

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 SESTO”

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 30: Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale; confini catastali; descrizione.
- Punto 3)** pagina 30 : Provenienza del bene e storia ventennale.
- Punto 4)** pagine da 29 a 33: Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico dell'esecutato e dei proprietari nel ventennio.
- Punto 5)** pagina 34: Planimetria catastale.
- Punto 6)** pagina 34: Verifica omissioni fiscali.
- Punto 7)** pagine da 34 a 35: Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate.
- Punto 8)** pagina 35: Vincoli amministrativi e/o di PRG.
- Punto 9)** pagina 35: Vincoli condominiali e/o altro genere.
- Punto 10)** pagina 35: Spese annue di gestione dell'immobile.
- Punti 11) e 12)** pagina 36 e 37: Destinazione Urbanistica del bene.
- Punto 13)** pagine da 37 a 39: Titoli autorizzativi dell'immobile.
- Punto 14)** pagine 39 a 41: Conformità edilizia dell'immobile.
- Punto 15)** pagina 41: Verifica gravami di censo, livello, etc..
- Punto 16) e 17)** pagina 41; Certificazione Energetica.
- Punto 18)** pagine 41-42: Verifica catastale dell'immobile.
- Punto 19)** pagina 42: Variazione colturale;
- Punto 20)** pagine da 42 a 47: Valutazione del bene immobile.
- Punto 21)** pagina 48: Verifica divisione immobile e nominativo proprietari.
- Punto 22)** pagine da 48 a 51: Elementi utili per la vendita.
- Punto 23)** pagina 51: Formazione dei Lotti.
- Punto 24)** pagina 51: Codice fiscale dell'esecutato.
- Punto 25)** pagina 51: Acquisisca certificato di stato civile;
- Punto 26)** pagine 51-52 : Acquisisca certificato storico di residenza;
- Punto 27)** pagina 52: Cause pendenti a carico;
- Punto 28)** pagina 52 : Regime fiscale del bene.
- Punto 29)** pagina 52: Istanza di proroga.
- Punto 30)** pagina 52: Deposito della relazione e allegati in Cancelleria.
- Punto 31)** pagina 53: Invio relazione all'esecutato;
- Punto 32)** pagina 53;
- Punto 33)** pagine da 53 a 56: 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



La frazione urbana è servita di tutti i servizi di primaria e secondaria necessità ed ha un tessuto urbanistico di tipo misto costituito prevalentemente ad uso abitativo ma anche con attività commerciali e terziarie.

DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETA'

Le porzioni immobiliari urbane oggetto di procedura e rientranti nel presente Lotto (appartamento con servizi) sono poste all'interno di un fabbricato di più grandi dimensioni a tipologia "casa abbinata", ciascuna comprendente due alloggi.

La porzione di "casa abbinata" all'interno del quale è posto l'alloggio con servizi è quella lato "via Placucci" dalla quale si ha accesso attraversando l'area cortilizia pertinenziale del fabbricato condominiale antistante sulla quale vi è servitù di passaggio a favore della proprietà oggetto di procedura.

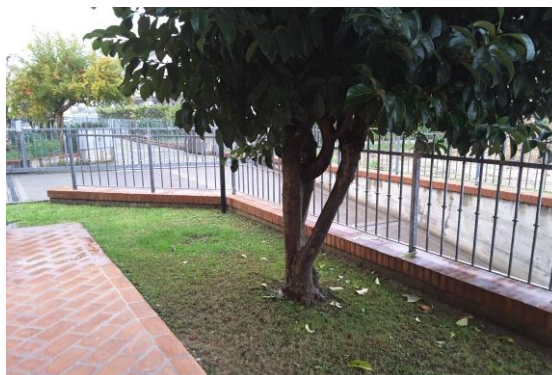


Il fabbricato che ricomprende la porzione immobiliare, costruito a metà anni '90 si presenta di bell' aspetto estetico, con facciate intonacate e tinteggiate di colore rosa oltre a zona e/o elementi in mattoni faccia vista.



La struttura del complesso, che si eleva per due piani fuori terra oltre sottotetto e piano interrato, è del tipo intelaiato in ca con tamponamenti in laterizio, copertura a falde in c.a con manto in laterizio, canali di gronda e pluviali in rame. Il fabbricato che ricomprende la porzione immobiliare dispone di piccola porzione di area cortilizia identificata catastalmente con il sub. 11 che risulta essere in comune con altre unità immobiliari rientranti nei Lotti Quinto e Sesto della presente relazione.

Detta area cortilizia è adibita in minima parte ad aiuola verde e per la restante parte a camminamenti pedonali completamente pavimentato con autobloccanti tipo betonella o in materiale ceramicato/gres da esterno. Parte dell'area è occupata dalla rampa di accesso carrabile al piano interrato.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLA PROPRIETA'

Trattasi di un locale autorimessa di circa mq. 33,00 posto al piano interrato del fabbricato, accessibile dalla rampa carrabile comune.



Il locale autorimessa è dotato di porta basculante metallica di colore verde e di porta pedonale, il tutto apribile elettronicamente con comando a distanza.



20

Internamente il locale ha una pavimentazione in materiale ceramicato e le pareti sono intonacate e tinteggiate.



-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Il locale dispone di impianto elettrico con canaline esterne.

Da un lato l'autorimessa non è delimitata da pareti e/o con il locale servizio dell'appartamento identificato con il sub. 9 (rientrante nel Lotto Quarto della presente relazione), risultando di così di fatto un unico locale.

In generale l'autorimessa alla data del sopralluogo si presentava in normale stato manutentivo e conservativo e non presentava difetti e/o criticità.

- 3.0) 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.

ATTO DI PROVENIENZA

*Con atto di divisione del Dott. Notaio del 03/08/2011 Rep. n° 128230/17903 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 238 Particella 486 subalterni 1, 5 e 7 (oggi a seguito di pratica di aggiornamento catastale eseguita dallo scrivente Perito Stimatore sub.ni 1, 9, 10 e 11)

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 238 Particella 486.

Trascritto a Forlì il 08/08/2011 Art. 8.820.

*Con atto di compravendita del Dott. di Forlì del 03/07/1991 Rep. n° 45693 i signori ... acquistavano l'intera proprietà, per la quota di ½ ciascuno, l'immobile censito al CEU del Comune di Forlì al Foglio 238 Particelle 267 e 268 oltre al terreno identificato al CT del medesimo Comune al Foglio 238 Particella 268 dai signori

Trascritto a Forlì il 05/07/1991 Art. 6.015.

STORIA DELLA PROPRIETA' ACQUISTATATA ANTERIORMENTE AL VENTENNIO

*Con Denuncia di Successione del defunto deceduto a Forlì il 06/08/1985 i beni di sua proprietà, fra cui la quota di 1/7 indiviso del terreno con casa in Forlì via Placucci n° 22 distinto al CT del Comune di Forlì al Foglio 238 Particella 92 diveniva di proprietà degli eredi

Trascritta a Forlì il 29/05/1986 Art.3.705 variata il 22/07/2009.

NB: l'eredità del sig. ... veniva accettata dagli eredi con atto del Notaio .. del 03/07/1991 Rep. n° 45693, trascritto a Forlì il 05/07/1991 Art. 6.016.

*Con Denuncia di Successione della defunta deceduta a Forlì il 20/04/1975 i beni di sua proprietà, fra cui l'intera proprietà del terreno con casa in Forlì via Placucci n° 22 distinto al CT del Comune di Forlì al Foglio 28 Particella 92 diveniva di proprietà degli eredi

Trascritta a Forlì il 09/12/1975 Art. 5.890 variata il 27/09/2018.

NB: per l'eredità della defunta non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte degli eredi

Storia catastale: la particella 92 al catasto terreni di mq. 6.772 con frazionamento del 27/07/1992 in atti dal 27/07/1992 8N° 2311.1/1992) veniva frazionata originando, fra le altre la attuale particella 486 di mq. 940.

Si intende precisare che nella visura catastale del terreno (part. 486 ex part. 92) è errato il nominativo della proprietaria del terreno dall'impianto

meccanografico in quanto è indicato “.....” anziché come risulta dall’atto di successione.

- 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 dell’immobile pignorato, accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

*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 della porzione immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 238 Particella 486 sub. 1

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 della porzione immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 238 Particella 486 sub. 1

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 della porzione immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 238 Particella 486 sub. 1

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 della porzione immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 238 Particella 486 sub. 1

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:

Dall'ispezione eseguita è stata accerta la presenza di una servitù a favore dell'area di pertinenza e di sedime del fabbricato che ricomprende la porzione immobiliare oggetto di pignoramento e rientrante nel presente Lotto, che di seguito viene indicata:

Servitù.

*Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del Dott. Notaio di Forlì del 15/06/1995 Rep. n° 67604 con il quale l'Immobiliare e i signori istituivano sulla corte del fabbricato condominiale identificata al CEU del Comune di Forlì al Foglio 238 Particella 485 sub. 13 a favore della proprietà dei signori e identificata al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 238 Particella 486 servitù perpetua di passo per pedoni, animali e veicoli da esercitarsi in qualsiasi ora del giorno e della notte, nonché servitù per passaggio condutture di scarico, tubazioni acqua, gas e passaggio linee

elettriche e telefoniche.

Trascritto a Forlì 13/07/1995 Art. 6.438.

- 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 della porzione immobiliare urbana, il quadro dimostrativo della proprietà comune condominiale oltre all’elenco subalterni;

* 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 è stato accertato che nel ventennio non risultano essere state trascritte delle accettazioni di eredità da parte dei precedenti proprietari, ed in dettaglio non risulta trascritta l’accettazione di eredità della defunta ... deceduta a Forlì il 20/04/1975 da parte degli eredi

Inoltre si intende precisare che dalla visura catastale del terreno (part. 486 ex part. 92) all’impianto meccanografico è errato il nominativo della proprietà in quanto è indicato anziché

- 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 ad uso abitativo stipulato il 18/01/20017 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Forlì il 30/01/2017 al n° 624 Serie 3T.

Con il medesimo contratto il Sig. concedeva in locazione l'alloggio sito Comune di Forlì, via Antonio Placucci n° 20/C int. 1, identificato al C.E.U. del Comune di Forlì, al Foglio 238 Particella 486 sub. 3 (oggi sub. 9) con accessori quali posto auto coperto e cantina al sig. per la durata di anni 3 dal 01/07/2017 al 31/12/2019, prorogabile di diritto di due anni.

Il canone di affitto concordato e agevolato veniva fissato in €. 8.400,00 annui da corrispondere in n° 12 rate mensili di €. 700,00.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo è stato accertato che la proprietà immobiliare rientrante nel presente Lotto costituita da autorimessa era utilizzata dal Sig. sin dal 14/05/2013

Canone di locazione annuo

Considerate le dimensioni dell'autorimessa, 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 unico anche per l'alloggio rientrante nel Lotto Quarto della presente relazione è 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 la porzione immobiliare pignorata sono soggette 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.

-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 di più grandi dimensioni pertanto sulla stessa vigono i vincoli di natura condominiale sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

-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 rientrante nel presente Lotto (autorimessa) consistono essenzialmente nel mantenimento della porzione immobiliare, che si possono quantificare forfettariamente in complessivi €. 300,00 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.1, autorimessa al piano sottostrada;

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

Trattandosi di porzione immobiliare urbana ricompresa 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 beneomissis...”

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 D'Ovidio Dionino 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 D'Ovidio Dionino al riguardo forniva la documentazione in suo possesso (solo una parte) della documentazione che ha riguardato la proprietà immobiliare, e nello specifico era in possesso e forniva copia di:

-Concessione Edilizia n° 157 del 10/03/1992 rilasciata dal Comune di Forlì ai signori per la costruzione di n° 3 fabbricati ad uso civile abitazione.

-Lettera di avvio procedimento amministrativo del Comune di Forlì del 20/01/1997 a fronte della domanda di rilascio di Agibilità presentata il 20/01/1997 Prot. n° 2506/1997.

Con detta Lettera si comunicava che dalla medesima data decorrevano i termini previsti dall'art. 4 del D.P.R. 425/94 in particolare trascorsi 45 gg dalla data di presentazione l'abitabilità si sarebbe intesa attestata.

Si intende sottolineare che dalla ricerca eseguita in Comune di Forlì e come indicato anche nell'atto di compravendita da parte dell'esecutato la porzione immobiliare e il fabbricato che la ricomprende è stata oggetto di ulteriori atti autorizzativi/abilitativi che di seguito vengono indicati ma dei quali non è stato possibile averne copia né dal Comune per alluvione né dall'esecutato poiché non in suo possesso.

Detti atti riguardano:

- Variante Edilizia n° 157/1 del 20/05/1992 alla Licenza 157/92;
- Variante Edilizia n° 157/2 del 04/12/1993 alla Licenza 157/92;
- Variante Edilizia n° 157/3 del 29/10/1994 alla Licenza 157/92;
- variante Edilizia n° 513 del 14/09/1995 per completamento Lavori;
- Concessione Edilizia n° 149 del 24/06/1994 per realizzazione di recinzione in via Placucci
- Concessione Edilizia n° 288 del 06/07/1991 PG n° 22701/91 per la demolizione del fabbricato preesistente.

STATO DELLE PRATICHE

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

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

Preliminarmente si espone che per il fabbricato residenziale che comprende le porzioni immobiliari oggetto di procedura e le porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto, lo scrivente Perito Stimatore non è in possesso di alcun elaborato grafico che attesti le dimensioni, la conformazione planimetrica, etc.. delle porzioni immobiliari oggetto di procedura.

L'unico documento accertato e reperito che attesta la conformazione e dimensioni delle porzioni immobiliari quindi è la planimetria catastale allegata alla denuncia di costituzione catastale del 25/06/2008 n° FO0127369 datata che risulta far fede anche a livello urbanistico-edilizio, come anche stabilito dal Decreto Semplificazioni 76/2020, il quale stabilisce che “ *i dati catastali rivestono il ruolo di supporto alla legittimazione urbanistica. La scheda catastale fornisce infatti un indizio sullo stato dei luoghi risalente alla data di*

deposito”.

Dal raffronto di detta planimetria catastale e lo stato dei luoghi non sono state accertate difformità pertanto non si rende necessaria alcuna pratica di sanatoria e/o altro tipo.

-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'esecutatoper la quota di 1/1 di proprietà deriva atto di divisione del Dott. Notaio del 03/08/2011 Rep. n° 128230/17903 trascritto a Forlì il 08/08/2011 Art. 8.820 e da atto di compravendita del Dott. ... del 03/07/1991 Rep. n° 45693 trascritto a Forlì il 05/07/1991 Art. 6.015.

- 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..”

La porzione immobiliare rientrante nel presente Lotto è costituita da un locale autorimessa pertanto per la stessa non vi è l’obbligo del Certificato di Prestazione Energetica APE rientrando fra le categorie di immobili esenti.

-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, omissis..

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 della porzione immobiliare è stata desunta dalla planimetria

catastale 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)
Autorimessa (sub. 1)				
Sub. 1	Autorimessa	33,00	50%	16,50
			Complessivamente	Mq. 16,50

-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).

33

-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 Vecchiazzano e dintorni, reperendo i seguenti annunci.

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
A Forlì nel quartiere di san martino in strada, in strada priva di traffico, servito da supermercati scuole e a pochi passi dalla tangenziale, vendesi appartamento posto al secondo piano di una palazzina con buono / abitabile	134,00	€ 225.000,00	€ 1.679,10
San Martino in Strada d Forlì, vendesi appartamento completamente ristrutturato composto di sala/cucina con terrazzo, camera da letto, bagno, mansarda con camera da letto, lavanderia e ripostiglio + cantina e garage	80,00	€ 135.000,00	€ 1.687,50
SAN MARTINO IN STRADA _ In piccola palazzina composta da 2 appartamenti vendesi bilocale con cortile privato di 40 mq, completamente ristrutturato e senza spese condominiali è composto da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, bagno finestrato con box doccia, camera matrimoniale, ripostiglio. Cantina in comune al piano interrato accessibile internamente dall'appartamento. Impianto autonomo, infissi in pvc, scuri in alluminio, inferriate, pavimenti in ceramica, aria condizionata con pompa di calore.	60,00	€ 100.000,00	€ 1.666,66
		V. unitario	€ 1.677,75

34

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 e per ubicazione sono assestate su un valore che varia da un minimo di €. 1.400,00 al mq. ad un massimo di €. 1.700,00 al mq.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FORLI

Comune: FORLI

Fascia/zona: Periferica/RONCO, CARPENA, SAN MARTINO IN STRADA, GRISIGNANO, VECCHIAZZANO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1700	L
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2200	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1450	L
Box	NORMALE	850	950	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	1750	L

35

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 medi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a $[(€ 1.677,75 + € 1.550,00) : 2] = €./mq. 1.613,87$

Pertanto avremo:

V. autorimessa (sub. 1)=

$$\text{Mq. } 16,50 * €./mq. 1.613,87 = \quad \quad \quad €. 26.628,85$$

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).

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche

della porzione immobiliare

--Vetustà: considerata l'epoca di costruzione del fabbricato che comprende la porzione immobiliare oggetto di stima, l'epoca del rilascio dell'abitabilità (anno 1997), si ritiene di applicare una percentuale di vetustà del 16% 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 (€. 26.628,85 *16%), pari a -€. 4.260,62

-Accessibilità: la porzione immobiliare ha accesso prima dall'area cortilizia del fabbricato condominiale antistante sulla quale vi è una servitù a favore della proprietà in oggetto, e poi dall'area cortilizia comune con altre unità immobiliari, che rende di fatto l'autorimessa non agevole nell'accesso, pertanto per tale aspetto che a livello commerciale penalizza la proprietà si ritiene di decurtare una decurtazione del 10% pari (€. 26.628,85 *10%), pari a -€. 2.662,88

- Stato manutentivo: alla data del sopralluogo nel locale sono state accertate infiltrazioni di acqua e umidità.

Per tale aspetto lo scrivente Perito in base ai prezziari della Camera di Commercio della Provincia di Forlì Cesena in considerazione delle superfici da ripristinare quantifica una spesa di ripristino pari a - €. 4.000,00

Complessivamente €. 15.705,35

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €. 1.570,53 (€. 15.705,35 *10%) per cui avremo,

V. attuale dell'autorimessa (sub. 1) alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo:

(€ 15.705,35 - € 1.570,53) = **€. 14.134,82**

(valore comprensivo dell'incidenza delle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C., ivi compresa l'area cortilizia comune sub. 11)

Valore complessivo della proprietà pignorata rientrante nel presente

Lotto (autorimessa) **€. 14.134,82**

(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 porzione immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato, facente parte di un fabbricato di più grandi dimensioni, sito in Comune di Forlì, via Antonio Placucci n.20/C, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, **al Foglio 238, Particella 486 sub. 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 238 Particella 486, Ente Urbano di mq. 940 e sul bene comune non censibile (sub. 11)

L'autorimessa di circa mq. 33,00 è accessibile dalla rampa carrabile comune, ed è dotato di porta basculante metallica di colore verde e porta pedonale, il tutto apribile elettronicamente con comando a distanza.

In generale l'autorimessa alla data del sopralluogo si presentava in normale

stato manutentivo e conservativo e non presentava difetti e/o criticità.

La porzione immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq. 16,50.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, che si possono quantificare forfettariamente in €. 300,00 annue, al netto di imposte.

Sulle porzioni immobiliari vigono i vincoli di natura condominiale oltre 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.

Presso la porzione immobiliare (autorimessa) dalle ricerche eseguite all'Ufficio Anagrafe del Comune di Forlì non risulta essere registrata alcuna residenza.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che l'autorimessa era utilizzata dal Sig. in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 18/01/20017 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Forlì il 30/01/2017 al n° 624 Serie 3T che ricomprende anche l'appartamento rientrante nel Lotto Quarto della presente relazione.

La porzione immobiliare è in possesso del Certificato di Abitabilità in virtù di Lettera di avvio procedimento amministrativo del Comune di Forlì del 20/01/1997 a fronte della domanda di rilascio di Agibilità presentata il 20/01/1997 Prot. n° 2506/1997.

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

Anche catastalmente la planimetria catastale risultava conforme allo stato dei luoghi

In base alle verifiche ipo-catastali eseguite dallo scrivente è stato accertato

che nel ventennio non risultano essere state trascritte delle accettazioni di eredità da parte dei precedenti proprietari, ed in dettaglio non risulta trascritta l'accettazione di eredità della defunta ... deceduta a Forlì il 20/04/1975 da parte degli eredi

Inoltre si intende precisare che dalla visura catastale del terreno (part. 486 ex part. 92) all'impianto meccanografico è errato il nominativo della proprietà in quanto è indicato anziché

La porzione immobiliare essendo a destinazione autorimessa è esclusa dall'obbligo di Certificazione APE.

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

- 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.

39

-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”**

La porzione immobiliare rientrante nel presente Lotto è costituita da un autorimessa pertanto in essa non è residente alcun soggetto.

**-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. D’Ovidio Dionino.

-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 procedente e surrogante/sostituto presso Avv.to pec:e agli altri creditori presso Avv.to pec:

-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 la porzione immobiliare oggetto di procedura è costituita da una porzione urbana facente 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 porzione immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato, facente parte di un fabbricato di più grandi dimensioni, sito in Comune di Forlì, via Antonio Placucci n.20/C, identificato al **Catasto**

Fabbricati del Comune di Forlì, **al Foglio 238, Particella 486 sub. 1**, categoria C/6 di classe 3, consistenza 33 mq, Rendita Catastale €. 170,43 (classamento e rendita proposti D.m. 701/94); 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 238 Particella 486, Ente Urbano di mq. 940 e sul bene comune non censibile (sub. 11)

L'autorimessa di circa mq. 33,00 è accessibile dalla rampa carrabile comune, ed è dotato di porta basculante metallica di colore verde e porta pedonale, il tutto apribile elettronicamente con comando a distanza.

In generale l'autorimessa alla data del sopralluogo si presentava in normale stato manutentivo e conservativo e non presentava difetti e/o criticità.

La porzione immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq. 16,50.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, che si possono quantificare forfettariamente in €. 300,00 annue, al netto di imposte.

Sulle porzioni immobiliari vigono i vincoli di natura condominiale oltre 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.

Presso la porzione immobiliare (autorimessa) dalle ricerche eseguite all'Ufficio Anagrafe del Comune di Forlì non risulta essere registrata alcuna residenza.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che l'autorimessa era utilizzata dal Sig. ... in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 18/01/20017 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Forlì il 30/01/2017 al n°

624 Serie 3T che ricomprende anche l'appartamento rientrante nel Lotto Quarto della presente relazione.

La porzione immobiliare è in possesso del Certificato di Abitabilità in virtù di Lettera di avvio procedimento amministrativo del Comune di Forlì del 20/01/1997 a fronte della domanda di rilascio di Agibilità presentata il 20/01/1997 Prot. n° 2506/1997.

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

Anche catastalmente la planimetria catastale risultava conforme allo stato dei luoghi

In base alle verifiche ipo-catastali eseguite dallo scrivente è stato accertato che nel ventennio non risultano essere state trascritte delle accettazioni di eredità da parte dei precedenti proprietari, ed in dettaglio non risulta trascritta l'accettazione di eredità della defunta deceduta a Forlì il 20/04/1975 da parte degli eredi

Inoltre si intende precisare che dalla visura catastale del terreno (part. 486 ex part. 92) all'impianto meccanografico è errato il nominativo della proprietà in quanto è indicato anziché

La porzione immobiliare essendo a destinazione autorimessa è esclusa dall'obbligo di Certificazione APE.

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 €. **14.134,82**

.....

**** 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)