

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 98/2022 e n°33/2023 riunita

promossa da

Contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con

ALLEGATI

Esperto designato: *****

Sommario

1.		Comunicazione all'esecutato	Pag.3
2.		Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	Pag.3
	2.1	Identificazione	Pag.3
	2.2	a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza	Pag.4
	2.3	Descrizione dell'immobile	Pag.5
3.		Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc	Pag.6
4.		Iscrizioni, trascrizioni	Pag.7
5.		Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento	Pag.8
6.		Omissioni fiscalmente rilevanti	Pag.8
7.		Stato di possesso dell'immobile	Pag.8
8.		Formalità, vincoli, ecc	Pag.9
	8.1	Vincoli derivanti dall'atto	Pag.9
	8.2	Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc	Pag.9
9.		Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri,	Pag.10
10.		Spese di gestione e manutenzione dell'immobile	Pag.10
11.		Destinazione urbanistica e CDU	Pag.10
12.		Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO	Pag.11
13.		Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc	Pag.11
	13.1	Irregolarità e difformità	Pag.13
14.		Presenza di abusi, possibilità di sanatorie	Pag.13
15.		Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile	Pag.14
16.		Verifica esistenza e/o predisposizione dell' A.P.E.	Pag.14
17.		Verifica esenzione A.P.E.	Pag.15
18.		Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU	Pag.15
19.		Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso	Pag.15
20.		Proceda alla stima dei singoli beni pignorati	Pag.16
	20.1	Scelta del criterio di stima	Pag.16
	20.2	Fonti delle informazioni	Pag.17
	20.3	Determinazione superfici commerciali	Pag.17
	20.4	Valore di stima dell'immobile	Pag.18
21.		Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità	Pag.19
22.		Elementi utili per le operazioni di vendita	Pag.20
23.		Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti	Pag.22
24.		Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato	Pag.22
25.		Stato civile del debitore.....	Pag.22
26.		Certificato di residenza degli occupanti.....	Pag.22
27.		verifici la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali	Pag.23
28.		Regime fiscale dell'immobile	Pag.23
29.		Istanza di proroga	Pag.23
30.		Deposito dell'elaborato peritale	Pag.23
31.		Deposito attestazione degli Invii dell'elaborato peritale alle parti e nota professionale	Pag.23
32.		CDU per aggiudicazione	Pag.23
33.		Note	Pag.24
34.		Elenco Allegati	Pag.24

Io sottoscritto *****, con Studio Professionale in Forlì, *****,
*****, iscritto all'Ordine degli ***** della provincia di
Forlì-Cesena al n° **, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 28-11-2022 dal
G.E. Dr. ***** contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta,
dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, il sopralluogo in loco in data
16-05-2023, descrivo quanto segue:

N° 2 LOTTI

01) avvisi, 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;

Il debitore è stato avvisato, all'indirizzo desunto dalla procedura. Alla data ed ora indicati, il sopralluogo è regolarmente avvenuto in presenza del Custode e degli occupanti gli immobili (*v. Doc. 1- Verbale di sopralluogo*).

02) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondono 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;

02.1) IDENTIFICAZIONE

DIRITTO DI 1/1 DI PROPRIETA'

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di immobile sito in Comune di Forlì, così identificato:

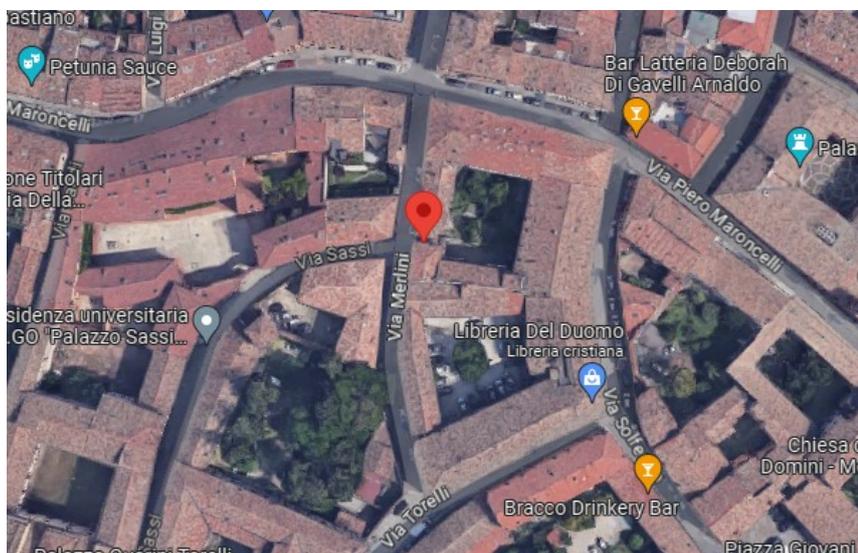
- immobile sito nel Comune di Forlì in via Merlini, n°10, distinto al Catasto Fabbricati del suddetto comune al **Foglio 178 Particella 138 Subalterno 106;**

DIRITTO DI 1/2 DI PROPRIETA'

PROPRIETA' di 1/2 SULL'INTERO di immobile sito in Comune di Forlì, così

identificato:

- immobile sito nel Comune di Forlì in via Merlini, n°10, distinto al Catasto Fabbricati del suddetto comune al **Foglio 178 Particella 138 Subalterno 84**;



Via Merlini, n°10 – Forlì (FC)

2.2.) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza.

a) Dati catastali

Gli immobili risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 178 Particella 138 Subalterno 106** categoria A/4, classe 6, consistenza vani 5.5
Intestato a: ***** (CF *****) proprietà per 1/1;
ved. Doc. 2.1 – Doc. catastale lotto 1: Visure Catasto Fabbricati e terreni, Quadro dimostrativo, elenco subalterni, Estratto di mappa, PLANIMETRIA)
- **Foglio 178 Particella 138 Subalterno 84** categoria C/2, classe 1, consistenza vani 13 mq.
Intestato a: - ***** (CF *****) proprietà per 1/2;
- ***** (CF *****) proprietà per 1/2;
(ved. Doc. 2.2.– Doc. catastale lotto 2: Visure Catasto Fabbricati e terreni, Quadro dimostrativo, elenco subalterni, Estratto di mappa, PLANIMETRIA)

b) Confinanti

Il bene confina con: _ Ragione: SUB.82, SUB.78, SUB.49, parti comuni;

c) Corrispondenza

I dati catastali indicati nel Pignoramento, quelli indicati nella Nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo e quelli acquisiti dallo scrivente C.T.U. risultano corrispondenti tra loro come da tabella sotto riportata:

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale
Atto di Pignoramento e Nota di accomp..	178	138	106	A/4	6	Vani 5.5	76 mq
	178	138	84	C/2	1	Mq.13	
Dati catastali acquisiti	178	138	106	A/4	6	Vani 5.5	76 mq
	178	138	84	C/2	1	Mq.13	

02.3) DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE

Lotto 1- Foglio 178 Particella 138 Subalterno 106

Porzione di fabbricato condominiale a destinazione residenziale, sito in Comune di Forlì affacciato sulle vie Merlini, Maroncelli e Solferino, sviluppato per cinque piani fuori terra ed uno interrato, corte e spazi comuni¹. Il fabbricato sorge su di una porzione di area costituita da una particella di terreno di mq. 1317 (Ente Urbano). Il bene immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento posto al piano secondo. Alla proprietà si accede tramite ingressi e vani scala comuni ad altri subalterni di cui uno dotato di impianto elevatore. L'abitazione si compone di un soggiorno, due camere da letto, una cucina e due bagni con antibagno: questi ultimi formano una sorta di bovinde in sporgenza rispetto al profilo verticale del fabbricato ed affacciano sulla corte interna. L'abitazione è dotata di due ingressi (interno 3 ed interno 4), con relativi portoncini blindati accessibili da due distinti vani scala comuni ad altre unità. Internamente l'appartamento presenta pavimenti in gres, porte laccate bianco, pareti intonacate e tinteggiate: gli impianti risultano sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo con sistema radiante ad elementi radianti privi di valvola termostatica, con caldaia murale (nel vano adibito a cucina) alimentata a gas metano. Si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica (ivi compresa quella degli impianti comuni).

L'unità abitativa presenta altezze nette interne da ml. 2.40/2.50 (negli antibagni e bagni) a ml. 3.00.

¹ Vedere doc.2.

La proprietà, con una superficie commerciale complessiva di mq 76,00 ca, si completa con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'art. 1117 e succ. del Cod. Civ.. come indicati nella documentazione catastale allegata (doc.2). Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità. Date le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione generale (sia esterno che interno) lo stato di conservazione può dirsi discreto. **(Doc.3 rilievo fotografico – LOTTO 1).**

Lotto 2 - Foglio 178 Particella 138 Subalterno 84

Il vano cantina, posto al piano interrato, si raggiunge tramite un vano scala comune e risulta essere un locale cieco a pianta regolare. Il vano presenta pareti in muratura a vista e soffitto a volta oltre a promiscuità con altre proprietà. L'altezza massima è di circa ml.3,00. Al suo interno sono posizionati i quadri e macchinari dell'ascensore condominiale. L'ambiente risulta ingombro di mobili e suppellettili varie tanto da impedire una visione chiara e completa. Si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica (ivi compresa quella degli impianti comuni). La proprietà, con una superficie commerciale complessiva di mq 9,50 ca, si completa con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'art. 1117 e succ. del Cod. Civ.. come indicati nella documentazione catastale allegata (doc.2). Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità. Date le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione generale (sia esterno che interno) lo stato di conservazione può dirsi mediocre.

(Doc.3 rilievo fotografico – LOTTO 2).

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

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato che i beni pignorati, risultano essere di proprietà di:

- **Lotto 1 - Foglio 178 Particella 138 Subalterno 106:** ***** (CF *****)
proprietà per 1/1, come risulta da: Atto del 20/04/2005 Repertorio n. 5981 - COMPRAVENDITA in atti dal 05/05/2005.

- **Lotto 2 - Foglio 178 Particella 138 Subalterno 84:** ***** (CF *****)
proprietà per 1/2, come risulta da: Atto del 20/04/2005 Repertorio n. 5981 - COMPRAVENDITA in atti dal 05/05/2005. La restante quota di 1/2 di proprietà risulta intestata a ***** (CF *****).

(Ved. Doc.4 – Atto).

04) 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 acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. *****
aggiornato alla data 01 giugno 2022, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale, il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì aggiornate a tutto il 30/06/2023:

- l'esistenza di ulteriori iscrizioni e trascrizioni successive alla data del certificato notarile per quanto riguarda l'immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di Forlì al Fg.178 particella 138 subalterno 106;

TRASCRIZIONE del 15/03/2023 - Registro Particolare 3292 Registro Generale 4637

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 237/2023 del 17/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

(ved. Doc.5- Ispezione e Certificato notarile).

05) *prenda visione ed estrarra copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;*

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento. Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegata. **(v. doc. 2)**

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

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali debba sopperirsi.

07) *referisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali 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 giudiziali 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;*

Lotto 1 - Foglio 178 Particella 138 Subalterno 106 categoria A/4

Con riferimento all' immobile catastalmente identificato al Fg. 178 part.IIa 138 sub.106, per lo stesso non risultano contratti di locazione in essere. **(Ved. Doc.6.1 – Comunicazione Agenzia Entrate).**

Lotto 2 - Foglio 178 Particella 138 Subalterno 84 categoria C/2

Con riferimento all' immobile catastalmente identificato al Fg. 178 part.IIa 138 sub.84, per lo stesso risulta un contratto di locazione in essere², sottoscritto in data 30/04/2021 (antecedente il Pignoramento e pertanto opponibile alla

² Il contratto è stato stipulato dal Signor ***** quale proprietario per la quota di 1/2 sull'intero.

procedura), registrato il 04/05/2021(il contratto riguarda anche una unità abitativa diversa da quella oggetto di pignoramento). **(Ved. Doc.6.2 – Comunicazione Agenzia Entrate).**

08) verifichi, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es. vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.) che resteranno a carico dell'acquirente;

8.1. Vincoli derivanti dall'atto.

Per i vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dagli atti di provenienza, che hanno conferito le quote di proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, si rimanda al succitato atto.

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

8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..

il fabbricato urbano di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è stato assoggettato al vincolo di tutela dei beni culturali ai sensi dell'art.4 della Legge 1° giugno 1939 n.1089, ora D.Lgs.22 gennaio 2004 n.42, come risulta dal Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali - Ufficio Centrale per i Beni Archeologici, Architettonici, Artistici e Storici con sede in Roma in data 17 marzo 1993, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 29 settembre 1992 all'articolo 7.506.³ Non risultano vincoli particolari di

³ Ai sensi dell'art. 59 del d.lgs. 22 gennaio 2004 n.42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), la parte venditrice è tenuta a provvedere alla denuncia di cui all'articolo citato entro giorni trenta dalla data dell'atto di alienazione alla competente Autorità ai sensi del comma terzo del citato articolo 59 (Soprintendenza dei beni ambientali ed architettonici di Ravenna) per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione spettante allo Stato, o agli altri enti previsti nell'art.60 del .lgs.42/2004. Il diritto di prelazione deve essere esercitato dallo Stato nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione della denuncia di cui all'art.59 sopracitato; conseguentemente, in pendenza di detto termine, l'atto stesso è condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione ai sensi dell'art.61 comma quarto, del D.lgs.42/2004, per quanto riguarda il trasferimento della proprietà dei beni; è vietato effettuare la consegna della porzione immobiliare in oggetto.

R.U.E., meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "...resteranno a carico del futuro acquirente;" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.E. del Comune Cesenatico, per futuri interventi edilizi.

09) verifichi 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;

Le formalità che risultano gravare attualmente sull'immobile oggetto di stima, e desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04, non sono 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;

Il fabbricato all'interno del quale si trovano i beni immobili oggetto della presente relazione è costituito in condominio. Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore condominiale Le spese insolute sono le seguenti:

- Lotto 2 - Foglio 178 Particella 138 Subalterno 84 ESERCIZIO 2022 - € 1632,00 (Ved. Doc.7 – Situazione rate condominiali)

Inoltre, non vi sono spese straordinarie deliberate ed il condominio ha avviato una procedura monitoria nei confronti del proprietario esecutato.

Le spese fisse relative alla gestione delle singole unità immobiliare non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tasi, (se dovute), Tarsu, e necessità primarie relative alle utenze.

11) verifichi ed indichi, quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale;

il terreno distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio 178 – Mappale 138:

risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Immobile compreso nella Zona A1 (Centro Storico della città di Forlì)

art.29_5 delle norme di RUE, con la seguente classificazione:

- **Sottozona A1.2** - Edifici di valore storico, artistico, architettonico e documentario (RUE) - art.29_8 delle norme di RUE;

- **Sottozona A1.3** - Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio (RUE) - art.29_9 delle norme di RUE.---

e i seguenti vincoli:

- aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;

-zona A - Centro Storico in area a potenzialita' archeologica del territorio - art. 36 delle norme di PSC;

- settori specifici per la valutazione di compatibilita' dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC.---

12) *acquisisca il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;*

L'Esperto stimatore ha richiesto al Comune di Forlì il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), **Prot.N.67003/2023** del **26/05/2023 (v. doc. 8)**.

13) *verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni, la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche ed 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;*

Dalla documentazione messa a disposizione dal Comune di Forlì risulta che i beni immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione edilizia n. 390 rilasciata dal Comune di Forlì in data 6 luglio 1995 e successiva variante n. 390/1 del 24 giugno 1999,
- richiesta di abitabilità in data 2 luglio 1999 n. 27976/1999 di Protocollo Generale;
- Comunicazione - Relazione opere ai sensi della lettera a), 7° comma, dell'articolo 4 della Legge n. 493/1993, di completamento dei lavori di manutenzione straordinaria in data 19 febbraio 2002 n. 7903/2002;

- fascicolo 34562/93: (*****) SISTEMAZIONE E RECUPERO EDILIZIO PER CIVILE ABITAZIONE SITA IN VIA MERLINI-SOLFERINO-MARONCELLI (PALAZZO MERLINI);
- pg. 44430/94: (*****)
DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA PER LAVORI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE IN SANATORIA AL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN VIA MERLINI 10
- pg. 1215/00: RICHIESTA RILASCIO DEL CERTIFICATO D'ABITABILITA' DEFINITIVA PER IL FABBRICATO SITO IN VIA MERLINI N. 10 AUTORIZZAZIONE N.415/95
- fascicolo 11241/98: (*****) RICHIESTA RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA PER LAVORI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE DA ESEGUIRSI IN UN FABBRICATO SITO IN VIA MERLINI N. 10
- fascicolo 56747/98: (*****) RICHIESTA RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA PER RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DA ESEGUIRSI NEL FABBRICATO POSTO IN VIA MERLINI N. 10 USO ABITAZIONE
- pg. 55180/03: (*****) COMUNICAZIONE-RELAZIONE OPERE (LETT. "A") ART. 4 (LEGGE N. 493/93) MODIFICATO DALL' ART. 2 (LEGGE N. 662/96) E MODIFICATO CON L'ART. 11 (LEGGE N. 135/97) COMPLETAMENTO LAVORI IN VARIANTE ALL'AUT. N. 254/99 PER IL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SITUATO IN VIA MERLINI N. 10
- fascicolo 30460/06: (*****) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', L.R. 25/11/2002, N. 31, ARTT. 8-9-10 - LETT. "B" - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - PER IL FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE SITUATO IN VIA MERLINI N.10
- fascicolo 42201/06: (*****) DENUNCIA DI DEPOSITO PER OPERE DA ESEGUIRSI NEL FABBRICATO SITO IN VIA MERLINI N.10 RISANAMENTO CONSERVATIVO UNITA IMMOBILIARE AL PIANO TERZO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE DIA P.G. 30460/06
- fascicolo 266/09: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', L.R. 25/11/2002, N. 31, ARTT. 8-9-10 -LETT. "J" - MODIFICHE PROGETTUALI E VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA (ART. 18, 19 L.R. 31/2002) - PER IL FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE SITUATO IN VIA MERLINI N.10 : *****

Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si comunica che, al momento, gli atti di cui sopra sono indisponibili/irreperibili. **(v. allegato 9 – Comunicazione del Comune di Forlì)**

13.1) Irregolarità e difformità

Vista l'impossibilità di accedere alla documentazione edilizia, dall'esame della documentazione catastale rinvenuta e messa a disposizione dagli enti preposti ed a seguito del sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti difformità:

Lotto 1 - Foglio 178 Particella 138 Subalterno 106 categoria A/4

Vista l'impossibilità di verificare con precisione lo stato di legittimità per gli eventi alluvionali di cui sopra, soprattutto per quanto riguarda la trasformazione dei balconi in servizi igienici, che si potrebbero configurare come superfetazioni, viste le differenze di quote riscontrate in fase di sopralluogo, prudentemente si può considerare la necessità di un titolo in sanatoria, previo approfondimento in contraddittorio con gli uffici preposti (qualora risultassero reperibili i titoli ad oggi irreperibili). (**Doc.10.1- rilievo e difformità-LOTTO1**).

Lotto 2 - Foglio 178 Particella 138 Subalterno 84 categoria C/2

Per quanto riguarda il lotto 2, fatte salve le considerazioni riferite al succitato lotto 1, durante il sopralluogo si è constatata la totale difformità dell'unità immobiliare rispetto a quanto graficamente indicato nella planimetria catastale, con realizzazione di pareti divisorie che suddividono in più porzioni che risulterebbero, a detta dell'inquilino (presente al sopralluogo) in proprietà a terzi invece di quanto riportato nella documentazione catastale, Si ribadisce, inoltre, che la presenza di impianti condominiali al suo interno, costituisce, di fatto, una servitù. (**Doc.10.2- rilievo e difformità-LOTTO2**).

14) proceda, in caso di opere abusive, al controllo di possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/01, 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 caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co 6°, della L. n. 47/45 ovvero dall'art. 46, co 5° del d.P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Nel dettaglio si sono rilevate le difformità di cui al precedente punto 13:

Lotto 1 - Foglio 178 Particella 138 Subalterno 106 categoria A/4

Per quanto sopra indicato, i costi tecnici per la presentazione di un titolo in sanatoria possono essere valutati in €5.000,00 (esclusa cassa di previdenza ed IVA).

Lotto 2 - Foglio 178 Particella 138 Subalterno 84 categoria C/2

Per quanto sopra indicato, i costi tecnici per la presentazione di un titolo in sanatoria possono essere valutati in €3.000,00 (esclusa cassa di previdenza ed IVA).

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;*

Il diritto di proprietà dell'esecutato è in virtù degli atti di provenienza già citati al punto (03) della perizia.

16) *verifichi per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della prestazione energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o ad indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di a.p.e., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far disporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, co 1°, d.l. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute, redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al p.P.R. n. 59/09, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.06.13 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'a.p.e. sarà riconosciuto all'esperto, salvo casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;*

Lotto 1 - Foglio 178 Particella 138 Subalterno 106 categoria A/4

Dall'esame della documentazione, l'immobile è risultato privo di Attestato di Prestazione Energetica. L'esperto stimatore ha proceduto a far predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 23/06/2023 valido fino al 23/06/2033 che identifica l'immobile in classe "G" (EP gl,nren 230,13 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO *****. Soggetto

certificatore *****. Si produce in duplice copia
(Doc.11- A.P.E.).

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;*

Lotto 2 - Foglio 178 Particella 138 Subalterno 84 categoria C/2

ai sensi della legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, che le dette tipologie di immobili risultano escluse dalla redazione dell'APE in quanto ricadenti nella seguente categoria:

1. gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 412/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali:

- box; cantine; autorimesse; parcheggi multipiano; depositi; strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi.

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

Omissis

19) *verifichi, qualora accerti variazioni colturali o cambi d'uso, 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);

Omissis

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 ed 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);

20.1) CRITERI ADOTTATI

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

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso residenziale**, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona centro urbano), della caratteristica della Unità Immobiliare. Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della comunione relativa delle strutture portanti e non portanti poste a delimitazione fra le diverse proprietà, della vetustà del fabbricato e delle finiture interne. Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (**grado di commerciabilità dell'immobile "normale"**) rapportato a scala comparativa basata sui seguenti

gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica (sostanzialmente usato in buono stato) e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima. Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitativo, in zona o in zone simili (Forlì) e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili simili, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone simili, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Infine con riferimento anche i valori OMI (Forlì). Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari ad **€. 1.300,00 al metro quadrato**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Lotto 1 - Foglio 178 Particella 138 Subalterno 106 categoria A/4

Trattandosi di immobili ad uso residenziale, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, cd. "superficie commerciale". Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	ALTEZZA VANO in ML	SUPERFICIE (lorda) in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ Commerciali
Piano secondo – abitazione	➤ 2,70	76,00 c.	1	76,00 c.

Lotto 2 - Foglio 178 Particella 138 Subalterno 84 categoria C/2

DESCRIZIONE	ALTEZZA VANO in ML	SUPERFICIE (lorda) in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ Commerciali
Piano Interratto – cantina	➤ 2,70	19,00 c.	0.50	9,50 c.

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

Lotto 1 - Foglio 178 Particella 138 Subalterno 106 categoria A/4

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

Superficie commerciale mq 76,00 c. x €/mq 1.300,00 = € 98.800,00

Il Valore di stima dell'immobile, a corpo riferito alla sua intera piena proprietà, risulta di € € 98.800,00 (euronovantottomilaottocento/00)

A detrarre:

- Riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfetaria del 10% = €. 9.880,00
- Spese tecniche (*tecnico abilitato alla professione*), per la pratica edilizia a sanatoria, relativo certificato di agibilità = €. 5.000,00

Il Valore di stima dell'immobile, a corpo, riferito alla sua intera proprietà, risulta di € 83.920,00

arrotondato ad € 84.000,00 (euroottantaquattromila/00)

Lotto 2 - Foglio 178 Particella 138 Subalterno 84 categoria C/2

- **Il valore finale di stima di mercato** che si ricava sarà il seguente:
- Superficie commerciale mq 9,50 c. x €/mq 1300,00 = € 12.350,00
- Il Valore di stima dell'immobile, a corpo riferito alla sua intera piena proprietà, risulta di € 12.350,00 (eurododicimilatrecentocinquanta/00)
- A detrarre:

- Riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfetaria del 10% = €. 1235,00
- Spese tecniche (*tecnico abilitato alla professione*), per la pratica edilizia a sanatoria, relativo certificato di agibilità = €. 3.000,00

Il Valore di stima dell'immobile, a corpo, referito alla sua intera proprietà, risulta di €. 8.115,00

arrotondato ad €. 8.000,00 (euroottomila/00)

Il Valore di stima della quota di proprietà dell'immobile, a corpo, referito alla quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato, risulta di €. 4.000,00

arrotondato ad €. 4.000,00 (euroquattromila/00)

*******RIEPILOGO VALORI*******

Lotto 1 - Foglio 178 Particella 138 Subalterno 106 categoria A/4

Quota di proprietà di 1/1 sull'intero =€ 84.000,00

Lotto 2 - Foglio 178 Particella 138 Subalterno 84 categoria C/2

Quota di proprietà di 1/1 sull'intero =€ 8.000,00

Quota pignorata di proprietà di 1/2 sull'intero =€ 4.000,00

21) accerti nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione comporti lo 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 precisione 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;

Lotto 1 - Foglio 178 Particella 138 Subalterno 106 categoria A/4

Nel caso di specie **risulta pignorata la quota di 1/1** sull'intero dell'unità immobiliare sita nel Comune di Forlì, (FC) alla via Merlini, n°10, identificata

catastalmente al NCEU del suddetto comune al :

Foglio 178 Particella 138 Subalterno 106 categoria A/4, classe 6, consistenza vani 5.5

Intestato a: : ***** (CF *****) proprietà per 1/1;

il quale, per le caratteristiche oggettive che presenta, **non è divisibile**.

Lotto 2 - Foglio 178 Particella 138 Subalterno 84 categoria C/2

Nel caso di specie **risulta pignorata la quota di 1/2** sull'intero dell'unità immobiliare sita nel Comune di Forlì, (FC) alla via Merlini, n°10, identificata catastalmente al NCEU del suddetto comune al :

Foglio 178 Particella 138 Subalterno 84 categoria C/2, classe 1, consistenza vani 13 mq.

Intestato a: - ***** (CF *****) proprietà per 1/2;

- ***** (CF *****) proprietà per 1/2;

il quale, per le caratteristiche oggettive che presenta, **non è divisibile**.

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

Lotto 1 - Foglio 178 Particella 138 Subalterno 106 categoria A/4

PROPRIETA' PER 1/1 SULL'INTERO

Lotto 1- Foglio 178 Particella 138 Subalterno 106

Porzione di fabbricato condominiale a destinazione residenziale, sito in Comune di Forlì affacciato sulle vie Merlini, Maroncelli e Solferino, sviluppato per cinque piani fuori terra ed uno interrato, corte e spazi comuni⁴. Il fabbricato sorge su di una porzione di area costituita da una particella di terreno di mq. 1317 (Ente Urbano). Il bene immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento posto al piano secondo Alla proprietà si accede tramite ingressi e vani scala comuni ad altri subalterni di cui uno dotato di impianto elevatore. L'abitazione si compone di un soggiorno, due camere da letto, una cucina e due

⁴ Vedere doc.2.

bagni con antibagno: questi ultimi formano una sorta di bovinde in sporgenza rispetto al profilo verticale del fabbricato ed affacciano sulla corte interna. L'abitazione è dotata di due ingressi (interno 3 ed interno 4), con relativi portoncini blindati accessibili da due distinti vani scala comuni ad altre unità. Internamente l'appartamento presenta pavimenti in gres, porte laccate bianco, pareti intonacate e tinteggiate: gli impianti risultano sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo con sistema radiante ad elementi radianti privi di valvola termostatica, con caldaia murale (nel vano adibito a cucina) alimentata a gas metano. Si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica (ivi compresa quella degli impianti comuni). L'unità abitativa presenta altezze nette interne da ml. 2.40/2.50 (negli antibagni e bagni) a ml. 3.00. La proprietà, con una superficie commerciale complessiva di mq 76 ca, si completa con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'art. 1117 e succ. del Cod. Civ. come indicati nella documentazione catastale allegata (doc.2). Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità. Date le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione generale (sia esterno che interno) lo stato di conservazione può dirsi discreto. **La superficie commerciale complessiva è di mq 76,00 circa. L'immobile non risulta conforme sotto il profilo edilizio.** Il valore locativo dell'immobile è variabile tra i 5,00 ed 6,10 €/mq x mese (Rif. minimo OMI) da cui risulta: mq 76,00 x €. 5,00 = €. 380,00 e mq 76,00 x €. 6,10 = €. 463,60 da cui canone medio mensile = €. 421,80 (**canone medio mensile arrotondato = €. 420,00**).

Lotto 2 - Foglio 178 Particella 138 Subalterno 84 categoria C/2

PROPRIETA' PER 1/2 SULL'INTERO

Il vano cantina, posto al piano interrato, si raggiunge tramite un vano scala comune e risulta essere un locale cieco a pianta regolare. Il vano presenta pareti in muratura a vista e soffitto a volta oltre a promiscuità con altre proprietà. L'altezza massima è di circa ml.3,00. Al suo interno sono posizionati i quadri e macchinari dell'ascensore condominiale. L'ambiente risulta ingombro di mobili e suppellettili varie tanto da impedire una visione chiara e completa. Si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica (ivi compresa quella degli impianti comuni). La proprietà, con una superficie commerciale

complessiva di mq 9,50 ca, si completa con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'art. 1117 e succ. del Cod. Civ.. come indicati nella documentazione catastale allegata (doc.2). Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità. Date le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione generale (sia esterno che interno) lo stato di conservazione può dirsi mediocre. **L'immobile non risulta conforme sotto il profilo edilizio.** Il valore locativo dell'immobile è variabile tra i 3.20 ed 4.20 €/mq x mese (Rif. minimo OMI) da cui risulta: mq 9,50 x €. 3,20 = €. 30,40 e mq 9.50 x €. 4,20 = €. 39.90 da cui canone medio mensile= €. 35.15 (**canone medio mensile arrotondato = €. 35,00**).

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

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano essere un appartamento in fabbricato plurifamiliare con relativa comproprietà sui B.C.N.C. comuni ad altri subalterni ed una cantina all'interno del medesimo fabbricato. A seguito delle verifiche edilizie e catastali, dall'analisi della documentazione reperita e soprattutto dalla presa visione dello stato dei luoghi si ritengono i beni immobili divisibili in N° 2 LOTTI DISTINTI.

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

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

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 annotazione relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Il debitore non risulta residente in Italia. Si allega il Certificato (v. doc. 12)

26) acquisisca inoltre il certificato 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;

Omissis

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;

Omissis

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;

Essendo la proprietà degli immobili in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

29) formuli tempestivamente eventualmente istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso;

Non sono state richieste proroghe al termine di deposito della perizia.

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 come riferimento all'immobile nella sua interezza;

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in forma digitale.

31) provveda ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. (o per il 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 Giudice ed eventuali originali di a.p.e. e c.d.u.

Entro il termine assegnato, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in forma digitale

32) CDU per aggiudicazione

Omissis

33) NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

34) ALLEGATI

- DOC. 1) VERBALE DI SOPRALLUOGO
- DOC. 2.1) DOCUMENTAZIONE CATASTALE – lotto 1
- DOC. 2.2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE – lotto 2
- DOC. 3.1) FOTOGRAFIE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO – lotto 1
- DOC. 3.2) FOTOGRAFIE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO – lotto 2
- DOC. 4) ATTO DI PROVENIENZA
- DOC. 5) RELAZIONE NOTARILE E VISURE IPOCATASTALI
- DOC. 6.1) COMUNICAZIONE AGENZIA ENTRATE – LOTTO 1
- DOC. 6.2) COMUNICAZIONE AGENZIA ENTRATE – LOTTO 2
- DOC. 7) SITUAZIONE RATE CONDOMINIALI – LOTTO 2
- DOC. 8) CDU
- DOC. 9) COMUNICAZIONE DEL COMUNE
- DOC. 10.1) RILIEVO DIFFORMITA' – LOTTO 1
- DOC. 10.2) RILIEVO DIFFORMITA' – LOTTO 2
- DOC. 11) APE
- DOC. 12) CERTIFICATO DI CANCELLAZIONE ANAGRAFICA

Forlì, 10 AGOSTO 2023

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

24di 24