terra: composto da vano garage con annesso vano deposito, con accesso dalla corte comune esterna.

La corte comune è recintata sul fronte strada e solo in parte sui confini interni.

In generale le condizioni delle unità sono mediocri - scadenti, vista lo stato attuale di disuso/abbandono. La superficie commerciale complessiva delle varie unità è pari a mq 223 circa.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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

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

Vista del fabbricato dalla corte



vista interna piano terra



vista interna piano primo



vista interna soffitta



vista cantina



vista interna garage



deposito-cantina a fianco al garage



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

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato, di cui al presente lotto D , risulta:

in proprietà del soggetto esecutato in forza di **SUCCESSIONE LEGITTIMA** per morte di [REDACTED] deceduto in data 21-04-2019, denuncia n° 366835 Vol. 88888 presentata il 26-11-2019 Agenzia entrate , ufficio territoriale di Forlì.

A mezzo di detta successione la piena proprietà del bene in oggetto del presente lotto, passa al soggetto esecutato; mentre la quota di 1/2 era già in proprietà del soggetto esecutato ante ventennio.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla **SUCCESSIONE LEGITTIMA** per morte di [REDACTED] deceduto in data 21-04-2019, denuncia n° 366835 Vol. 88888 presentata il 26-11-2019 Agenzia entrate, ufficio territoriale di Forlì.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il Signor [REDACTED] (nato a Rocca San Casciano 27-09-1935) risulta proprietario dei beni di cui al presente lotto, sin da data ante ventennio, precisamente:

per averne acquistato la quota di 1/2 assieme alla moglie (soggetto attualmente esecutato) in forza dei seguenti titoli:

- atto Notaio Favoni Miccoli in Forlì data 21-09-1976 rep 116035 racc 2975
- atto Notaio Giorgio Papi in Forlì data 05-12-1986 rep 6793 racc 2449
- atto Notaio Giorgio Papi in Forlì data 13-06-1990 rep 12533 racc 4070
- atto Notaio De Simone Mario in Forlì in data 29-08-1996 rep 12049
- atto Notaio De Simone Mario in Forlì in data 07-01-1999 rep 16646 racc 6613

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



Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Marco Maltoni in data 18-07-2022

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

TRASCRIZIONE A FAVORE del 09-01-2020 Registro Particolare 222 Registro Generale 293
Pubblico ufficiale AG ENTRATE FORLI Repertorio 366835/88888 del 08-01-2022
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
trattasi della trascrizione dell'atto di provenienza: successione in morte di [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 23-06-2022- Registro Particolare 8398 Registro Generale 12028
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2198 del 15-06-2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO [REDACTED]
A FAVORE [REDACTED] Con sede in Meldola (FC)

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

Il sottoscritto ha estratto copia delle planimetrie catastali urbane degli immobili di cui alla presente oltre al quadro dimostrativo delle parti comuni ed elenco subalterni

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

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

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

Alla data del sopralluogo, le unità in oggetto del presente lotto D, risultano libere, e nella disponibilità del soggetto esecutato.



Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione sugli immobili in oggetto, con esito negativo.

8) *PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ALTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.) CHE RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;*

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al lotto D.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

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

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al lotto D.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli particolari di PRG sugli immobili in oggetto al lotto D.

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

Le unità non risultano in condominio costituito.



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

Omesso, poiché l'unità non risulta in condominio costituito.

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

Non dovuto trattandosi di immobile urbano.

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

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Rocca San Casciano sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio originario è antecedente il 1967.

Quindi è stato oggetto di rilascio di PERMESSO DI COSTRUIRE N° 1067 del 15-01-2004 (cointestato anche ai proprietari delle porzioni non oggetto della presente procedura) per ristrutturazione edilizia con ampliamento.

NON E' MAI STATO DATO CORSO A DETTE OPERE, ED IL PERMESSO DI COSTRUIRE RISULTA DECADUTO.



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

Il fabbricato risulta all'interno del perimetro urbanizzato.

Inoltre la zona è interessata da vincoli: idrogeologico, rispetto fluviale, dissesto, rispetto stradale, etc...

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto D, sulla base delle planimetrie catastali e sulla base dello stato ANTE OPERA allegato al progetto di cui al PERMESSO DI COSTRUIRE N° 1067 del 15-01-2004, E' STATA RICONTRATA LA SOSTANZIALE CONFORMITA'.

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

Le opere sono conformi alle planimetrie ed al titolo edilizio citato, per cui NON NECESSITANO SANATORIE.

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

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

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare



tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sul bene di cui alla presente.

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

Dalla ricerca eseguita presso il catasto energetico regionale, le unità in oggetto (le 2 porzioni abitative) non risultano dotata di certificazione APE, per tanto si è provveduta a farle redigere da tecnico di fiducia dello scrivente.

I certificati APE redatti sono:

- per il foglio 25, p.lla 28, sub 19, n° 09560-469932 valido dal 05/09/2023 al 05/09/2033 da cui risulta l'unità in classe G EP gl,nren 349,15 Kwh/mq anno.

- per il foglio 25, p.lla 28, sub 25, n° 09560-469941-2023 valido dal 05/09/2023 al 05/09/2033 da cui risulta l'unità in classe G EP gl,nren 434,50 Kwh/mq anno.

Si allega al n° 9 copia della certificazione Ape redatta, mentre l'originale sarà fatto pervenire in cancelleria.

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

Il certificato APE era necessario per le porzioni abitative ed è stato redatto.

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

Le unità immobiliari in oggetto di cui al presente lotto D, sono regolarmente accatastate al ceu.



Le planimetrie al ceu sono conformi allo stato dei luoghi, salvo un palese errore grafico nella planimetria del Foglio 25 p.lla 28 sub 25, dove non è stata disegnata la porta di ingresso sul muro comune. Non si ritiene di dover eseguire variazione in questa fase poiché l'immobile è ben identificato nella sua consistenza.

SI SEGNALE INFINE CHE LA VISURA CATASTALE AL CEU DELL'UNITA' FOGLIO 25 P.LLA 28 SUB 10 , RIPORTA UNA RISERVA 1: "PER MANCANZA DI ATTI INTERMEDI".
LO SCRIVENTE HA VERIFICATO L'ATTO DI PROVENIENZA AL SOGGETTO ESECUTATO, (Atto Papi Giorgio in data 13-06-1990 rep 12533 racc 4070) DOVE NON VIENE CITATO IL TITOLO ANTECEDENTE DI PROVENIENZA ALLA PARTE ALIENANTE, PER TANTO SARA' NECESSARIO VERIFICARE LA PROBLEMATICHE ALL'ATTO DELLA VOLTURA POST -VENDITA DELL'IMMOBILE.

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

Non si rilevano cambi d'uso all'unità in oggetto.

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

20.1) CRITERI ADOTTATI

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato



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

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO (appartamento abitativo)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona RESIDENZIALE
Tipologia immobiliare	APPARTAMENTO
Destinazione	ABITAZIONE CIVILE
Tipologia costruttiva	//
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Residenza

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

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

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

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



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

TABELLA COMPARABILI APPARTAMENTI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A VENDITA PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 120 PREZZO RICHIESTO € 130.000 €	€ 1083,00
COMPARABILE B VENDITA PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 130 PREZZO RICHIESTO € 135.000 €	€ 1038,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ140 PREZZO RICHIESTO € 135.000 €	€ 965,00
OMI (zona in oggetto) secondo semestre 2022 VALORE DI MERCATO PER APPARTAMENTO CIVILE STATO NORMALE MIN 910 MAX 1200 / MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 3 MAX 4 / MQ / MESE	SI CONSIDERA IL VALORE MEDIO VISTA LA ZONA A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO € 1055,00
PREZZO MEDIO RICONTRATO	€ 1.035,25

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



PORZIONI DI EDIFICIO DA RISTRUTTURARE piano terra , primo e secondo

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
SUPERFICE ABITATIVA (P.LLA 28 SUB 19)	68	1,00	68,00
SUPERFICE ABITATIVA (P.LLA 28 SUB 25)	60	1,00	60,00
CANTINA(P.LLA 28 SUB 25)	60	0,50	30,00
SERVIZI-GARAGE (P.LLA 458)	62	0,50	31,00
SOFFITTA(P.LLA 28 SUB 10)	62	0,50	31,00
TERRAZZO	6	0,50	3,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			223

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona residenziale, a ridosso del centro storico, dell'attuale richiesta di mercato.... delle condizioni oggettive dell'immobile completamente da ristrutturare e suddiviso in svariate porzioni di diverse proprietà con le relative difficoltà per l'accordo in caso di ristrutturazione delle porzioni comuni per legge.

SI STIMA IL PREZZO BASE PER APPARTAMENTO PARI a

1.000,00 euro /MQ in condizioni normali

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ



VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) =0,7

per cui € 1.000,00 x 0,7 = 700,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE scadenti

(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato 0,75

per cui € 700,00 x 0,75 =525,00 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 525,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

PORZIONI DI EDIFICIO DA RISTRUTTURARE piano terra, primo e secondo,
a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	223	525	117.075,00

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

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 117.000,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- //////////////

ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- //////////////

OPERE DI RIPRISTINO ----- //////////////

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

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

VALORE DI STIMA CORRETTO € 117.000,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 11.700,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(117.000,00-11.700,00) = ----- € 105.300,00



Valore arrotondato euro 105.000,00 (centocinquemila/00).

Valore locativo attualmente nullo poiché porzioni pressoché non utilizzabili

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

L'immobile risulta in piena proprietà al soggetto esecutato.

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

PORZIONI DI VECCHIO EDIFICIO DA RISTRUTTURARE, elevantesi su 2 piani fuori terra oltre a sottotetto, sito in Rocca San Casciano, lungo la via Dante Alighieri al civ 6, a pochi passi dal centro storico, in zona verde fronte Piazza Foro Boario.

Edificio disabitato ed in disuso necessitante di intervento di ristrutturazione integrale.

Le porzioni oggetto del presente lotto sono:

PORZIONE EX ABITATIVA

piano terra: composto da 3 stanze, ex cucina e servizio igienico, con accesso dalla corte esterna comune

piano primo: piccola porzione di terrazzo, di fatto non accessibile dal resto dell'unità

PORZIONE EX ABITATIVA

piano terra: doppio vano cantina, con accesso dall'esterno, e non collegato al resto dell'unità

piano primo: 2 vani (stanze non meglio definite come destinazione d'uso) di fatto non accessibile dal resto dell'unità, né da parti comuni, per cui accessibile solo ed esclusivamente passando da unità di altra proprietà non oggetto della presente procedura

DEPOSITO-SOFFITTA

piano sottotetto: composto da unico grande vano, di fatto accessibile solo ed esclusivamente passando da unità di altra proprietà non oggetto della presente procedura.

GARAGE

piano terra: composto da vano garage con annesso vano deposito, con accesso dalla corte comune esterna.

La superficie commerciale complessiva delle varie unità è pari a mq 223 circa.



Valore arrotondato euro 105.000,00 (centocinquemila/00).

Valore locativo attualmente nullo poiché porzioni pressochè non utilizzabili

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

Si è ritenuto di creare piu' lotti, il presente è il lotto D.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED] nata a [REDACTED]

CF: [REDACTED]

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO

Non dovuto poiché il soggetto esecutato ha perso il coniuge ed è divenuto unico proprietario del bene in oggetto, proprio in forza della successione.

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

Le unità non sono occupate- abitate.



LOTTO E

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

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su GARAGE

in Rocca San Casciano via Dante Alighieri

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca San Casciano , con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

GARAGE

Foglio 25, particella 459, SUB 3

Categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq, rendita catastale € 173,63 (Garage piano S1) Via Dante Alighieri civ 8

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

- Foglio 25 particella 459 ENTE URBANO di mq 1143

L' unità gode dei diritti sulle parti comuni , tra cui in particolare la CORTE COMUNE, distinta



al Foglio 25, p.lla 459, sub 2 e sub 4, bene comune non censibile, comune a p.lla 459 sub 3 (garage lotto E in oggetto); p.lla 457 sub 1 (lotto A della presente) e p.lla 458, p.lla 28 sub 19, sub 25 (lotto D di cui alla presente)

il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████ nata a ██████████

CF: ██████████

PROPRIETA' per 1/1

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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 15-06-2022 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ROCCA SAN CASCIANO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
25	459	3	C/6 classe 2	41 mq	173,63

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 8398 RG 120208 del 23-06-2022

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ROCCA SAN CASCIANO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
25	459	3	C/6	41 mq	OM

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

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è un garage in corpo di fabbrica singolo, elevantesi su



unico piano seminterrato, sito in Rocca San Casciano, lungo la via Dante Alighieri al civ 8.

L'edificio si trova a pochi passi dal centro storico, in zona verde fronte Piazza Foro Boario.

L'edificio è stato recentemente edificato, si eleva su unico livello seminterrato, struttura in cemento armato, esternamente rivestito in sasso, copertura piana a giardino.

Il garage ha accesso dalla corte (comune a diverse unità immobiliari in particolare lotti D – C della presente, e gravata anche da servitù d'accesso ad unità in altra proprietà e non oggetto della presente).

La corte è accessibile a mezzo di cancello carrabile dalla pubblica via.

Il garage in oggetto si compone di unico vano, con 2 posti auto e due accessi portoni carrabili frontali.

La corte è recintata sul fronte strada e solo in parte sui confini interni.

Le finiture sono: pareti in cemento armato tinteggiate, solaio tipo “bausta” prefabbricato e tinteggiato, pavimentazioni in ceramica, portoni in pvc con apertura automatizzata.

Impiantistica: impianto elettrico di tipo esterno a vista.

In generale le condizioni dell'unità sono buone, vista la recente epoca di realizzazione.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 50 circa.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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

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

Vista del fabbricato dalla corte





vista interna



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

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato, di cui al presente lotto C, risulta:

in proprietà del soggetto esecutato in forza di **SUCCESSIONE LEGITTIMA per morte di
[REDACTED] deceduto in data 21-04-2019, denuncia n° 366835 Vol. 88888 presentata il
26-11-2019 Agenzia entrate, ufficio territoriale di Forlì.**



A mezzo di detta successione la piena proprietà del bene in oggetto del presente lotto, passa al soggetto esecutato.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla **SUCCESSIONE LEGITTIMA** per morte di **[REDACTED]** deceduto in data 21-04-2019, denuncia n° 366835 Vol. 88888 presentata il 26-11-2019 Agenzia entrate, ufficio territoriale di Forlì.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il Signor **[REDACTED]** (nato a Rocca San Casciano 27-09-1935) risulta proprietario dei beni di cui al presente lotto, sin da data anteventennio, precisamente:

per aver acquistato assieme alla moglie (soggetto attualmente esecutato) la corte su cui è stato edificato il garage in oggetto del presente lotto, in forza di atto Notaio De Simone Mario in data 07-01-1999 rep 16646 racc 6613.

Si allega copia dei titoli di provenienza citati nei vari lotti della presente.

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

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Marco Maltoni in data 18-07-2022

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

TRASCRIZIONE A FAVORE del 09-01-2020 Registro Particolare 222 Registro Generale 293

Pubblico ufficiale AG ENTRATE FORLI Repertorio 366835/88888 del 08-01-2022

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



trattasi della trascrizione dell'atto di provenienza: successione in morte di [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 23-06-2022- Registro Particolare 8398 Registro Generale 12028

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2198 del 15-06-2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE [REDACTED] Con sede in Meldola (FC)

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

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui alla presente oltre al quadro dimostrativo delle parti comuni ed elenco subalterni.

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

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

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

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto del presente lotto E, risulta libera, e nella disponibilità del soggetto esecutato.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione con esito negativo.

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ALTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.) CHE



RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al lotto E.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

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

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al lotto E.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli particolari di PRG sugli immobili in oggetto al lotto E.

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

L'unità non risulta in condominio.

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

Omesso , poiché l'unità non risulta in condominio.

11-12) *VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERA'*



L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITA';

Non dovuto trattandosi di immobile urbano.

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

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Rocca San Casciano sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio è stato realizzato in forza di D.I.A. N° 5306 del 19-08-2006, Variante DIA prot n° 1172 del 03-03-2007.

Fine lavori e Agibilità con scheda tecnica in data 30-01-2009 pgn 507

Risulta pratica di denuncia sismica n° D 49/06 del 11-10-2006, e attestazione di conformità sismica finale in data 16-05-2007.

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

Il fabbricato risulta all'interno del perimetro urbanizzato.

Inoltre la zona è interessata da vincoli: idrogeologico, rispetto fluviale, dissesto, rispetto stradale, etc...

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto D, sulla base del progetto allegato alla Variante DIA prot n° 1172 del 03-03-2007., E' STATA RISCOSTRATA LA SOSTANZIALE CONFORMITA'.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA



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

Le opere sono conformi ai titoli edilizi, per tanto non si ritiene di dover eseguire sanatorie edilizie.

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente. Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sul bene di cui alla presente.

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



Dalla ricerca eseguita presso il catasto energetico regionale, l'unità in oggetto NON risulta dotata di certificazione APE.

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

Il certificato APE NON è necessario trattandosi di unità ad uso garage.

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

L'unità immobiliare in oggetto di cui al presente lotto E, è regolarmente accatastata al ceu.

La planimetria al ceu è conforme allo stato dei luoghi (vedesi allegato 5).

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

Non si rilevano cambi d'uso all'unità in oggetto.

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

20.1) CRITERI ADOTTATI

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato è quello **COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACH)** e della ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO, per comparazione con beni similari, situati**



nella zona in oggetto o in medesimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima.

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO (pertinenza ad appartamento abitativo)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona RESIDENZIALE
Tipologia immobiliare	APPARTAMENTO
Destinazione	ABITAZIONE CIVILE
Tipologia costruttiva	//
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Residenza

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

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

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

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

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



indicato:

TABELLA COMPARABILI APPARTAMENTI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A VENDITA PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 120 PREZZO RICHIESTO € 130.000 €	€ 1083,00
COMPARABILE B VENDITA PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 130 PREZZO RICHIESTO € 135.000 €	€ 1038,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ140 PREZZO RICHIESTO € 135.000	€ 965,00
OMI (zona in oggetto) secondo semestre 2022 VALORE DI MERCATO PER APPARTAMENTO CIVILE STATO NORMALE MIN 910 MAX 1200 / MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 3 MAX 4 / MQ /MESE	SI CONSIDERA IL VALORE MEDIO VISTA LA ZONA A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO € 1055,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.035,25

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

GARAGE piano seminterrato (in corpo singolo)

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
APPARTAMENTO	50	0,50	25,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			25



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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, delle buone condizioni dell'immobile, della destinazione d'uso, della posizione e della vocazione di pertinenza ad edifici abitativi in zona residenziale, a ridosso del centro storico, dell'attuale richiesta di mercato della presenza della corte comune e quindi del comodo accesso carrabile ...etc...

**SI STIMA IL PREZZO BASE PER APPARTAMENTO (pertinenza) PARI a
1.000,00 euro /MQ**

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

**VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) =1
per cui € 1.000,00 x 1 = 1000,00 €/mq**

**STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale
(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato 1
per cui € 1000,00 x 1 =1000,00 €/mq**

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1000,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

GARAGE piano seminterrato piano terra, in corpo isolato, a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	25	1000	25.000,00

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



VALORE DI STIMA DI BASE -----	€ 25.000,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE -----	///////
ONERI SANATORIA URBANISTICA -----	///////
OPERE DI RIPRISTINO -----	///////
STATO DI POSSESSO -----	////
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI-----	////

VALORE DI STIMA CORRETTO € 25.000,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 2.500,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(25.000,00-2.500,00) = ----- € 22.500,00

Valore arrotondato euro 23.000,00 (ventitremila/00).

Valore locativo euro 150,00 / mensili (centocinquanta/00).

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

L'immobile risulta in piena proprietà al soggetto esecutato.

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

Garage in corpo di fabbrica singolo, elevantesi su unico piano seminterrato, sito in Rocca San Casciano, lungo la via Dante Alighieri al civ 8, a pochi passi dal centro storico, in zona verde fronte Piazza Foro Boario.

Il garage di recente costruzione, si compone di unico vano, con 2 posti auto e due accessi portoni carrabili frontali.

In generale le condizioni dell'unità sono buone, vista la recente epoca di realizzazione.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 50 circa.



Valore arrotondato euro 23.000,00 (ventitremila/00).

Valore locativo euro 150,00 / mensili (centocinquanta/00).

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

Si è ritenuto di creare più lotti, il presente è il lotto E.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED] nata a [REDACTED]

CF: [REDACTED]

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO

Non dovuto poiché il soggetto esecutato ha perso il coniuge ed è divenuto unico proprietario del bene in oggetto, proprio in forza della successione.

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

L'unità non è abitativa.



LOTTO F

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

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su **TERRENO** senza fabbricati alcuni
in Rocca San Casciano via Dante Alighieri

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto **TERRENI** del Comune di Rocca San Casciano , con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

TERRENO di complessivi mq 16477

Foglio 25 particella 455 **SEMINATIVO** classe 1° mq 1.050

Foglio 25 particella 464 **SEMINATIVO ARBORATO** classe 2° mq 102

Foglio 25 particella 536 **BOSCO ALTO** classe 1 ° mq 15.325



il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████ nata a ██████████

CF: ██████████

PROPRIETA' per 1/1

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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 15-06-2022 sono:

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI ROCCA SAN CASCIANO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RED.DOM
25	455		SEMIN. 1°	1050	4,88
25	464		SEM-ARB 2°	102	0,4
25	536		BOSCO 1°	15325	39,57

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 8398 RG 120208 del 23-06-2022

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI ROCCA SAN CASCIANO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RED.DOM
25	455		TERRENO	1050	OM
25	464		TERRENO	102	OM
25	536		TERRENO	15325	OM

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

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di terreno a bosco, incolto, posizionato lungo la via Dante Alighieri, a monte della stessa,



frontalmente al parco ex foro boario.

Il terreno ha forte declivio, e la parte lungo la pubblica via Dante Alighieri è destinata a scarpata stradale. Il terreno può' essere accessibile dalla pubblica via Dante Alighieri (a mezzo di accesso da eseguire) ed anche (almeno stando alla mappa catastale) dalla via dei Mandorli a monte del terreno stesso, dove sicuramente l'accesso sarebbe più semplice.

Attualmente il terreno è raggiungibile anche dalle corti dei fabbricati di cui ai lotti A-B-C-D-E della presente.

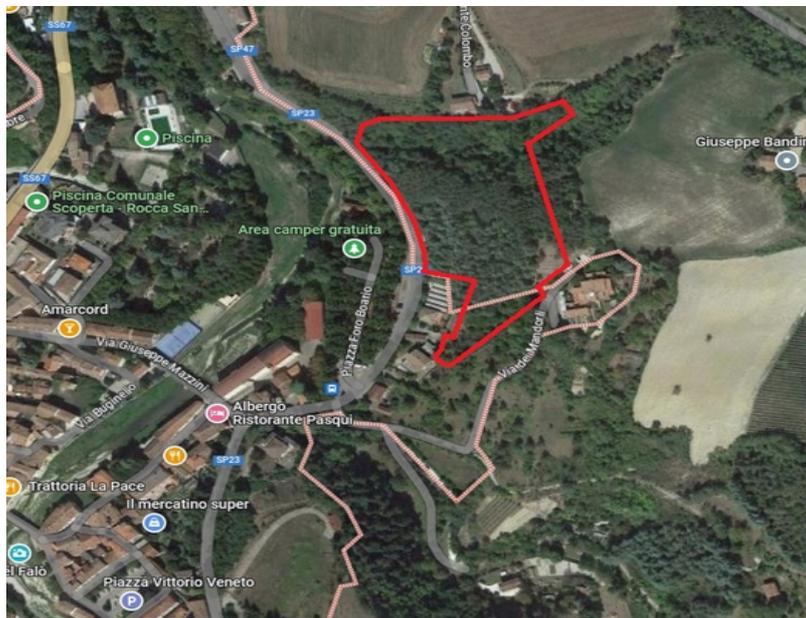
La superficie catastale del terreno è pari a mq 15.325

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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

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

Vista immagine satellitare



vista dalla pubblica via Dante Alighieri





vista bosco



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

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato, di cui al presente lotto F , risulta:



in proprietà del soggetto esecutato in forza di **SUCCESSIONE LEGITTIMA** per morte di [REDACTED] deceduto in data 21-04-2019, denuncia n° 366835 Vol. 88888 presentata il 26-11-2019 Agenzia entrate, ufficio territoriale di Forlì.

A mezzo di detta successione la piena proprietà del bene in oggetto del presente lotto, passa al soggetto esecutato.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla **SUCCESSIONE LEGITTIMA** per morte di [REDACTED] deceduto in data 21-04-2019, denuncia n° 366835 Vol. 88888 presentata il 26-11-2019 Agenzia entrate, ufficio territoriale di Forlì.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il Signor [REDACTED] (nato a Rocca San Casciano 27-09-1935) risulta proprietario dei beni di cui al presente lotto, sin da data ante ventennio, precisamente:

per aver acquistato assieme alla moglie (soggetto attualmente esecutato) il terreno in oggetto in forza di:

- atto Notaio De Simone Mario in data 28-08-1996 rep 12049 racc 6613
- atto Notaio De Simone Mario in data 07-01-1999 rep 16646

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

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Marco Maltoni in data 18-07-2022

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

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 09-01-2020 Registro Particolare 222 Registro Generale 293
Pubblico ufficiale AG ENTRATE FORLI Repertorio 366835/88888 del 08-01-2022**



ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

trattasi della trascrizione dell'atto di provenienza: successione in morte di [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 23-06-2022- Registro Particolare 8398 Registro Generale 12028

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2198 del 15-06-2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE [REDACTED] **Con sede in Meldola (FC)**

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

Trattasi di terreno, per cui è stata estratta mappa CT.

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

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

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

Alla data del sopralluogo, il terreno del presente lotto F, risulta libero, e nella disponibilità del soggetto esecutato.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione con esito negativo

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ALTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.) CHE



RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al lotto F.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

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

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

Si rilevano sul terreno i seguenti vincoli: idrogeologico 3267/1923 LR 3/1999; fascia di rispetto fluviale fiumi tutelati Dlgs 42/2004 per la distanza di ml 150; zone di dissesto ed instabilità frane quiescenti; rispetto stradale; arre di tutela dei crinali.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Si rilevano sul terreno i medesimi vincoli citati: idrogeologico 3267/1923 LR 3/1999; fascia di rispetto fluviale fiumi tutelati Dlgs 42/2004 per la distanza di ml 150; zone di dissesto ed instabilità frane quiescenti; rispetto stradale; aree di tutela dei crinali.

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

L'unità non risulta in condominio.

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

Omesso , poiché l'unità non risulta in condominio.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERA' L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITA';

E' stato richiesto ed ottenuto certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di Rocca San Casciano .

Il certificato precisa la destinazione urbanistica del terreno “*ambito agricolo di rilievo paesaggistico a componente silvicola-zootecnica-seminativa*“ art 3.33 PSC e art 3.34 del RUE, interessata dai vincoli già citati : idrogeologico 3267/1923 LR 3/1999; fascia di rispetto fluviale fiumi tutelati Dlgs 42/2004 per la distanza di ml 150; zone di dissesto ed instabilità frane quiescenti; rispetto stradale; arre di tutela dei crinali.

Copia del CDU è allegata al n° 10, mentre l'originale sarà depositato in cancelleria.

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

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Non sono presenti fabbricati

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

Come indicato nel CDU richiesto ed ottenuto , il terreno risulta in “*ambito agricolo di rilievo paesaggistico a componente silvicola-zootecnica-seminativa*“ art 3.33 PSC e art 3.34 del RUE, interessata dai diversi ed importanti vincoli già citati: idrogeologico; fascia di rispetto fluviale fiumi tutelati; zone di dissesto ed instabilità frane quiescenti; rispetto stradale; aree di tutela dei crinali.

Per tanto il terreno risulta di fatto inedificabile.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Non sono presenti fabbricati



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

Non sono presenti fabbricati

15) VERIFICHIL SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sul bene di cui alla presente.

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

Trattasi di terreno.

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

Trattasi di terreno.

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

Non sono presenti fabbricati



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

Non si rilevano cambi d'uso al terreno in oggetto.

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

20.1) CRITERI ADOTTATI

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

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO Terreno Agricolo	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona al limite del tessuto urbano
Tipologia immobiliare	TERRENO
Destinazione	AGRICOLO
Tipologia costruttiva	//
Dimensioni	medio-piccolo
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati-Az.Agricola
Motivo acquisto	Uso agricolo



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

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

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

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

TABELLA COMPARABILI APPARTAMENTI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al HA
COMPARABILE A VENDITA PROPOSTA COMMERCIALE TERRENO AGRICOLO A ROCCA SAN CASCIANO SUP. COMMERCIALE MQ 80.000 PREZZO RICHIESTO € 50.000 €	€ 6.200,00
EMILIA ROMAGNA (zona in oggetto) VALORI AGRIC. MEDI 2022 PROVINCIA DI FORLI CESENA ZONA C REGIONE AGRARIA n°2 5.000,00 €/HA	€ 5.000,00



PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 5.600,00
---------------------------------	-------------------

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO : SUPERFICE CATASTALE

TERRENO INCOLTO – BOSCO

DESTINAZIONE	SUP.MQ	RAPPORTO	SUP. RAGGUAGLIATA MQ
TERRENO	15325	1,00	15.325,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			15325

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

Tenuto conto della situazione oggettiva del terreno, della forma, del declivio, della posizione, della difficoltà di accesso ed utilizzo, dei vincoli citati, della oggettiva impossibilità di utilizzo ai fini agricoli

SI STIMA IL PREZZO BASE PARI a

4.000,00 euro/HA (0,4 €/MQ)

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 4.000,00 euro/HA (0,4 €/MQ)

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

TERRENO INCOLTO – BOSCO a corpo per l'intero (1000/1000) prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	15.325	0,4	6.130,00

20.7) ULTERIORI ADEGUAMENTI E CORREZZIONI AL VALORE DI



STIMA DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE -----	€ 6.130,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE -----	////////
OPERE DI RIPRISTINO -----	////////
STATO DI POSSESSO -----	////

VALORE DI STIMA CORRETTO € 6.130,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA non considerato trattandosi di terreno

Valore arrotondato euro 6.000,00 (cinquemilacinquecento/00).

Valore locativo euro 100,00 / mensili (cento/00).

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

L'immobile risulta in piena proprietà al soggetto esecutato.

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

Terreno a bosco - incolto, posizionato lungo la via Dante Alighieri, a monte della stessa, frontalmente al parco ex foro boario, superficie catastale mq 15.325

Valore arrotondato euro 6.000,00 (cinquemilacinquecento/00).

Valore locativo euro 100,00 / mensili (cento/00).

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

Si è ritenuto di creare più lotti, il presente è il lotto F.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

_____ nata a _____

CF: _____



25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO

Non dovuto poiché il soggetto esecutato ha perso il coniuge ed è divenuto unico proprietario del bene in oggetto, proprio in forza della successione.

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

L'unità non è abitativa.

LOTTO A - LOTTO B -LOTTO C- LOTTO D- LOTTO E- LOTTO F

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

Non risultano trascritte domande giudiziali sugli immobili.

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

Gli immobili di cui a tutti i lotti A-B-C-D-E-F sono intestati a persona fisica per cui sono soggetti a tassa di registro.

ALLEGATI



Documentazione fotografica lotto A-B-C-D-E-F

Planimetria lotto A-B-C-D-E-F

Allegato A lotto A-B-C-D-E-F

Cesena, il 31-08-2023

Il C.T.U.

Fabbri Geometra Davide

