

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

G. E. Dr.ssa Barbara Vacca

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. n° 175/2017

Promossa da:

Contro

RELAZIONE EPURATA LOTTO QUINTO

- **Perito Estimatore Canali p.a. Fabrizia** iscritta all'Albo dei Periti Agrari di Forlì
- Cesena al n. 968, con studio in Cesena, viale Abruzzi n° 27.
e-mail : fabriziacanali66@gmail.com
- **Incarico del 19/10/2018**
- **Custode: IVG Forlì s.r.l.**

- QUESITI :

1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;
2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;
3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.
4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.,

procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;
6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);
7. riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.
8. provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi

compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;
11. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;**
12. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;
13. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e

di conformità degli impianti accessori.

14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
15. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
16. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «*Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici*»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto

all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

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

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

19.qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti

catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

20. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (**da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale**);

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

SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

- 22.evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;
- 23.precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;
- 24.acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;
- 25.acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 26.acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 27.verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale

- provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);
28. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;
29. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;
30. provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'**ALLEGATO "A"**) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.
31. provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

- Premessa:

Per espletare all'incarico sono state effettuate: le visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Catasto; le ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare; le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì per verificare eventuali Contratti di

Locazione e/o Atti Pubblici; la richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì; la richiesta dei Certificati di Residenza presso il Comune di Forlì; la richiesta degli Estratti di matrimonio presso il Comune di Bertinoro e Cervia; le ricerche presso Ufficio Arpae, nonché la ricerca di atti amministrativi presso il Comune di Forlì per verificare la regolarità dell'immobile.

RISPOSTA AI QUESITI

- 1.0) “Avvisi previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno,omissis...”;

La scrivente contattava telefonicamente il custode giudiziale dell'I.V.G., nella persona di, con il quale fissava per il giorno 21/01/2019, la data dell'inizio delle operazioni peritali e il sopralluogo presso le proprietà pignorata.

Le date dei sopralluoghi veniva comunicata agli esecutati e alle società locatarie di parte degli immobili con lettere A/R e via P.E.C. in data 07/01/2019 e 22/01/2019.

In data 21/01/2019 alla presenza del Sig. (custode) degli esecutati e del tecnico, geom., di una società locataria, si è proceduto ad un primo sopralluogo in cui si è potuto visionare parte degli immobili (fabbricati e terreno). In data 25/01/2019, con un nuovo sopralluogo, alla presenza del custode e di un legale rappresentante della società locataria, nella persona del sig. è stata completata l'ispezione degli immobili pignorati (fabbricati).

- 2.0) “Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confiniomissis... ”.

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

* Dal Verbale di Pignoramento Immobili del 08/05/2017 Rep. n° 1667 a favore della, contro i sigg. rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno, risultano pignorati i seguenti immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di

Forlì al Foglio **124**, Particella 69 di mq. 6.060, al Foglio **105** Particella 3 di mq. 5.407; Particella 5 di mq. 17.137, Particella 38 di mq. 46.776, Particella 41 di mq. 1.960 e Particella 2 di mq. 2.325 , al Foglio **82** Particella 32 di mq. 1.017, Particella 107 di mq. 4.628 e al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio **124** Particella 69, al Foglio **105** Particella 2, al Foglio **82** Particella 32 e Particella 107 e il sig. nato Forlì il 14/02/1939 per l'intera quota vengono pignorati i seguenti immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio **82** Particella 41 di mq. 5.145, Particella 208 di mq. 57, Particella 98 di mq. 19.135, Particella 99 di mq. 3.861, Particella 148 di mq. 3.017 , Particella 150 di mq. 17.743 e al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particella 41 Sub. 2, Particella 41 Sub. 3 e Particella 98 sub. 6

Trascritto a Forlì il 31/05/2017 Art. 5.407.

NB: Nel Verbale di Pignoramento è stata riportata la Particella 208 censita al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 82, ma **è stato tralasciata l'identificazione della stessa Particella censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particella 208.**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure aggiornate eseguite dalla scrivente sia al Catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati .

Intera proprietà di fabbricato residenziale con fabbricato in corpo staccato siti in nel Comune di Forlì, località La Caserma, Via Cervese n° 293/A, Il fabbricato abitativo è identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Forlì**, al **Foglio 82**,

Particella 41 sub. 4, Categoria A/3 di Classe 4, Consistenza Vani 10,5 con Rendita Catastale € 894,76;

Particella 41 sub. 5, Categoria C/6 di Classe 3, Consistenza mq. 14, con Rendita Catastale € 72,30;

Particella 41 sub. 6, Categoria C/2 di classe 5, Consistenza mq. 180, con Rendita Catastale €. 855,25

Particella 41 sub. 7, BCNC ai sub.ni 4-5 e 6;

il tutto in capo alla ditta catastale esegutata, proprietario per 1/1;

Oltre i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 82, Particella 41 di mq. 5.145 e al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 82, Particella 41 sub.11.

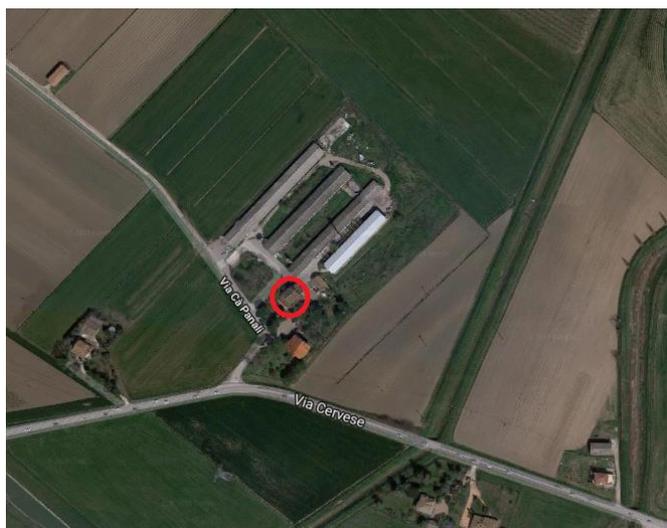
- Confini

La proprietà confina con la Via Cervese e con restante proprietà dei soggetti esegutati.

-Descrizione della zona

Il fabbricato abitativo è posto nelle campagne del Comune di Forlì, frazione La Caserma, raggiungibile da Forlì percorrendo la via Cervese, in direzione Cervia per circa km 12, passare per il paese di Carpinello e proseguire sino a località La Caserma. L'immobile è localizzabile al civico n.° 293/A della via Cervese.

La zona ha un tessuto urbanistico prevalentemente di tipo agricolo, con piccole frazioni abitative, case sparse con servizi agricoli annessi: capannoni, serre ecc..



- Descrizione.

I beni ricompresi nel presente Lotto sono costituiti da un fabbricato abitativo indipendente con proservizio staccato ad uso deposito e ampia area cortilizia circostante di uso esclusivo.

La proprietà è accessibile da un cancello carrabile comune con l'abitazione ricompresa nel Lotto Sesto della presente relazione e per mezzo di un'area cortilizia comune (sub. 11) anch'essa comune con l'abitazione di cui al Lotto Sesto.

L'area cortilizia di proprietà esclusiva del presente Lotto non è delimitata dal resto della particella 41 di più grandi dimensioni di cui fa parte. Detta area in parte è adibita a camminamenti carrabili pavimentati con autobloccanti tipo betonella ed in parte ad area verde con prato e alberi di medio alto fusto.

Fabbricato abitativo

Il fabbricato abitativo è stato edificato negli anni '70 . La struttura portante dell'immobile è di tipo misto, copertura a due falde con orditura in legno e tavelle con sovrastante manto di copertura in coppi.

I canali di gronda e i pluviali sono in rame. Le facciate esterne sono solo intonacate



L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra.

Al piano terra comprende un ingresso di circa mq. 10,50, un soggiorno della superficie di circa mq. 37,30, una sala pranzo di circa mq. 19,10, una cucina di circa mq. 22,70, uno studio di circa mq. 13,90, una lavanderia di circa mq. 15,72 e

due bagni rispettivamente di circa mq. 8,40 e circa mq. 4,30 oltre a un vano cantina di circa mq. 16,00 soppalcato senza titolo, e un vano autorimessa di circa mq. 16,30.

Il piano primo è raggiungibile tramite scala in materiale ceramicato e comprende quattro camere da letto rispettivamente di circa mq. 24,70, mq. 19,80, mq. 19,40 e mq. 19,20 due delle quali soppalcate senza titolo, oltre ad un bagno di circa mq. 6,60. Il piano si compone altresì di un balcone accessibile da due camere da letto.

La pavimentazione del piano terra è in mattonelle di ceramica fugate posate a “rombo” ad esclusione di un bagno e dei locali di servizio che sono in materiale ceramicato.



La pavimentazione del piano primo è in parquet costituito da listelli di legno posati a correre.



Il balcone di servizio delle camere da letto ha una pavimentazione in gres antigelivo, parapetto in muratura con mattoncini faccia a vista e sovrastante ringhiera in profilati metallici.



I bagni al piano terra sono pavimentati e rivestiti alle pareti con piastrelle in materiale ceramicato e sono completi di tutti i vasi sanitari. Il bagno “piccolo” dispone di box doccia mentre quello “grande” di vasca con idromassaggio.



Il bagno al piano primo è pavimentato e rivestito alle pareti con materiale ceramicato è completo di tutti i vasi sanitari e dispone di box doccia.



Il soffitto di alcuni locali sono con travi in legno a vista mentre i restanti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco.



Le porte interne sono in legno massello, alcune delle quali con bugna centrale in vetro. Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio corredati di scuroni e inferriate al piano terra.



L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, costituito da caldaia a gas metano posta nella lavanderia, ventilconvettori e termo arredo nei bagni. Il fabbricato dispone di impianto elettrico del tipo sottotraccia e di impianto di allarme.

L'immobile dispone di un locale autorimessa, direttamente collegato all'abitazione e dispone di una porta basculante in legno accessibile dalla corte.

Sul fronte principale il fabbricato dispone di un ampio porticato di ingresso completamente pavimentato con piastrelle in ceramica.



In generale l'immobile si presentava in buono stato di manutenzione e di conservazione con materiali di rifinitura di media qualità.

In occasione del sopralluogo sono stati accertati distacchi dell'intonaco nel vano cantina, dei ristagni di acqua nel balcone delle camere da letto; dei segni di usura e di mancata manutenzione di alcuni scuroni in legno.

Proservizio staccato

Trattasi di un manufatto ad uso deposito che si eleva per due piani fuori terra, edificato all'interno dell'area di corte pertinenziale del fabbricato abitativo.

Il manufatto ha una struttura in muratura mista, copertura a due falde con manto in tegole. Esternamente è intonacato e tinteggiato mentre sul retro è in muratura faccia a vista.



Al piano terra è posto un locale di sgombero della superficie di circa mq. 90,00 mentre al piano primo è posto un unico ambiente catastalmente nominato “ripostiglio” di circa mq. 90,00.

Il locale sgombero ha una pavimentazione in battuto di cemento le pareti sono in muratura faccia a vista e il soffitto è in legno ed è accessibile per mezzo di due porte basculanti in ferro.



Il piano primo, realizzato senza titolo abilitativo e non sanabile secondo la vigente normativa Comunale del Comune di Forlì, è accessibile per mezzo di una scala in ferro posta all'esterno. Il piano ha una pavimentazione in legno mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.



All'interno del piano primo è presente un piccolo angolo cottura.



Gli infissi sono in legno con vetro camera corredati di scuroni esterni. L'ingresso al piano avviene tramite porta finestra. Il piano è riscaldato con caldaia a gas posta nel retro del fabbricato e ventilconvettori.



NB: si invita chiunque fosse interessato all'immobile ad eseguire preliminarmente un sopralluogo presso i luoghi poiché la descrizione fatta è riferita alla data del sopralluogo.

- 3.0) **“Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza.omissis..”.**

- Provenienza

-Con atto di compravendita del Dott. ... di Forlì del 02/11/1989 Rep. n° 34085 il sig. acquistava dai signori l'intera proprietà, fra gli altri beni, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 81 Particella 31 di mq. 53.929; Particella 32 di mq. 63.521 (oggi, fra le altre, la proprietà rientrante nel presente Lotto).

Trascritto a Forlì il 28/11/1989 Art. 9.088.

NB: all'art. 6 del presente atto veniva indicato che “il sig. costituisce a carico di parte della particella 31 (già 31/A) una servitù perpetua di passo per pedoni, animali, veicoli di qualsiasi tipo e specie da esercitarsi da qualsiasi giorni del giorno e della notte, a favore del terreno identificato con la particella 190 (già31/b) onde permettere l'accesso alla via Erbosa lungo la carraia attualmente esistente.

Storia ventennale

Nel ventennio la proprietà dell'immobile era già in capo all'esecutato Masetti Sebastiano.

- 4.0) **“Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami....omissis...”.**

La scrivente ha provveduto ad eseguire presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare le ricerche a nome degli esecutati accertando le seguenti formalità:

Trascrizioni contro

- Verbale di Pignoramento Immobili del 08/05/2017 Rep. n° 1667/2017 a favore della, contro, fra gli altri, il sig. riguardante, fra gli altri beni, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particella 41 subalterni 2 e 3 (oggi subalterni 4, 5, 6, 7 e 11) ed al Catasto

Terreni del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 41

Trascritto a Forlì il 31/05/2017 Art. 5.407.

-Locazione ultranovennale del 10/09/2015 (antecedente al pignoramento) Rep. n° 27471/17853 a favore della Società con sede a Meldola contro il sig., riguardante fra gli altri beni, l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particella 41 subalterni 2 (oggi subalterni 4, 5, 6, 7 e 11) ed al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 41
Trascritto a Forlì il 11/09/2015 Art. 9.015.

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 30/12/2005 Rep. n° 118873 dell'importo totale di €. 2.000.000,00 a favore della Banca con sede a Forlimpopoli contro, fra gli altri il sig., gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particella 41 subalterni 1 (oggi subalterni 4, 5, 6, 7 e 11) ed al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 41
Iscritta a Forlì il 10/01/2006 Art. 111.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 2 annotazioni per restrizioni di beni Art. 1.897 del 03/05/2006 e Art. 2301 del 15/07/2013 entrambe riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto.

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 30/12/2005 Rep. n° 118872 dell'importo totale di €. 500.000,00 a favore della con sede a Forlimpopoli contro, fra gli altri, il sig. gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particella 41 subalterni 1 (oggi subalterni 4, 5, 6, 7 e 11) ed al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 41.
Iscritta a Forlì il 10/01/2006 Art. 110.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 2 annotazioni per restrizioni di beni Art. 1896 del

03/05/2006 e Art. 2300 del 15/07/2013 entrambe riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto.

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 15/01/2004 Rep. n° 113255 dell'importo totale di €. 1.000.000,00 a favore della contro, fra gli altri, il sig. gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particella 41 subalterni 1 (oggi subalterni 4, 5, 6, 7 e 11) ed al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 41

Iscritta a Forlì il 27/01/2004 Art. 362.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 4 annotazioni, ed in dettaglio: Art. 1434 del 17/06/2004 per erogazione a saldo; Art. 11 del 02/01/2006 per restrizioni di beni (non riguardanti i beni oggetto di stima); Art. 2255 del 11/07/2013 per variazione della durata e Art. 2260 del 12/07/2013 per restrizioni di beni (non riguardanti i beni oggetto di stima).

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 15/01/2004 Rep. n° 113255 dell'importo totale di €. 1.000.000,00 a favore della contro, fra gli altri, il sig. ... gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particella 41 subalterni 1 (oggi subalterni 4, 5, 6, 7 e 11) ed al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 41

Iscritta a Forlì il 27/01/2004 Art. 361.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 4 annotazioni, ed in dettaglio: Art. 1433 del 17/06/2004 per erogazione a saldo; Art. 661 del 16/02/2006 per restrizioni di beni (non riguardanti i beni oggetto di stima); Art. 2254 del 11/07/2013 per variazione della durata e Art. 2259 del 12/07/2013 per restrizioni di beni (non riguardanti i beni oggetto di stima).

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

condizionato del 15/01/2004 Rep. n° 113255 dell'importo totale di €. 4.500.000,00 a favore della contro, fra gli altri, il sig. gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particella 41 subalterni 1 (oggi subalterni 4, 5, 6, 7 e 11) ed al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 41

Iscritta a Forlì il 27/01/2004 Art. 361.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 5 annotazioni, ed in dettaglio: Art. 1432 del 17/06/2004 per erogazione a saldo; Art. 435 del 03/02/2006 per restrizioni di beni (non riguardanti i beni oggetto di stima); Art. 2253 del 11/07/2013 per variazione della durata; Art. 2258 del 12/07/2013 per restrizioni di beni (non riguardanti i beni oggetto di stima) e Art. 2314 del 17/07/2013 per variazione della durata.

Servitù

-Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Dott. Degli di Forlì del 02/11/1989 Rep. n° 34085 contro il Sig. .. ed a favore dei signori con il quale veniva istituita servitù di passaggio.

Trascritto a Forlì il 02/12/1989 Art. 9.254.

-Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Dott. di Forlì del 16/07/1996 Rep. n° 11885 contro il Sig. .. ed a favore con il quale veniva istituita servitù di elettrodotto

Trascritto a Forlì il 09/08/1996 Art. 6411.

-Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Dott. del 22/06/1999 Rep. n° 37834 contro il Sig. ed a favore del con il quale veniva istituita servitù di acquedotto.

Trascritto a Forlì il 14/07/1999 Art. 6670.

-5.0) “Prenda visione ed estrapola copie.....omissis..”.

La scrivente ha provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì la planimetria catastale dei fabbricati (aggiornate dalla scrivente); il quadro

dimostrativo della proprietà (redatto dalla scrivente); nonché l'estratto di mappa del terreno di pertinenza e di sedime.

- **6.0) “Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti ...omissis...”.**

Non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti del tipo indicato.

- **7.0) “Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato,omissis....”.**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì è stata eseguita ricerca al fine di accertare a nome dei soggetti esecutati l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

Dalla ricerca l'Agenzia delle Entrate per l'immobile rientrante nel presente Lotto ha segnalato e prodotto n° 2 contratti registrati, ed in dettaglio:

- Contratto di comodato del 13/04/2015 (antecedente al pignoramento) registrato all'Agenzia delle Entrate di Forlì il 24/04/2015 Al n° 1014 Serie III con il quale il sig. concedeva in comodato alla nella persona del Legale rappresentante, il fondo rustico sito in Comune di Forlì distinto al Catasto di detto Comune, fra gli altri, al Foglio 82 Particella 41 (area di sedime e pertinenza del fabbricato abitativo e deposito rientranti nel presente Lotto).

L'inizio del contratto veniva stabilita nel giorno 13/04/2015 e si intendeva immediatamente risolto solo quando verrà inviata disdetta tramite raccomandata da delle due parti contraenti.

Il canone veniva concordato in €. 30.000,00 annui (che comprendente altri beni rientranti nel Lotto 4 della presente relazione e altri beni siti in Comune di Ravenna non oggetto di procedura).

-Contratto di affitto di fondo rustico ex art. 45 Legge 203/82 del 10/09/2015 (antecedente al pignoramento) registrato all'Agenzia delle Entrate di Forlì il 11/09/2015 Rep. n° 5938 e trascritto a Forlì il 11/09/2015 Art. 9015, con il quale il

sig. ... concedeva in affitto alla, fra gli altri beni, l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particella 41 sub. 2 (oggi subalterni 4, 5, 6, 7 e 11) oltre al terreno di pertinenza e di sedime identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 82 Particella 41.

La durata del contratto veniva concordata con decorrenza dal 01/09/2015 e termine fino al 31/08/2030.

Il canone annuo di affitto veniva concordato in €. 80.000,00 (che comprendente altri beni rientranti nel Lotto 5 della presente relazione).

Situazione occupazionale.

Alla data del sopralluogo il fabbricato era in uso e abitato dal sig. (figlio del proprietario).

Valore locativo

Considerata la tipologia degli immobili (capannoni avicoli non più in linea con le normative vigenti in materia di allevamento) e terreno agricolo circostante, si ritiene che il canone annuo dell'immobile è pari a €. 8.400,00 annui.

- 8.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, ...omissis... ”.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì, in data 11/01/2019, Prot. Gen. n° 790/2019, risulta che il terreno è interessato dai seguenti vincoli e tutele:

- in parte aree di rispetto stradale – art.45 delle norme di PSC;
- potenzialità archeologica del territorio: zona A – Territorio comunale - art. 36 delle norme di PSC;
- aree sottoposte a tutela dal P.T.C.P.: art.17 (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, **scolo Torricchia**) –art. 34 delle norme del PSC: *Zone di tutela del paesaggio fluviale;*
- in ambiti territoriali entro i parametri delle aree di potenziale allagamento –art. 6,

Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico – art.32 delle norme di PSC;

- in parte zone comprese nella fascia di tutela dei corsi d'acqua ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice Urbani) – art. 31 delle norme di PSC;

- in parte fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario – art. 48 delle norme del PSC;

- in parte fasce di rispetto dei corsi d'acqua di servizio all'appoderamento agricolo – art. 48 delle norme del PSC;

- settore 4 per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea.

-Terreno interessato da elettrodotto a media tensione (15KV) – artt. 42 e 56 delle norme di PSC.

° Non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti della L. 353 del 21/11/2000.

Restano fermi vincoli e prescrizioni previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e da enti pubblici.

-9.0) “Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, ...omissis..”.

Non sono emerse formalità del tipo indicato.

-10.0) “Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, ...omissis...”.

Le spese fisse di gestione della proprietà che comportano il mantenimento del fabbricato abitativo e la pulizia della corte, etc..., si possono quantificare in circa €. 1.000,00 annue.

-11.0) “Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato,... omissis...”;

La destinazione urbanistica dei beni rientranti nel presente Lotto è

- fabbricato residenziale con proservizio staccato e area cortilizia pertinenziale.

-12.0)“Provvederà inoltre ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanisticaomissis....;

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Forlì è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 11/01/2019, Prot. Gen. n° 790/2019, risulta che il terreno è interessato dai seguenti vincoli e tutele:

- in parte aree di rispetto stradale – art.45 delle norme di PSC;

- potenzialità archeologica del territorio: zona A – Territorio comunale - art. 36 delle norme di PSC;

- aree sottoposte a tutela dal P.T.C.P.: art.17 (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, **scolo Torricchia**) –art. 34 delle norme del PSC:
Zone di tutela del paesaggio fluviale;

- in ambiti territoriali entro i parametri delle aree di potenziale allagamento –art. 6, Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico – art.32 delle norme di PSC;

- in parte zone comprese nella fascia di tutela dei corsi d'acqua ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice Urbani) – art. 31 delle norme di PSC;

- in parte fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario – art. 48 delle norme del PSC;

- in parte fasce di rispetto dei corsi d'acqua di servizio all'appoderamento agricolo – art. 48 delle norme del PSC;

- settore 4 per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea.

-Terreno interessato da elettrodotto a media tensione (15KV) – artt. 42 e 56 delle norme di PSC.

° Non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti della L. 353 del 21/11/2000.

Restano fermi vincoli e prescrizioni previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e da enti pubblici.

- 13.0) “ Verifici con riguardo fabbricati, la regolarità ediliziaomissis...”

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì è stata eseguita ricerca di atti amministrativi per gli immobili rientranti nel presente Lotto. Dalla ricerca sono emersi i seguenti atti

Fabbricato abitativo

-Concessione Edilizia n° 1015 del 22/09/1978 rilasciata dal Comune di Forlì per la trasformazione del fabbricato ad uso abitativo a deposito, lavorazione uova e uffici.

-In data 30/04/1996 veniva depositata in Comune di Forlì Variazione di destinazione d'uso da servizio a residenza con opere di risanamento e costruzione di un porticato.

- In data 30/09/1996 il Comune di Forlì rilasciava Concessione Edilizia n° 539 di PG n° 20461/96.

-In data 29/09/1997 è stato depositato in Comune di Forlì l'inizio lavori a seguito della presentazione del Deposito Sismico D 891/97 del 24/09/1997, completo di Denuncia Lavori e nomina del collaudatore in data 24/09/1997.

- In data 27/08/1998 n° 539/1 di Prot. n° 20566/98 è stata concessa ed autorizzata dal Comune di Forlì Variante alla Concessione Edilizia n° 539/96. La Concessione Edilizia 539/96 e successiva variante del 27/08/1998 risultano decadute essendo trascorsi i 3 anni dalla data di inizio lavori.

Completezza della pratica

Per il fabbricato non risulta stata presentata Comunicazione di Fine Lavori e richiesta di Conformità edilizia ed agibilità, pertanto l'immobile ne risulta sprovvisto.

Proservizio

-Licenza Edilizia n° 477 del 30/05/1975 per la costruzione di un capannone ad uso deposito attrezzi.

- In data 16/10/1975 veniva depositato in Comune di Inizio Lavori con la quale veniva attestato che il giorno 17/10/1975 sarebbero iniziati i lavori.
- In data 29/12/1983 è stato emesso dalla Regione Emilia Romagna-Servizio Provinciale per la difesa del suolo risorse idriche e forestali di Forlì un certificato con il quale si attestava, a seguito del sopralluogo del 17/11/1983, che la costruzione strutturalmente era ultimata.
- In data 09/06/1984 Prot. n° 21290/84 veniva depositato in Comune di Forlì Domanda di Abitabilità/Usabilità, indicando come data di fine lavori 17/11/1983.
- In data 10/10/1984 il sig. depositava in Comune di Forlì, con lettera Prot. n° 36420 richiesta di archiviazione temporanea della pratica di Abitabilità.
- In data 03/12/1986, a seguito di sopralluogo eseguito dall'USL presso i locali, veniva comunicata violazione in quanto veniva utilizzato il fabbricato ad uso deposito senza avere ancora ottenuto il certificato di abitabilità.
- Con nota del Comune di Forlì veniva comunicato al Sig. che i termine per l'ultimazione dei lavori di cui alla CE 477/75 è scaduto e pertanto si sollecitava a presentare domanda di abitabilità/usabilità.
- Con nota del 16/06/1987 il Comune di Forlì diffidava il sig. Masetti alla presentazione della domanda di abitabilità/usabilità.
- In data 15/07/1987 il sig. ... depositava in Comune di Forlì comunicazione di risposta con la quale dichiarava che è stata presentata domanda di condono edilizio PG 440/87 – R.U. 213/87.
- Al riguardo con lettera del 23/10/1987 il Comune di Forlì richiedeva documentazione integrativa in merito al condono richiesto.

Completezza della pratica

Per il fabbricato non risulta stata presentata Comunicazione di Fine Lavori in merito ai lavori di cui alla CE 477/75 (pertanto ancora aperta e scaduta) nè richiesta di Conformità edilizia ed agibilità, pertanto l'immobile ne risulta sprovvisto.

Il Condono Edilizio richiesto non è stato rilasciato in quanto non è mai stata fornita documentazione integrativa richiesta.

- 14.0) “Proceda in caso di opere abusive, ..omissis..”.

In occasione del sopralluogo, rispetto agli elaborati grafici di progetto depositati in Comune di Forlì sono state accertate alcune difformità edilizie, quali:

Fabbricato abitativo

-all'interno del vano cantina al piano terra è stata realizzata una scala in legno che conduce ad un disimpegno percorrendo il quale si raggiunge un solaio di sottotetto, il tutto non autorizzato;

-al piano primo in due camere da letto è stato demolito il solaio sottotetto, al fine di realizzare un soppalco in legno per ciascuna camera accessibile da scala in legno, il tutto senza titolo autorizzativo;

- al piano terzo nella terza camera da letto non è stata realizzata una parete divisoria interna al fine di creare un locale guardaroba.

Possibilità di regolarizzazione

Per le difformità accertate è possibile presentare titolo edilizio in sanatoria per la sola parete non realizzata all'interno della camera da letto al piano primo, con un onere di spesa stimato in €. 1.000,00 che verranno decurtati dal valore dell'immobile.

Per il resto delle difformità accertate invece non è possibile alcuna sanatoria, pertanto si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da elaborato grafico di progetto depositato in Comune di Forlì, con un onere di spesa stimato in €. 7.000,00 che verranno decurtati dal valore dell'immobile.

Deposito

In occasione del sopralluogo, rispetto agli elaborati grafici di progetto depositati in Comune di Forlì sono state accertate alcune difformità edilizie, quali:

-realizzazione di un piano in sopraelevazione al deposito autorizzato, accessibile

per mezzo di una scala esterna in acciaio, il tutto realizzato senza titolo;

-realizzazione del tamponamento della facciata posta a sud-ovest ed aperture finestrate.

Possibilità di regolarizzazione

Stando alla vigente normativa del Comune di Forlì non è possibile sanare il piano primo realizzato senza titolo, in quanto è già stata sfruttata l'intera superficie da realizzare a servizio sul medesimo Lotto, pertanto sarà necessario demolire tutto il piano compresa la scala esterna di accesso; con un onere di spesa stimato in €. 25.000,00 che verranno decurtati dal valore dell'immobile.

-15.0) “Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico...omissis...”

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

L'esecutato diveniva proprietario dei beni rientranti nel presente Lotto con un atto di compravendita del Dott. ... di Forlì del 02/11/1989 Rep. n° 34085 trascritto a Forlì il 28/11/1989 Art. 9.088.

- 16.0) “Verifichi, per i fabbricati se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, ..omissis..”;

- 17.0)ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.

Per i beni rientranti nel presente lotto dalla ricerca effettuata presso il Catasto Energetico della Regione Emilia Romagna sono emersi due Attestati di Prestazione Energetica (APE) uno per il proservizio in corpo staccato redatto in data 08/09/2015 dal Perito Industriale dal quale si evince che il fabbricato è in classe energetica “G” e uno per la porzione abitativa redatto in data 08/09/2015 dal Perito Industriale dal quale si evince che il fabbricato è in classe energetica “G”.

In merito ai suddetti Attestati di Prestazione Energetica (APE) la scrivente, dal momento che sono stati cambiati gli identificativi catastali degli immobili, ha

provveduto a predisporre e registrare alla Regione Emilia Romagna un nuovo Certificato di Attestazione della Prestazione Energetica N. 08868-010490-2019, dal quale risulta che la porzione immobiliare ad uso abitativo (sub. 4) rientra in classe energetica "F" e un Certificato di Attestazione della Prestazione Energetica N. 08868-010719-2019, dal quale risulta che la porzione immobiliare ad uso deposito (sub.6) rientra in classe energetica "G".

L'autorimessa abbinata all'alloggio, ai sensi delle modifiche al D.Lgs 192/2005 apportate dal D.L. 63/2013, a sua volta modificato dal D.L. 145/2013 è esclusa dall'obbligo di Certificazione Energetica.

-18.0) "Provveda qualora i fabbricati non ...omissis...";

Il fabbricato abitativo è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, ma non correttamente in quanto la sagoma dello stesso, sia al Catasto Terreni, sia Catasto Fabbricati non ricomprendeva il porticato antistante. Al riguardo la scrivente ha provveduto ad aggiornare la situazione catastale mediante la redazione di Tipo Mappale al Catasto Terreni e successiva Variazione al Catasto Fabbricati mediante pratica Docfa.

Il fabbricato deposito, dalla ricerca eseguita presso il Catasto Fabbricati di Forlì, non risultava censito al Catasto Fabbricati ma era rappresentato solo nella mappa catastale dei Terreni. Al riguardo la scrivente ha provveduto a redigere e presentare all'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Catasto Fabbricati- denuncia di accatastamento Docfa.

-19.0) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, se è già stata... omissis....

Alla data del sopralluogo rispetto alle planimetrie catastali depositati in Catasto sono state accertate alcune difformità. In particolare:

- per il fabbricato abitativo, oltre al portico non rappresentato sono state accertate delle diverse destinazioni d'uso e modifiche interne dei locali, per le quali è stata

redatta planimetria aggiornata corrispondente allo stato dei luoghi, mediante pratica pratica Docfa.

-per il fabbricato deposito non sono state accertate difformità in quanto la planimetria catastale è stata redatta dalla scrivente in conformità allo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo, mediante pratica pratica Docfa.

La scrivente ha provveduto a redigere e presentare Denuncia di Variazione Docfa delle parti comuni con quadro dimostrativo ed elenco subalterni.

-20.0) “Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omissis..”

- Scelta del criterio di stima

Per raggiungere il più probabile valore di mercato del bene pignorato in oggetto si applica il metodo di stima basato sulla stima di comparazione di fabbricati residenziali indipendenti, simili per dimensioni, ubicazione, etc..

- Consistenza commerciale.

La superficie del terreno è stata desunta dalle visure catastali mentre la superficie del fabbricato è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto calcolata al lordo dei muri ed in base alle misurazioni eseguite in loco.

Nb: nella consistenza commerciale non viene preso in considerazione il piano primo del locale deposito staccato in quanto realizzato senza titolo e non sanabile e nemmeno i soppalchi realizzati all'interno dell'abitazione anch'essi realizzati senza titolo e non sanabili. Per i medesimi corpi si terrà conto solo delle spese di demolizione e/o ripristino.

Subalterno 4

Servizi al p. terra =	Mq. 25,60 al 50%=	Mq. 12,80
Tettoia al p. terra=	Mq. 11,00 al 25%=	Mq. 2,75
Abitazione p. terra=	Mq. 185,20 al 100%=	Mq. 185,20
Abitazione al p. primo=	Mq. 120,00 al 100%=	Mq. 120,00

Portico al p. terra=	Mq. 44,30 al 50%=	Mq. 22,15
Terrazzo al p. primo=	Mq. 21,70 al 50%=	Mq. 10,85
<u>Subalterno 5</u>		
Autorimessa=	Mq. 21,60 al 50%=	Mq. 10,80
<u>Subalterno 6</u>		
Locale deposito p.t=	Mq. 100,00 al 50%=	Mq. 50,00
<u>Subalterno 7</u>		
Area cortilizia=	Mq. 2.220 al 1%=	<u>Mq. 22,20</u>
	Complessivamente	Mq. 436,75

Valutazione

Da indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare della zona è emerso che sul mercato immobiliare sono in vendita alcuni capannoni adibiti ad allevamento per alcuni dei quali si riportano i seguenti parametri per la comparazione:

-Comparativi sul mercato immobiliare per capannone (IVS)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Zona Pievequinta, porzione di casa colonica completamente ristrutturata, di ampie dimensioni, con giardino	198	€ . 220.000,00	€ 1.111,11
Nei pressi di Pievequinta, vendesi ampia casa di civile abitazione con giardino, completamente ristrutturata	220	€ . 430.000,00	€ 1.954,55
A Caserma di Forlì, vendesi ampia villa ristrutturata disposta su due livelli con giardino esclusivo	230	€ .354.200,00	€ 1.540,00
		VALORE MEDIO	€ 1.535,22

-Valori di compravendita per capannoni in base alle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate

Sulla base di indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per la

zona di Caserma di Forlì, il valore di fabbricati civili “villi e villini” in normale stato conservativo variano da un minimo di €. 1.300,00 al mq. ad un massimo di €. 1.700,00 al mq.

-Valore di riferimento per la stima

La scrivente per la determinazione del valore del fabbricato abitativo, considerate le ampie dimensioni interne, la disposizione dei locali, lo stato manutentivo e il grado di rifinitura si intende adottare il valore medio derivante dalla media dei valori reperiti sul mercato immobiliare e il valore medio scaturito dalle ricerche eseguite presso l’Agenzia delle Entrate, ed in dettaglio: €. 1.517,61 [(€. 1.535,22+ €. 1.500,00):2].

Per cui avremo:

V. fabbricato con corte= Mq. 436,75 * €/mq. 1.517,61 = € 662.816,17

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche

della proprietà immobiliare

- Detrazione per vetustà (fabbricato costruito nel 1978), per cui l’immobile ha già 40 anni, si ritiene di applicare una decurtazione del valore di una percentuale pari al 30%, pari a - €. 198.844,85

-Spese di demolizione del piano primo realizzato solo al locale deposito staccato, in quanto realizzato senza titolo e non sanabile, stimate in - €. 25.000,00

- Spese di sanatoria per le difformità interne accertate all’interno dell’abitazione che sono sanabili, stimate in - €. 1.000,00

-Spese di ripristino delle parti irregolari all’interno dell’abitazioni che non risultano regolarizzabili, stimate in - €. 7.000,00

Valore al netto delle detrazioni € 430.971,32

- Riduzione del valore dovuta all’essenza della garanzia

delle porzioni immobiliari

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 20 dei quesiti, il valore sopra indicato verrà decurtato nella misura forfetaria

predeterminata del 10%, per cui avremo:

Valore attuale del bene = €. 430.971,32 -10%=

€ 387.874,18

NB: il valore è comprensivo dei proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., fra cui il subalterno 11 e l'area di sedime e pertinenza al Catasto Terreni (particella 41).

-21.0) “nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari,, ...omissis..;

Non si pone il problema di una divisione in quanto i beni oggetto della presente relazione sono stati pignorati per l'intera proprietà.

-22.0)“Evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ...omissis...;

Intera proprietà di fabbricato residenziale con fabbricato in corpo staccato ad uso deposito siti in nel Comune di Forlì, località La Caserma, Via Cervese n° 293/A, oltre i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

La proprietà immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq. 436,75 (fabbricato abitativo + deposito + autorimessa + corte).

La proprietà immobiliare alla data del sopralluogo era in uso e utilizzata dal sig. Masetti Massimo (figlio del proprietario esecutato). Tale proprietà è oggetto di contratto di comodato con la nella persona del Legale rappresentante e di contratto di fondo rustico alla Società

Sulla proprietà, oltre ai vincoli di P.R.G., vigono i vincoli e prescrizioni previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e da enti pubblici.

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

Il canone locativo annuo del bene (fabbricato residenziale, deposito e corte) considerato l'attuale stato manutentivo e conservativo degli stessi si può stimare in €. 8.400,00 annui.

Nel fabbricato abitativo sono state accertate delle difformità edilizie rispetto ai titolo edilizi reperiti in Comune, alcune delle quali regolarizzabili mediante richiesta di

Titolo Edilizio in Sanatoria, mentre per altre è necessaria la messa in pristino.

Nel fabbricato di servizio ad uso deposito è stata accertata la costruzione di un piano superiore, non autorizzato comunemente, e non regolarizzabile secondo la vigente normativa Comunale, pertanto sarà da ripristino lo stato autorizzato.

Entrambi i fabbricati, alla data della presente relazione, sono sprovvisti di Certificato di Conformità Edilizia.

-23.0) “Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lottiomissis..;

I beni immobili pignorati sono vendibili in Sei Lotti distinti, come prospettato dalla scrivente nella presente relazione.

-24.0) “Omissis.....

-25.0)“Acquisisca copia del certificato di stato civile.....omissis..;

Presso l'Ufficio Matrimoni del Comune di Cervia è stato richiesto l'Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutato, dal quale risulta che il giorno 14/09/1986 con Atto n° 36 P.2 Anno 1986, il sig. ha contratto matrimonio con la sig.ra, scegliendo il regime di separazione dei beni. Dalle annotazioni si evince che con provvedimento del Tribunale di Ravenna n°2149/2018 del 31/07/2018 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Presso l'Ufficio Matrimonio del Comune di Bertinoro è stato richiesto l'Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutato dal quale risulta che il giorno 29/09/1991 con Atto n° 52 P.2 Anno 1991 il sig. ha contratto matrimonio con la sig.ra, scegliendo il regime di separazione dei beni. Dalle annotazioni si evince che con provvedimento del Tribunale di Forlì n°2418/2014 del 16/06/2014 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Presso l'Ufficio Matrimoni del Comune di Ravenna è stato richiesto l'Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutato dal quale risulta che il giorno 03/04/1961 con Atto n° 13 P.2 Anno 1961 il sig. ha contratto matrimonio con la

sig.ra

-26.0) “Acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l’immobile pignorato,omissis..;

Il fabbricato residenziale risulta abitato dal Sig. dal 16/11/1991, come risulta dal Certificato di Residenza prodotto dal Comune di Forlì.

-27.0) “Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative ..omissis... ”;

Non si è proceduto ad eseguire nessuna verifica, in quanto dall’ispezione ipotecaria eseguita a nome dei soggetti esecutati, non sono emerse trascrizioni di cause perdenti a carico del soggetto stesso.

-28.0) “Provveda a verificare il regime fiscale dell’immobile (vendita soggetta ad imposta di registroomissis;

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro

-29..0) “Formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

Non si è reso necessario richiedere alcuna istanza di proroga in quanto il deposito dell’elaborato peritale è avvenuto nei termini concessi.

-30.0) “Provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c) una copia.....omissis;

Si è provveduto ad inviare telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Forlì, la relazione peritale completa di tutti gli allegati; relazione depurata priva di nomi e/o dati sensibili; Allegato “A”, documentazione fotografica, etc..

-31.0) “provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore..... e a depositare attestazione degli invii omissis;

La scrivente ha provveduto ad inviare copia della relazione completa di allegati e fotografie agli esecutati presso le rispettive residenze.

Ha provveduto altresì ad inviare comunicazione di avvenuto deposito della relazione peritale al custode per pec: ai creditori procedenti presso Avv.to per pec: e al creditore intervenuto presso a mezzo pec:

-32.0) Conclusioni.

Intera proprietà di fabbricato residenziale con fabbricato in corpo staccato siti in nel Comune di Forlì, località La Caserma, Via Cervese n° 293/A, Il fabbricato abitativo è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, al **Foglio 82, Particella 41 sub. 4**, Categoria A/3 di Classe 4, Consistenza Vani 10,5 con Rendita Catastale € 894,76; **Particella 41 sub. 5**, Categoria C/6 di Classe 3, Consistenza mq. 14, con Rendita Catastale € 72,30; **Particella 41 sub. 6**, categoria C/2 di classe 5, Consistenza mq. 180, con Rendita Catastale €. 855,25, **Particella 41 sub. 7**, BCNC ai sub.ni 4-5 e 6; il tutto in capo alla ditta catastale esecutata, proprietario per 1/1; Oltre i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 82, Particella 41 di mq. 5.145 e al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 82, Particella 41 sub.11.

La proprietà immobiliare alla data del sopralluogo era in uso e utilizzata dal sig. (figlio del proprietario esecutato nonché legale rappresentante della Società). Tale proprietà è oggetto di contratto di comodato con la nella persona del Legale rappresentante e di contratto di fondo rustico alla

Sulla proprietà, oltre ai vincoli di P.R.G., vigono i vincoli e prescrizioni previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e da enti pubblici.

La vendita del terreno è soggetta a Tassa di Registro.

Nel fabbricato abitativo sono state accertate delle difformità edilizie rispetto ai titoli edilizi reperiti in Comune, alcune delle quali regolarizzabili mediante richiesta di Titolo Edilizio in Sanatoria, mentre per altre è necessaria la messa in pristino.

Nel fabbricato di servizio ad uso deposito è stata accertata la costruzione di un piano superiore, non autorizzato comunalmente, e non regolarizzabile secondo la vigente normativa Comunale, pertanto sarà da ripristino lo stato autorizzato. Entrambi i fabbricati, alla data della presente relazione, sono sprovvisti di Certificato di Conformità Edilizia.

Il valore del bene alla data della presente relazione è pari €. 387.874,18

- Note.

- * L'esperta non ha nessun interesse verso il bene in questione e quanto descritto risulta dalle verifiche fatte ed ha redatto la relazione al meglio delle conoscenze acquisite
- * L'esperta ha ispezionato personalmente il bene oggetto di stima.
- * Le indicazioni urbanistiche sono valide come dichiarate dal Comune di Forlì, alla data della presente relazione.
- * Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- *L'esperta segnala agli interessati all'acquisto di verificare, preventivamente a propria cura, il bene sotto ogni profilo.

Cesena, lì 06/02/2019

Il Perito Stimatore
Canali p.a. Fabrizia