

**TRIBUNALE DI FORLÌ**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott. FABIO SANTORO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 96/2022**  
**RIUNITA ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 185/2022**

promossa da:

.....

.....

Contro

1

---

.....

**RELAZIONE EPURATA “LOTTO SECONDO”**

**Custode Giudiziale: IVG**

## - Indice

- Premessa e Quesiti:** da pagina 3 a pagina 13
- Punto 1)** pagine da 13 a 15: Comunicazione all'esecutato dell'incarico ricevuto
- Punto 2)** pagine da 15 a 27: Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale; confini catastali; descrizione.
- Punto 3)** pagine da 27 a 28 : Provenienza del bene e storia ventennale.
- Punto 4)** pagine da 28 a 30: Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico dell'esecutato e dei proprietari nel ventennio.
- Punto 5)** pagina 30: Planimetria catastale.
- Punto 6)** pagina 30: Verifica omissioni fiscali.
- Punto 7)** pagine da 31 a 32: Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate.
- Punto 8)** pagina 32: Vincoli amministrativi e/o di PRG.
- Punto 9)** pagine 32 e 33: Vincoli condominiali e/o altro genere.
- Punto 10)** pagina 33: Spese annue di gestione dell'immobile.
- Punti 11) e 12)** pagina 33: Destinazione Urbanistica del bene.
- Punto 13)** pagine da 33 a 35: Titoli autorizzativi dell'immobile.
- Punto 14)** pagine 35 e 36: Conformità edilizia dell'immobile.
- Punto 15)** pagina 36: Verifica gravami di censo, livello, etc..
- Punto 16) e 17)** pagina 36; Certificazione Energetica.
- Punto 18)** pagine 36 e 37: Verifica catastale dell'immobile.
- Punto 19)** pagina 37: Variazione colturale;
- Punto 20)** pagine da 37 a 43: Valutazione del bene immobile.
- Punto 21)** pagina 44: Verifica divisione immobile e nominativo proprietari.
- Punto 22)** pagine da 44 a 46: Elementi utili per la vendita.
- Punto 23)** pagina 46: Formazione dei Lotti.
- Punto 24)** pagina 46: Codice fiscale dell'esecutato.
- Punto 25)** pagine 46 e 47: Acquisisca certificato di stato civile;
- Punto 26)** pagina 47 : Acquisisca certificato storico di residenza;
- Punto 27)** pagina 47: Cause pendenti a carico;
- Punto 28)** pagina 47 : Regime fiscale del bene.
- Punto 29)** pagine 47 e 48: Istanza di proroga.
- Punto 30)** pagina 48: Deposito della relazione e allegati in Cancelleria.
- Punto 31)** pagina 48: Invio relazione all'esecutato;
- Punto 32)** pagine 48 e 49;
- Punto 33)** pagine da 49 a 51: Conclusioni.

## **- PREMESSA**

### **Operazioni peritali eseguite:**

- visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena;
- ricerche presso il Comune di Forlì per verificare la regolarità amministrativa dell'immobile, ai sensi della Legge 47/85;
- ricerche presso il Catasto Energetico Regione Emilia Romagna per la verifica di Certificazione APE.
- richiesta presso il Comune di Forlì -Ufficio Stato Civile-Demografici dei Certificati Anagrafici (residenza, stato di famiglia ed estratto di matrimonio dell'esecutato);
- richiesta presso il Comune di Forlì -Ufficio Stato Civile-Demografici dei Certificati di Residenza storici e Stato di Famiglia degli occupanti (affittuari) delle porzioni immobiliari oggetto di procedura;
- sopralluogo eseguito il 02/05/2023 alla presenza del Custode Giudiziale e dell'esecutato, per una prima ricognizione di tutti gli immobili oggetto di procedura;
- secondo sopralluogo eseguito il 26/05/2023 alla presenza del Custode Giudiziale presso gli alloggi affittati siti in via Cà Rossa n° 73 in Forlì;
- terzo sopralluogo eseguito il 21/11/2023 alla presenza del Custode Giudiziale e dell'esecutato presso le proprietà immobiliari site in Via Antonio Placucci n° 20/C in Forlì.
- redazione di variazione di aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati per la proprietà sita in via Antonio Placucci, per rendere conforme la situazione

catastale allo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo.

- redazione di n° 2 Certificazioni APE per i beni rientranti ni Lotti Quarto e Quinto.

### **-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 **I'ALLEGATO "A"**) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); I'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.*
32. *Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.*

**- RISPOSTA AI QUESITI.**

- 1.0) *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;**

Preliminarmente sono stati presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziale IVG di Forlì nella persona del Sig. .... , per accordarsi sulla data del sopralluogo.

La data di primo accesso veniva comunicata dal Custode, al debitore esecutato presso la propria residenza e agli affittuari detentori di contratto d'affitto con lettera AR del 24/04/2023.

In data 02/05/2023 presso i luoghi di causa alla presenza del Custode Giudiziale dello scrivente unitamente al collega ..... si è provveduto ad eseguire un primo sopralluogo ricognitivo, visionando tutte le proprietà, partendo dagli immobili in via Antonio Placucci n. 20/C, per poi proseguire in via Cà Rossa n° 73.

Presso la proprietà sita in Via Antonio Placucci presenziava alle operazioni peritali anche l'esecutato e i rispettivi affittuari degli appartamenti ..... in qualità di moglie del conduttore .....

Presso la proprietà sita in via Cà Rossa n° 73 di Forlì nessuno degli affittuari delle unità immobiliari pignorate presenziava alle operazioni di sopralluogo pertanto non è stato possibile visionare e accedere agli immobili. Nell'occasione veniva lasciato nella buchetta delle lettere avviso di contattare il Custode Giudiziale e/o il Perito Stimatore per concordare un nuovo incontro. A fronte della comunicazione lasciata, gli affittuari delle porzioni immobiliari di

via Cà Rossa contattavano telefonicamente il Custode Giudiziale e assieme allo stesso veniva concordato un nuovo sopralluogo per il giorno 26/05/2023.

In data 26/05/2023, lo scrivente Perito Stimatore unitamente al collega .. e al Custode Giudiziale nominato si recavano presso le proprietà immobiliari pignorate di via Cà Rossa n° 73 a Forlì. Nell'occasione erano presenti gli affittuari e/o delegati per essi delle porzioni immobiliari da visionare.

Nello specifico:

- alla presenza del Sig. .... (affittuario) è stata visionata l'unità immobiliare identificata con l'interno 1, documentando con fotografie lo stato dei luoghi e le rifiniture e eseguendo il rilievo planimetrico con strumentazione laser dei luoghi.

- alla presenza del Sig. .... (affittuario) è stata visionata l'unità immobiliare identificata con l'interno 4, documentando con fotografie lo stato dei luoghi e le rifiniture e eseguendo il rilievo planimetrico con strumentazione laser dei luoghi.

- alla presenza del Sig. .... in qualità di delegato per conto dell'affittuario che per motivi lavorativi non ha potuto presenziare è stata visionata l'unità immobiliare identificata con l'interno 2, documentando con fotografie lo stato dei luoghi e le rifiniture e eseguendo il rilievo planimetrico con strumentazione laser dei luoghi.

In data 13/11/2023 veniva inviata all'esecutato ... e agli affittuari ..... delle proprietà pignorate di via Antonio Placucci n° 20/C lettera AR comunicando che il giorno 23/11/2023 si sarebbe eseguito il sopralluogo per rilevare con strumentazione laser le proprietà immobiliari ed eseguire il rilievo fotografico dei luoghi.

In data 23/11/2023 lo scrivente Perito Stimatore unitamente al collega ..... e al

Custode Giudiziale nominato si recavano presso le proprietà immobiliari pignorate di via Cà Antonio Placucci a Forlì. Nell'occasione erano presenti gli affittuari delle porzioni immobiliari da visionare nella persona dei signori .....

Nello specifico:

- alla presenza della Sig.ra ..... (affittuaria) è stata visionata l'unità immobiliare al piano terra-primi e secondo, documentando con fotografie lo stato dei luoghi e le rifiniture e eseguendo il rilievo planimetrico con strumentazione laser dei luoghi:

- alla presenza del sig. ... (affittuario) è stata visionata l'unità immobiliare al piano terra-e sottostada, documentando con fotografie lo stato dei luoghi e le rifiniture e eseguendo il rilievo planimetrico con strumentazione laser dei luoghi

---

**- 2.0) *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;***

**DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

- Verbale di pignoramento immobili del 04/05/2022 Rep. n° 1653 a favore di ..... contro il Sig. ...., con il quale veniva pignorata **la quota di ½ di proprietà indivisa** della:

- porzione immobiliare sita in Comune di Forlì, via Cà Rossa, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 220, Particella 141 sub. 5 (cat A/3);

Trascritto a Forlì il 30/05/2022 Art. 7.107.

- Verbale di pignoramento immobili del 20/09/2022 Rep. n° 3128/2022 a favore di ..... contro il Sig. .... con il quale veniva pignorata **l'intera proprietà** dei seguenti beni immobili:

- porzioni immobiliari site in Comune di Forlì, via Cà Rossa, identificate al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì al Foglio 220, Particella 141 sub. 6 (cat A/3), sub. 8 (cat A/3), sub.1 (cat C/6) e sub.3 (cat C/6);

- porzioni immobiliari site in Comune di Forlì, via Antonio Placucci, identificate al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì al Foglio 238, Particella 486 sub. 3 (cat A/3), sub. 5 (cat A/3), sub.1 (cat C/6) e sub.7.

Trascritto a Forlì il 24/10/2022 Art. 13.923.

### **Considerazioni e note.**

Alcuni identificativi degli immobili ricompresi nel verbale di pignoramento Art. 13923 del 2022 a seguito della pratica di aggiornamento catastale redatta e presentata dallo scrivente Perito Stimatore al fine di rendere conforme la situazione catastale allo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo sono modificati. Nello specifico la porzione immobiliare identificata al Foglio 238 particella 141 subalterni 3, 5 e 7 sono stati soppressi diventando gli attuali subalterni 9, 10 e 11.

**Il verbale di pignoramento Art. 7107 del 2022 colpisce un'unità immobiliare censita impropriamente a appartamento. Detta unità immobiliare è censita infatti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì come "appartamento- categoria A/3" ma urbanisticamente detta unità immobiliare risulta avere come destinazione "magazzino". Il suo cambio di destinazione d'uso inoltre, in base alla vigente normativa urbanistico edilizia del Comune di Forlì non è attuabile.**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**



L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali eseguite dallo scrivente alla data del 25/08/2023

**Intera proprietà** di porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato plurifamiliare, costituite da un appartamento al piano secondo con autorimessa al piano terra, il tutto sito in Comune di Forlì, via Cà Rossa n.73 int. 4, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì,

**al Foglio 220,**

**Particella 141 sub. 3**, categoria C/6 di classe 3, consistenza 20 mq, Rendita Catastale €. 103,29;

**Particella 141 sub.8**, categoria A/3 di classe 4, consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale €. 468,68;

in capo alla ditta catastale:

....., proprietario per 1/1.

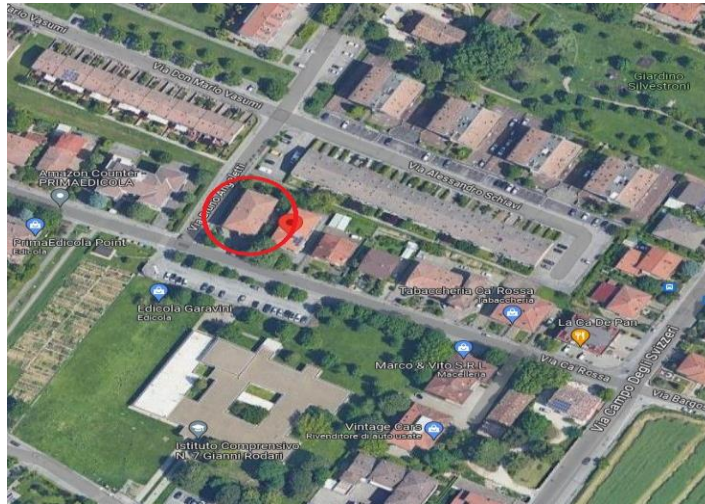
Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al Foglio 220 Particella 141, Ente Urbano di mq. 646.

#### **CONFINI.**

La proprietà immobiliare confina con parti comuni condominiali, con l'alloggio (sub. 9) di proprietà della sig.ra ....., salvo altri.

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

La proprietà immobiliare è ubicata in Comune di Forlì, quartiere Cà Ossi, all'interno di una zona densamente popolata, facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati e servita da tutti i servizi di primaria e secondaria necessità. Il tessuto urbano circostante è caratterizzato da complessi condominiali di medio-grandi dimensioni, attività commerciali e ricreative oltre a edifici per l'istruzione.



La zona a livello commerciale è appetibile per via della sua vicinanza dal centro cittadino di Forlì e per il fatto che dispone di diverse zone verdi.

### DESCRIZIONE GENERALE.

Le proprietà immobiliari rientranti nel presente lotto sono poste all'interno di una palazzina condominiale di medio piccole dimensioni edificata a fine anni '70.

18



La proprietà è completamente delimitata su tutti i lati da recinzione di vario tipo e tipologia: in parte in rete metallica e paletti in ferro in alcuni punti rovinata ed in parte in muretto con sovrastante ringhiera in profilati metallici.

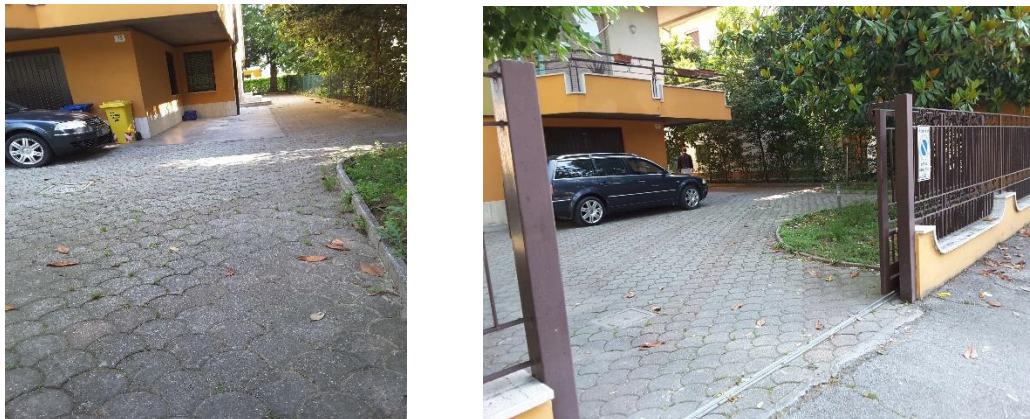




Su via Cà Rossa ove la proprietà ha accesso sia carrabile sia pedonale, la recinzione è interrotta da un cancello carrabile metallico con apertura a scorrere su guida e da un cancellino pedonale riparato da pensilina.



Dispone di area cortilizia pertinenziale di uso comune condominiale adibita a camminamenti pedonali e carrabili pavimentati in parte con autobloccanti ed in parte in materiale ceramicato da esterno (marciapiede perimetrale) oltre ad avere piccole porzioni a verde con aiuole.



La struttura portante è di tipo misto, copertura a falde con manto in laterizio, canali di gronda e pluviali in lamiera e facciate intonacate e tinteggiate di tre colorazioni differenti (bianco-giallo e verde) effetto graffiato.



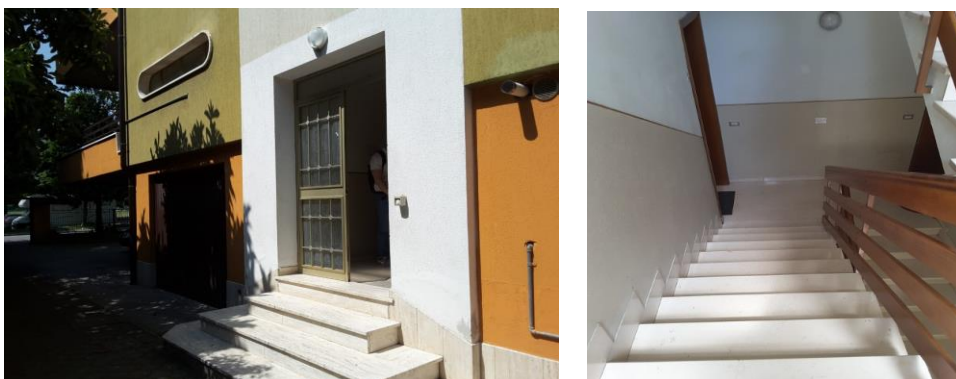
Il fabbricato condominiale si eleva per tre piani fuori terra ed al suo interno comprende catastalmente n° 4 locali ad uso autorimessa oltre a n° 5 unità immobiliari ad uso abitativo. Al riguardo si intende precisare che relativamente ad una unità immobiliare ricompresa nel condominio, oltretutto oggetto di procedura che rientrerà nel Lotto "3" (sub. 3) della presente relazione, la stessa è impropriamente censita come appartamento poiché amministrativamente (livello comunale) ha una destinazione magazzino.

#### DESCRIZIONE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI

Le porzioni immobiliari rientrante nel presente lotto sono costituite da un alloggio residenziale (sub. 8) posto al secondo piano ed un locale autorimessa (sub. 3) posto al piano terra.

**L'alloggio** è accessibile e raggiungibile solo ed esclusivamente per mezzo delle scale comuni condominiali (essendo privo di ascensore).





Internamente si compone di un ingresso di circa mq. 13,00 un ripostiglio di circa mq. 2,00; una cucina abitabile di circa mq. 17,00; un soggiorno pranzo di circa mq. 21,00; due camere da letto rispettivamente di circa mq. 20,00 e mq. 19,60 circa, ed un bagno di mq. 6,50 circa. A completare l'appartamento vi è un balcone ad angolo di mq. 19,00 circa accessibile sia dalla cucina sia per mezzo della sala da pranzo ed un secondo balcone di mq. 8,00 accessibile dalla camera da letto matrimoniale e dal bagno.

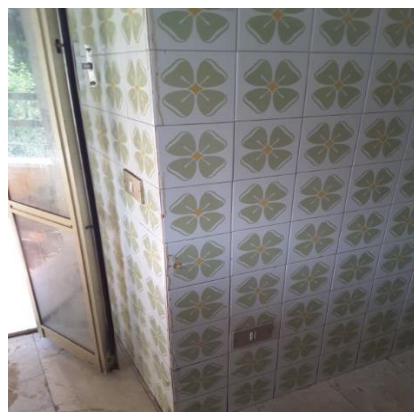
Le rifiniture dell'alloggio sono risalenti all'epoca di costruzione (fine anni '70) pertanto da ritenersi obsolete e non in linea con le attuali esigenze abitative.

La pavimentazione, ad eccezione di quella del bagno, è internamente in marmettoni di marmo di vario colore e formato.

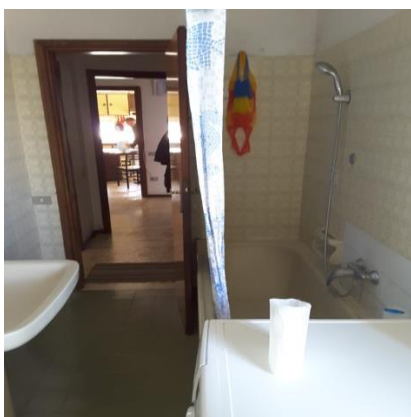
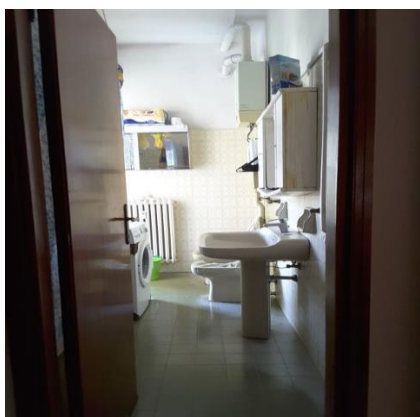


Le pareti della cucina per un'altezza di circa mt. 1,50 sono rivestite con

piastrelle in ceramica e per la parte rimanente sono intonacate e tinteggiate.



Il bagno è pavimentato e rivestito in parte alle pareti con piastrelle in materiale ceramicato ed in parte intonacate e tinteggiate. Lo stesso è dotato di tutti i vasi sanitari e di vasca.



All'interno del medesimo locale è presente l'attacco della lavatrice e la caldaia a gas metano di alimentazione dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria dell'alloggio.

I balconi sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo di colore rosso con riquadri di colore bianco effetto mosaico e sono dotati di parapetti in parte in muratura e in parte con elementi in ferro che hanno un'altezza totale inferiore a quella di norma per la sicurezza.



La porta di ingresso all'alloggio dal vano scale è in legno con pannellatura effetto laminato e sopra luce; le porte interne sono in legno tamburato mogano alcune delle quali con bugna centrale in vetro retinato.



Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato "anticorodal" e vetro semplice corredati di tapparelle in plastica alcune delle quali con avvolgi cavo rotto.



L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia risalente agli anni '70 salvo installazione di salvavita interno.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas metano nel bagno e termosifoni in ghisa.



24

L'alloggio dispone di citofono apriporta. Non dispone di impianto di aria condizionata e/o split.

In sede di sopralluogo è stato accertato che l'alloggio in generale necessita di interventi di manutenzione generalizzati. E' stata accertata la tinteggiatura degli ambienti rovinata e sporca, segni di umidità in vari punti delle stanze in corrispondenza dell'incrocio con il soffitto e alcuni distacchi della tinteggiatura.







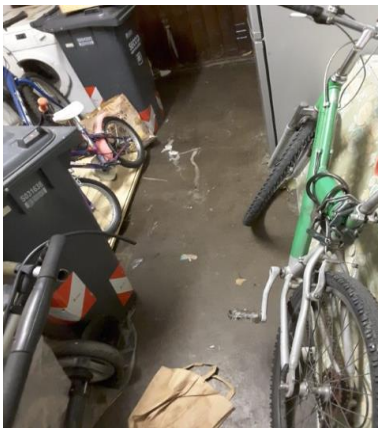
Sono necessari anche interventi di manutenzione e/o adeguamento degli impianti (tutti) specie l'impianto elettrico che non risulta a norma rispetto alle vigenti normative in materia ma solo all'epoca della sua realizzazione e per il fatto che in sede di sopralluogo sono state accertate prese aperte con fili a vista.



**L'autorimessa** è posta al piano terra ed è accessibile sia dall'interno del fabbricato per mezzo delle scale e disimpegno comune, sia dall'esterno per mezzo di una porta basculante in ferro verniciato di colore marrone con affaccio sull'area cortilizia condominiale.



Il locale ha una pavimentazione in battuto di cemento; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati. L'autorimessa dispone di vano finestra con infisso in anticorodal e vetro corredato di veneziana.



Anche questo locale, utilizzato come deposito/ripostiglio necessita di interventi di manutenzione generalizzati.

**- 3.0) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risulterà 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.*

### ATTO DI PROVENIENZA

\*Con atto di divisione del Dott. Notaio ..... del 03/08/2011 Rep. n° 128229/17902 fra i signori ..... e la moglie ....., il sig. .... diveniva intero proprietario, fra le altre unità, delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 220 Particella 141 sub.ni 3 e 8.

Nell'atto veniva indicato che i condividenti (.....) rimanevano comproprietari per la quota di ½ ciascuno delle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area coperta e scoperta di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 220 Particella 141 di mq. 646.

Trascritto a Forlì il 08/08/2011 Art. 8.819.

\*Con atto di compravendita del Dott. Notaio ..... del 10/07/1968 Rep. n° 254/62 i signori ..... e la moglie ..... acquistavano dai signori ....., l'intera proprietà, per ½ del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 220 Particella 141.

Trascritto a Forlì il 01/08/1968 Art. 8.264.

**NB:** successivamente sul terreno acquistato i signori ..... e ..... costruivano una palazzina plurifamiliare, comprendente fra le altre unità, le porzioni immobiliari oggetto di procedura e rientranti nel presente Lotto.

Nello specifico le porzioni immobiliari (Part. 141 sub. 3 e 8) venivano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

\*Anteriormente al ventennio la proprietà del terreno sul quale poi i signori ... costruivano la palazzina plurifamiliare era di proprietà dei signori .....

-----

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

**Formalità pregiudizievoli a nome dell'esecutato**

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dell'esecutato ..... e per identificativo catastale attuale degli immobili pignorati ..... accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

**TRASCRIZIONI CONTRO**

\*Verbale di pignoramento immobili del 20/09/2022 Rep. n° 3128/2022 a favore della ..... contro il sig. .... con il quale veniva pignorato, fra gli altri beni, l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 220 Particella 141 sub.ni 3 e 8.

Trascritto a Forlì il 24/10/2022 Art. 13.923.

**ISCRIZIONI**

\*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05/08/2015 Rep. n° 27399/17804 dell'importo totale di €. 2.000.000,00 a fronte di un capitale di €. 1.000.000,00 a favore del ..... contro il sig. .... (debitore ipotecario), gravante fra gli altri beni, l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 220 Particella 141 sub.ni 3 e 8.

Iscritta a Forlì il 06/08/2015 Art. 1.966.

\*Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 26/10/2018 Rep. n° 1484 dell'import totale di €. 100.000,00 a fronte di un capitale di €. 263.605,85 a favore della ..... contro ..... gravante fra gli altri beni, l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di

Forlì al Foglio 220 Particella 141 sub.ni 3 e 8.

Iscritta a Forlì il 29/07/2021 Art. 2.605.

\*Ipoteca giudiziale del 07/04/2017 Rep. n° 619 dell'importo totale di €. 250.000,00 a fronte di un capitale di €. 195.000,00 a favore di ..... contro fra gli altri il sig. .... gravante fra gli altri beni, l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 220 Particella 141 sub.ni 3 e 8.

Iscritta a Forlì il 11/10/2021 Art. 3.422.

**Formalità pregiudizievoli a nome dei precedenti proprietari**

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria a nome dei precedenti proprietari nel ventennio: ..... non accertando formalità pregiudizievoli attive riguardanti i beni oggetto di relazione rientranti nel presente Lotto.

30

-----

**- 5.0) "Prenda visione ed estrapola copie.....omissis..".**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì:

\* Sezione Catasto Fabbricati, è stata richiesta copia della planimetria catastale delle porzioni immobiliari urbane;

\* Sezione Catasto Terreni, è stato richiesto l'estratto di mappa del terreno di sedime e di pertinenza del complesso immobiliare che ospita le porzioni immobiliari pignorate.

-----

**- 6.0) "Dica se debba sopperirsi ...omissis...".**

In base alle verifiche ipo-catastali eseguite dallo scrivente non sono emerse omissioni del tipo rilevato.

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

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì e Cesena a nome dell’esecutato e per identificativo catastale è stata eseguita ricerca per accertare l’esistenza o meno di contratti di affitto e/o altro genere riguardanti la proprietà pignorata.

In risposta l’Ufficio Preposto con mail pec comunicava che dall’interrogazione effettuata dal Sistema informatico dell’Anagrafe Tributaria risultano attualmente in essere e stipulati contratti in qualità di locatore, dal sig. ...., unitamente alle rispettive interrogazioni in banca dati.

Nello specifico per la proprietà immobiliare rientrante nel presente Lotto, l’Ufficio preposto forniva copia del seguente contratto:

-Contratto di locazione agevolata di immobile ad uso abitativo stipulato il 04/07/2015 e registrato all’Agenzia delle Entrate di Forlì il 20/07/2015 al n° 4249 Serie 3T.

Con il medesimo contratto il Sig. .... concedeva in locazione agevolata l’alloggio con autorimessa sito Comune di Forlì, via Cà Rossa n° 73 il tutto identificato al CEU del Comune di Forlì al Foglio 220 Particella 141 sub.ni 3 e 8 al sig. ...., per la durata di anni 3 dal 01/07/2015 al 30/06/2018, prorogabile di diritto di due anni. Il contratto è pertanto oggetto di proroga fino al 30/06/2024.

Il canone di affitto concordato e agevolato veniva fissato in €. 6.600,00 annui da corrispondere in n° 12 rate mensili di €. 550,00.

**Stato occupazionale**

Alla data del sopralluogo è stato accertato che l’alloggio e l’autorimessa erano abitati ed utilizzati dal Sig. .... assieme alla propria famiglia comprendente anche minorenni, come risulta anche dal Certificato di Residenza storico e dal



Certificato di Stato di famiglia richiesto e rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Forlì.

Nel dettaglio la proprietà immobiliare risulta essere in uso e abitata da: .....

#### Canone di locazione annuo

Considerate le dimensioni dell'alloggio, il contesto edilizio in cui è ubicato l'immobile, lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato, l'accessibilità, le dimensioni interne, si ritiene che il canone di affitto in essere pari a €. 550,00 mensili congruo.

-----

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

Presso gli Uffici Amministrativi del Comune di Forlì sono state eseguite ricerche per la verifica di eventuali vincoli presenti sulla proprietà immobiliare oggetto di stima.

La proprietà condominiale che ospita le porzioni immobiliari oggetto di procedura e le porzioni immobiliari pignorate sono soggette ai vincoli di Piano del Comune Forlì, di destinazione e uso; ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

-----

#### ***-9.0) “Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, ...omissis..”.***

La proprietà immobiliare oggetto di procedura è posta all'interno di un fabbricato condominiale pertanto sulla stessa vigono i vincoli di natura condominiale sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Alla data del sopralluogo il fabbricato condominiale era sprovvisto di



Amministratore di Condominio come affermato dall'esecutato.

Lo stesso riferiva altresì, come confermato anche dall'inquilino che la gestione delle spese condominiali ivi comprese veniva eseguita da lui stesso.

-----

**-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 immobiliare (appartamento e autorimessa) consistono essenzialmente nel mantenimento delle porzioni immobiliari, che si possono quantificare forfettariamente in €. 1.000,00 annue, al netto di imposte.

-----

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

In base agli atti amministrativi rilasciati e inviati dal Comune di Forlì, la destinazione urbanistica della proprietà immobiliare è la seguente:

- (sub.3), autorimessa;
- (sub.8), appartamento a civile abitazione;

-----

**-12.0) “Provvederà inoltre ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica .....omissis...”;**

Trattandosi di porzioni immobiliari urbane ricomprese in un fabbricato condominiale non si è ritenuto necessario richiedere presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Forlì il Certificato di Destinazione Urbanistica della proprietà.

-----

**- 13.0) “per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del**

***bene ....omissis...***

Lo scrivente Perito Stimatore in data 12/04/2023 a mezzo Pec richiedeva al tecnico amministratore del Comune di Forlì addetto alla ricerca dei protocolli di pratiche edilizie la ricerca degli estremi delle pratiche edilizie, interessanti gli immobili oggetto di procedura.

In riscontro alla richiesta Pec di accesso atti amministrativi, in data 03/05/2023 il tecnico preposto alle ricerche comunicava a mezzo mail gli estremi delle pratiche riguardanti gli immobili oggetto di procedura.

In pari data 03/05/2023 lo scrivente ha provveduto a inviare all'archivio dell'Edilizia Privata di Forlì in via Asiago la richiesta degli atti amministrativi per la visione e l'estrapolazione di copia degli atti abilitativi con relativi progetti degli immobili pignorati.

In data 21/06/2023 perveniva dall'Ufficio Sportello Edilizia Privata del Comune di Forlì a firma del Dirigente Arch. ... Pec con la quale, in riferimento alla richiesta di accesso atti presentata, comunicava **che gli atti sono al momento indisponibili/irreperibili poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023.**

A fronte di quanto sopra, lo scrivente Perito Stimatore ha chiesto all'esecutato .... se fosse in possesso dei titoli edilizi comprensivi di elaborati grafici di progetto rilasciati dal Comune di Forlì per la proprietà immobiliare comprendente le porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto e oggetto di procedura.

L'esecutato ..... al riguardo forniva la documentazione in suo possesso, corrispondente come n° di titolo a quelli che il Comune di Forlì aveva reperito dalla richiesta di accesso atti.

Dalla documentazione fornita pertanto si è in grado di elencare i titoli edili

interessanti il complesso condominiale e di conseguenza anche le porzioni immobiliari oggetto di procedura rientranti nel presente Lotto:

-Licenza per lavori edili n° 37502 del 17/02/1968 Prot. Gen. N° 15762/67 rilasciata dal Comune di Forlì ai signori ... e .... per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione.

-Licenza per lavori edili n° 38866 del 22/10/1968 prot. n° 22827 rilasciata dal Comune di Forlì ai signori ..... come variante al progetto approvato con la licenza n° 27502/68 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione

-Licenza per lavori edili n° 40083 del 27/06/1969 prot. n° 13555 rilasciata dal Comune di Forlì ai signori ..... per modifiche sostanziali del progetto in variante alla licenza approvata col n° 38866/68.

-Dichiarazione di Abitabilità n° 158 del 02/12/1971 rilasciata dal Comune di Forlì con la quale veniva dichiarato abitabile il fabbricato plurifamiliare e le porzioni immobiliari in esso ricomprese, comprese quelle rientranti nel presente Lotto.

-Licenza per recinzioni n° 901 del 21/09/1972 rilasciata dal Comune di Forlì ai signori ..... per la realizzazione della recinzione della proprietà sulla via Cà Rossa.

### STATO DELLE PRATICHE

Le pratiche edilizie sopra elencate riguardanti il complesso che comprende le porzioni immobiliari oggetto di stima e le porzioni immobiliari stesse risultano “agli atti”, concluse e archiviate.

-----

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

In occasione del sopralluogo dal raffronto degli elaborati grafici di progetto forniti dall'esecutato poiché l'Ufficio Edilizia del Comune di Forlì come sopra

esposto è stato impossibilitato al rilascio, e lo stato dei luoghi non sono state accertate difformità edilizie.

Non si rende pertanto necessaria la redazione/presentazione in Comune di Forlì di pratiche edilizie in Sanatoria.

---

**-15.0) “Verifichi se i beni pignorati ...omissis...”**

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La proprietà delle porzioni immobiliari in capo all'esecutato deriva da atto di divisione del Dott. Notaio .. del 03/08/2011 Rep. n° 128229/17902, trascritto a Forlì il 08/08/2011 Art. 8.819 e da atto di compravendita del Dott. Notaio ..... del 10/07/1968 Rep. n° 254/62, trascritto a Forlì il 01/08/1968 Art. 8.264.

---

**- 16.0) “verifichi, per i fabbricati, ..omissis..”;**

**-17.0) “ove l’immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall’obbligo di dotazione dell’A.P.E., omissis..”**

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico è risultato che per la porzione immobiliare identificata catastalmente con il subalterno 8 è registrato Attestato della Prestazione Energetica n. 00412-060090-2015 rilasciato in data 16/06/2015 e avente validità fino al 16/06/2025 dal quale risulta che l'alloggio rientra in classe energetica “G”.

Per quanto concerne il locale ad uso autorimessa essendo un vano non abitabile e sprovvisto di impianto di riscaldamento e/o altra fonte di riscaldamento non è soggetto alla redazione di Certificazione APE.

---

**-18.0) “qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, ..omissis..”;**

La proprietà immobiliare pignorata risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì pertanto non si è resa necessaria alcuna pratica di accatastamento.

-----

**-19.0) “qualora rilevi variazioni colturali o cambi d’uso, accerti se è già stata, omississ..**

Rispetto alle planimetrie catastali depositate all’Agenzia delle Entrate di Forlì- Sezione Catasto Fabbricati- ed estrapolate dallo scrivente Perito Stimatore, alla data del sopralluogo non sono state accertate difformità tali da rendere necessaria la presentazione di pratica di variazione catastale e che non incidono sulla rendita catastale delle porzioni immobiliari stesse.

-----

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

- **Consistenza commerciale** (Criterio di calcolo della superficie convenzionale vendibile)

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava un criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, e cioè quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti. Sebbene la norma non sia più in vigore, le indicazioni sulla determinazione della consistenza immobiliare risultano tecnicamente ancora valide. Analogo criterio infatti è adoperato, pur se con coefficienti di ponderazione lievemente differenti, per la determinazione della superficie catastale degli immobili (rif. Manuale della Banca dati dell'OMI), ed ancora, le metodologie proposte a livello Europeo (SIL Superficie Interna Lorda, SEL Superficie Esterna Lorda e SIN Superficie Interna Netta),

utilizzano i rapporti mercantili (rapporti di prezzo) esistenti fra le varie tipologie di superfici costituenti l'immobile (ex coefficienti ponderali) quale criterio di omogeneizzazione delle superfici stesse.

**NB:**La superficie delle porzioni immobiliari è stata desunta dalle planimetrie catastali ed in base alle misurazioni eseguite in loco, ed è da intendersi al lordo dei muri.

SUB.	DESCRIZIONE E PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
<b>Appartamento (sub. 8)</b>				
Sub. 8	Appartamento p.2°	106,80	100%	106,80
Sub. 8	Balconi	22,60	50%	11,30
			<b>Complessivamente</b>	<b>Mq. 118,10</b>
<b>Autorimessa (sub. 3)</b>				
Sub. 3	Autorimessa p. T	20,00	50%	10,00
			<b>Complessivamente</b>	<b>Mq. 10,00</b>
<b>TOTALE SUP: COMMERCIALE</b>			<b>Mq. 128,10</b>	

### -Criterio di stima

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2], corrispondente secondo la classificazione classica al metodo sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo Edagricole ISBN 88-206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977]. Per la stima del valore della proprietà immobiliare occorre tenere in considerazione la sua dimensione complessiva (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle

superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

### **-Fonti delle informazioni utilizzate.**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: Agenzie immobiliari e operatori del settore costruttori, verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

### **Valori di avvenute compravendite**

Presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì è stata eseguita ricerca di atti notarili pubblici trascritti per immobili residenziali in zona.

Dalla ricerca non sono stati reperiti atti di compravendita di recente trascrizione.

### **Valori di immobili simili in vendita**

Presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata eseguita ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al mq. per immobili abitativi in complessi condominiali di medio-piccole dimensioni in vendita a Forlì, zona Cà Ossi e dintorni, reperendo i seguenti annunci.

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Forlì via Cà Rossa in palazzina ben tenuta di fine anni 80 disponiamo di un appartamento posto al primo piano composto da: ingresso con comodo armadio a muro, soggiorno / pranzo e cucina abitabile entrambi con accesso ad un ampio balcone, ampio disimpegno zona notte, due camere da letto (1 camera matrimoniale con accesso al balcone ed 1 camera doppia) e due bagni di cui 1 finestrato con vasca e doccia. Completano la proprietà un ampio garage	100,00	€ 173.000,00	€ 1.730,00
Zona Cà Ossi appartamento al quinto ed ultimo piano (con ascensore) in ottimo stato e composto da: sala di circa 30 mq con cucina in nicchia, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno con vasca, balcone, solaio, garage,	110,00	€ 140.000,00	€ 1.272,73

riscaldamento centralizzato con contocalorie			
Zona ca' rossa - in posizione tranquilla, immersa nel verde, in contesto senza traffico ma ben servito, proponiamo in vendita appartamento al terzo piano senza ascensore composto da ingresso, sala, cucina abitabile, disimpegno notte, tre camere da letto di cui due matrimoniali, due bagni e due balconi di cui uno verandato. Completano la proprietà una cantina, un garage e ampio giardino condominiale	105,00	€ 150.000,00	€ 1.428,57
		V. unitario	€ 1.477,10

**Valori in base ricerche eseguite presso l'Agencia delle Entrate (valori OMI)**

Da ricerche eseguite presso l'Agencia delle Entrate di Forlì-Cesena per reperire valori di immobili ad uso residenziale di tipo economico, è emerso che le quotazioni al mq di immobili simili (economici) e per ubicazione sono assestate su un valore che varia da un minimo di €. 1.200,00 al mq. ad un massimo di €. 1.450,00 al mq.

40

**Provincia:** FORLÌ

**Comune:** FORLÌ

**Fascia/zona:** Semicentrale/PORTA SCHIAVONIA, VIALE V. VENETO, STAZIONE, MUSICISTI, GRANDI ITALIANI, BUSSECCHIO, CA' OSSI, PARCO

**Codice di zona:** C1

**Microzona catastale n.:** 3

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1700	L
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2150	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1450	L
Box	NORMALE	850	950	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	1800	L



Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Considerata la zona in cui è ubicata la proprietà immobiliare oggetto di stima, la tipologia dell'immobile, le dimensioni, lo scrivente ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori massimi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a [(€ 1.477,10 + € 1.450,00: 2) = €/mq. 1.463,55.

Pertanto avremo:

V. appartamento (sub. 8)=

Mq. 118,10\* €/mq. 1.463,55 = € 172.845,25

V. autorimessa (sub. 3)=

Mq. 10,00 \* €/mq. 1.463,55= € 14.635,50

Complessivamente € 187.480,75

Il valore complessivo ricavato presuppone lo stato manutentivo e le condizioni generali in stato di normalità e con materiali di rifinitura di tipo normale, pertanto si ritiene di procedere con l'adeguamento effettuando delle detrazioni e/o degli incrementi dovuti alle caratteristiche intrinseche (materiali e rifiniture).

41

**- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche**

**delle porzioni immobiliari**

**Subalterno 8**

--Vetustà: considerata l'epoca di costruzione del fabbricato condominiale che comprende le porzioni immobiliari oggetto di stima, l'epoca del rilascio dell'abitabilità (anno 1971), si ritiene di applicare una percentuale di vetustà del 42% corrispondente all'1% di vita dell'unità immobiliare esclusi i primi 10 anni di vita, periodo nel quale l'immobile è da ritenersi pressochè nuovo, per cui avremo (€ 172.845,25 \*42%), pari a -€ 72.595,00

-Stato occupazionale: considerato che la proprietà immobiliare rientrante nel

presente Lotto è affittata con un contratto di locazione agevolata con scadenza 30/06/2024 quindi abbastanza imminente considerato anche le tempistiche di asta e aggiudicazione si ritiene di non applicare alcuna decurtazione per lo stato occupazionale.

- Stato manutentivo: alla data del sopralluogo l'alloggio si presentava carente di manutenzione sia alla tinteggiatura, agli infissi, ai termosifoni pertanto si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento del 10%, per cui avremo (€ 172.845,25 \*10%), pari a **-€ 17.284,52**

- Accessibilità: considerato che l'alloggio è posto al piano secondo di un fabbricato condominiale privo di ascensore si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento del 10% da applicare, per cui avremo (€ 172.845,25 \*10%), pari a **-€ 17.284,52**

Complessivamente € 65.681,21

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a € 6.568,12 (€ 65.681,21 \*10%) per cui avremo,

V. attuale dell'alloggio (sub. 8) alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo:

(€ 65.681,21 - € 6.568,12 ) = ..... **€ 59.113,09**

(valore comprensivo dell'incidenza delle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C.)

### **Subalterno 3**

-Vetustà: considerata l'epoca di costruzione del fabbricato condominiale che comprende le porzioni immobiliari oggetto di stima, l'epoca del rilascio dell'abitabilità (anno 1971), si ritiene di applicare una percentuale di vetustà del 42% corrispondente all'1% di vita dell'unità immobiliare esclusi i primi 10 anni di vita, periodo nel quale l'immobile è da ritenersi pressochè nuovo, per

cui avremo (€. 14.635,50 \*42%), pari a -€. 6.146,91

-Stato occupazionale: considerato che la proprietà immobiliare rientrante nel presente Lotto è affittata con un contratto di locazione agevolata con scadenza 30/06/2024 quindi abbastanza imminente considerato anche le tempistiche di asta e aggiudicazione si ritiene di non applicare alcuna decurtazione per lo stato occupazionale.

- Accessibilità: l'accesso all'autorimessa è possibile dall'area cortilizia comune condominiale per mezzo di una porta basculante, pertanto l'accesso è possibile in modo agevole e quindi non si ritiene di applicare alcun coefficiente di differenziazione.

- Stato manutentivo: alla data del sopralluogo il locale autorimessa presentava la necessità di interventi di manutenzione generalizzata, pertanto si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento del 5%, per cui avremo: (€. 14.635,50 \*5%), pari a -€. 731,77

Complessivamente €. 7.756,82

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €. 775,68 (€. 7.756,82 \*10%) per cui avremo,

V. attuale dell'autorimessa (sub. 3) alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo:

(€. 7.756,82 - €. 775,68 ) = **€. 6.981,14**

(valore comprensivo dell'incidenza delle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C.)

**Valore complessivo della proprietà pignorata rientrante nel presente Lotto** (appartamento + autorimessa ) ..... **€. 66.094,23**

(valore comprensivo dell'incidenza delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.)

-----  
**-21.0) “ nell’ipotesi siano state pignorate una o più quote, ...omissis..;**

La proprietà è stata pignorata per l’intera proprietà in capo al Sig. .... ;  
pertanto non si pone il problema di una divisione.

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

**Intera proprietà** di porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato plurifamiliare, costituite da un appartamento al piano secondo con autorimessa al piano terra, il tutto sito in Comune di Forlì, via Cà Rossa n.73 int. 4, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, **al Foglio 220, Particella 141 sub. 3 e 8**, oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell’art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l’area di sedime e di pertinenza identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al Foglio 220 Particella 141, Ente Urbano di mq. 646.

L’alloggio, accessibile solo ed esclusivamente per mezzo delle scale condominiali, è composto da un ingresso di circa mq. 13,00 un ripostiglio di circa mq. 2,00; una cucina abitabile di circa mq. 17,00; un soggiorno pranzo di circa mq. 21,00; due camere da letto rispettivamente di circa mq. 20,00 e mq. 19,60 circa, un bagno di mq. 6,50 circa; un balcone ad angolo di mq. 19,00 circa accessibile sia dalla cucina sia per mezzo della sala da pranzo ed un secondo balcone di mq. 8,00 accessibile dalla camera da letto matrimoniale e dal bagno. All’alloggio è abbinato un locale autorimessa posto al piano terra.

Le rifiniture dell’alloggio sono risalenti all’epoca di costruzione (fine anni ’70) pertanto da ritenersi obsolete e non in linea con le attuali esigenze abitative.

In generale necessita di interventi di manutenzione generalizzati. E’ stata

accertata la tinteggiatura degli ambienti rovinata e sporca, segni di umidità in vari punti delle stanze in corrispondenza dell'incrocio con il soffitto, alcuni distacchi della tinteggiatura. Sono necessari anche interventi di manutenzione e/o adeguamento degli impianti (tutti) specie l'impianto elettrico che non risulta a norma rispetto alle vigenti normative in materia ma solo all'epoca della sua realizzazione e per il fatto che in sede di sopralluogo sono state accertate prese aperte con fili a vista.

La proprietà immobiliare (appartamento + autorimessa) ha una superficie commerciale complessiva di mq. 128,10 di cui mq. 118,10 per il subalterno 8 e mq. 10,00 per il sub. 3.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, che si possono quantificare forfettariamente in €. 1.000,00 annue, al netto di imposte.

Sulle porzioni immobiliari vigono i vincoli di natura condominiale oltre ai vincoli di Piano del Comune di Forlì, di destinazione e uso; ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

Alla data del sopralluogo il fabbricato condominiale era sprovvisto di Amministratore di Condominio come affermato dall'esecutato.

Presso l'alloggio dalle ricerche eseguite all'Ufficio Anagrafe del Comune di Forlì risulta essere registrata la residenza dell'affittuario .....

Alla data del sopralluogo è stato accertato che l'alloggio e autorimessa era abitato e utilizzato dal sig. .... assieme alla propria famiglia comprendente anche minori in virtù di contratto di locazione agevolata di immobile ad uso abitativo stipulato il 04/07/2015 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Forlì il

20/07/2015 al n° 4249 Serie 3T ad un canone di affitto annuo di €. 6.600,00  
annui da corrispondere in n° 12 rate mensili di €. 550,00.

Le porzioni immobiliari sono in possesso del Certificato di Abitabilità n° 158 del  
02/12/1971.

In occasione del sopralluogo all'interno dell'alloggio non sono state accertate  
difformità edilizie tali da rendere necessaria la presentazione di un Titolo  
edilizio in Sanatoria.

Anche catastalmente le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei  
luoghi.

La porzione immobiliare ad uso abitativo dispone di Attestato della  
Prestazione Energetica n. 00412-060090-2015 rilasciato in data 16/06/2015 e  
avente validità fino al 16/06/2025 dal quale risulta che l'alloggio rientra in  
classe energetica "G"

La vendita delle porzioni immobiliari è soggetta a Tassa di Registro.

46

---

-----  
**- 23.0) "precisi se gli immobili pignorati siano ...omissis..;**

Le porzioni immobiliari urbane pignorate oggetto della presente procedura,  
come prospettato nella presente relazione sono vendibili in 6 lotti.

-----  
**-24.0) "Omissis..... ;**

-----  
**-25.0) "acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore  
esecutato.....omissis".**

Presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Forlì è stato richiesto  
l'Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del sig. ....

Dal medesimo Estratto risulta che l'esecutato il 06/08/1962 contraeva

matrimonio con la sig.ra ....., n.11 p.1 Anno 1962.

Dall'estratto si evince che: con atto in data 06/06/1977 a rogito del Notaio Dott. ...., è stata stipulata convenzione matrimoniale con scelta di regime della separazione dei beni.

-----

**-26.0)“acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato .... omissis”**

L'Ufficio Anagrafe-Demografico del Comune di Forlì per l'alloggio rientrante nel presente Lotto produceva il Certificato di residenza Storico del sig. .... dal quale si evince che lo stesso abita nell'appartamento dal 17/10/2015.

Unitamente allo stesso nell'alloggio, come risulta da Certificato di Stato di Famiglia vivono:..... oltre a n° 3 soggetti minorenni:.....

-----

**-27.0) Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali ... omissis....”**

Dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome dell'esecutato non sono emerse trascrizioni di cause pendenti e/o domande giudiziali a carico del sig. ....

-----

**-28.0) “provveda a verificare il regime fiscale ...omissis..;**

La vendita delle porzioni immobiliari oggetto di procedura è soggetta a Tassa di Registro.

-----

**- 29.0) “formuli tempestivamente ...omissis..;**

Lo scrivente Perito Stimatore entro i termini di scadenza ha provveduto a richiedere Istanza di proroga dei termini di consegna della relazione in quanto carente della documentazione comunale degli immobili a causa dell'alluvione

di Maggio 2023, autorizzata dall'Ill.mo Giudice Dott. Fabio Santoro ponendo nuova scadenza dei termini di consegna dell'elaborato peritale a Febbraio 2024.

-----

**-30.0) “*provveda a depositare per via telematica, ..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, ecc..

-----

**-31.0) “*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 .... omissis....”***

In data 11/12/2023 si è provveduto a consegnare all'esecutato copia della relazione peritale comprensiva di allegati e fotografie. In pari data inoltre è stato comunicato l'avvenuto deposito al Custode Giudiziale IVG di Forlì a mezzo pec..... , al creditore precedente presso Avv.to pec: ..... e agli altri creditori presso Avv.to .....

-----

**-32.0) *Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.***

Presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Forlì al momento della presente relazione, considerato che le porzioni immobiliari oggetto di procedura sono costituite da porzioni urbane facenti parte di un fabbricato condominiale, non si è ritenuto necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Qualora alla vendita del bene pignorato servisse il Certificato di Destinazione



urbanistica sarà cura dello scrivente richiederlo.

.....

**- 33.0) Conclusioni riepilogative.**

**Intera proprietà** di porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato plurifamiliare, costituite da un appartamento al piano secondo con autorimessa al piano terra, il tutto sito in Comune di Forlì, via Cà Rossa n.73 int. 4, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, **al Foglio 220, Particella 141 sub. 3**, categoria C/6 di classe 3, consistenza 20 mq, Rendita Catastale €. 103,29; **Particella 141 sub.8**, categoria A/3 di classe 4, consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale €. 468,68; in capo alla ditta catastale: ..... , proprietario per 1/1. Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al Foglio 220 Particella 141, Ente Urbano di mq. 646.

49

L'alloggio, accessibile solo ed esclusivamente per mezzo delle scale condominiali, è composto da un ingresso di circa mq. 13,00 un ripostiglio di circa mq. 2,00; una cucina abitabile di circa mq. 17,00; un soggiorno pranzo di circa mq. 21,00; due camere da letto rispettivamente di circa mq. 20,00 e mq. 19,60 circa, un bagno di mq. 6,50 circa; un balcone ad angolo di mq. 19,00 circa accessibile sia dalla cucina sia per mezzo della sala da pranzo ed un secondo balcone di mq. 8,00 accessibile dalla camera da letto matrimoniale e dal bagno. All'alloggio è abbinato un locale autorimessa posto al piano terra. Le rifiniture dell'alloggio sono risalenti all'epoca di costruzione (fine anni '70) pertanto da ritenersi obsolete e non in linea con le attuali esigenze abitative. In generale necessita di interventi di manutenzione generalizzati. E' stata accertata la tinteggiatura degli ambienti rovinata e sporca, segni di umidità in

vari punti delle stanze in corrispondenza dell'incrocio con il soffitto, alcuni distacchi della tinteggiatura. Sono necessari anche interventi di manutenzione e/o adeguamento degli impianti (tutti) specie l'impianto elettrico che non risulta a norma rispetto alle vigenti normative in materia ma solo all'epoca della sua realizzazione e per il fatto che in sede di sopralluogo sono state accertate prese aperte con fili a vista.

La proprietà immobiliare (appartamento + autorimessa) ha una superficie commerciale complessiva di mq. 128,10 di cui mq. 118,10 per il subalterno 8 e mq. 10,00 per il sub. 3.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, che si possono quantificare forfettariamente in €. 1.000,00 annue, al netto di imposte.

Sulle porzioni immobiliari vigono i vincoli di natura condominiale oltre ai vincoli di Piano del Comune di Forlì, di destinazione e uso; ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

Alla data del sopralluogo il fabbricato condominiale era sprovvisto di Amministratore di Condominio come affermato dall'esecutato.

Presso l'alloggio dalle ricerche eseguite all'Ufficio Anagrafe del Comune di Forlì risulta essere registrata la residenza dell'affittuario .....

Alla data del sopralluogo è stato accertato che l'alloggio e autorimessa era abitato e utilizzato dal sig. .... assieme alla propria famiglia comprendente anche minori in virtù di contratto di locazione agevolata di immobile ad uso abitativo stipulato il 04/07/2015 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Forlì il 20/07/2015 al n° 4249 Serie 3T ad un canone di affitto annuo di €. 6.600,00 annui da corrispondere in n° 12 rate mensili di €. 550,00.

Le porzioni immobiliari sono in possesso del Certificato di Abitabilità n° 158 del 02/12/1971. In occasione del sopralluogo all'interno dell'alloggio non sono state accertate difformità edilizie tali da rendere necessaria la presentazione di un Titolo edilizio in Sanatoria. Anche catastalmente le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi.

La porzione immobiliare ad uso abitativo dispone di Attestato della Prestazione Energetica n. 00412-060090-2015 rilasciato in data 16/06/2015 e avente validità fino al 16/06/2025 dal quale risulta che l'alloggio rientra in classe energetica "G".

La vendita delle porzioni immobiliari è soggetta a Tassa di Registro.

**Valore complessivo della proprietà pignorata in capo al Sig. ...., alla data della presente relazione e alle condizioni descritte e accertate in occasione del sopralluogo pari a ..... € 66.094,23**

di cui:

<b>-per l'unità immobiliare sub. 8</b>	<b>€ 59.113,09</b>
<b>-per l'unità immobiliare sub. 3</b>	<b>€ 6.981,14</b>

.....

**\*\* Note.**

- \* Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- \* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- \* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari

che sono stati scelti ed adottati come riferimento;

\* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.

\* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.

\* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

\* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.

\* Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.

\* Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie, in quanto, quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

\* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 03/12/2023

Il Perito Stimatore  
(Geom. Galassi Giampiero)