

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'**  
**Esecuzione immobiliare R.G. N° 218/2022**

promossa da



contro



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOTT. FABIO SANTORO**

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI**

**LOTTO UNICO**

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

Il sottoscritto Fabbri Geometra Davide, con Studio Professionale in Cesena, Via Martiri della Libertà n°13, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°1513, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 16-10-2023 dal G.E. Dott. Fabio Santoro, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici, e debito sopralluogo, è in grado di relazionare quanto segue:

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

I debitori sono stati avvisati a mezzo raccomandata, in data 08-01-2024, presso gli indirizzi desunti dalla procedura.

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

Il sopralluogo è stato successivamente concordato ed avvenuto in data 22-01-2024 ore 9,30 in Forlì, via Fratelli Cangani 25, alla presenza del custode nominato e della Signora [REDACTED] (attuale occupante dell'immobile).

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

**2.1) IDENTIFICAZIONE**

**PIENA PROPRIETA'**

su APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE e GARAGE  
in Forlì via Fratelli Cangani civ 27 scala C

**2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI**

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

**PIENA PROPRIETA' 1/1 su**

### **APPARTAMENTO D'ABITAZIONE**

Foglio 219, particella 130 SUB 32

Categoria A/3, classe 4, consist. 7 vani, rendita catastale € 596,51 (APPARTAMENTO piano S1-1) Via Fratelli Cangini 27 scala C

### **GARAGE**

Foglio 219 , particella 130 SUB 17

Categoria C/6, classe 3, mq 15, rendita catastale € 77,47 (GARAGE piano T) Via Fratelli Cangini 27 scala C

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari: Foglio 219, particella 130 ENTE URBANO di mq 5.141

Le unità godono dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C.

Non è presente il quadro dimostrativo delle parti comuni.

Nel titolo di provenienza si riportano i diritti pari a 1/18 sulle parti comuni ai sensi dell'art 117 CC: tra cui i locali ad uso servizio condominiale; la centrale idrica; la lavanderia; i ripostigli ed i portici al piano terreno; l'area coperta e quella scoperta di pertinenza pari a mq 5141 complessivi.

il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████ nato a ██████████

CF ██████████

PROPRIETA' per 1/2

in regime di comunione dei beni con ██████████

██████████ nato a ██████████

CF ██████████

PROPRIETA' per 1/2

in regime di comunione dei beni con ██████████

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

**I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 30-11-2022 sono:**

<b>DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'</b>					
<b>FOGLIO</b>	<b>PARTICELLA</b>	<b>SUBALTERNO</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>RENDITA €</b>
<b>219</b>	<b>130</b>	<b>32</b>	<b>A/3 classe 4</b>	<b>7 vani</b>	<b>596,51</b>
<b>219</b>	<b>130</b>	<b>17</b>	<b>C/6 classe 3</b>	<b>15 mq</b>	<b>77,47</b>

**I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento**

**Rp. 16732 RG 24354 del 15-12-2022**

<b>DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'</b>					
<b>FOGLIO</b>	<b>PARTICELLA</b>	<b>SUBALTERNO</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>RENDITA €</b>
<b>219</b>	<b>130</b>	<b>32</b>	<b>A/3</b>	<b>7 vani</b>	<b>OM</b>
<b>219</b>	<b>130</b>	<b>17</b>	<b>C/6</b>	<b>15 mq</b>	<b>OM</b>

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

**2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento al primo, con cantina al piano interrato e garage al piano terra, dell'edificio condominiale in Forlì, zona San Martino in Strada, via F.lli Cangini civ 25 interno 2.

L'edificio risale alla fine degli anni 70 inizio anni 80, con struttura in cemento armato in sito, tamponamenti, copertura piana, esternamente rifinito in mattoni a faccia vista, infissi in alluminio e vetro, aggetti dei balconi e cornicioni intonacati e tinteggiati, parapetti in muratura etc...

L'edificio condominiale si compone di 18 appartamenti, ed ha una corte recinta e molto ampia, con accesso pedonale e carrabile dalla pubblica via F.lli Cangini, e sul retro un ampio giardino che si affaccia sul parcheggio pubblico esistente lungo la via Grazia Deledda.

La corte è pavimentata sul fianco destro rispetto la pubblica via F.lli Cangini, dove viene utilizzata a posti auto privati per i condomini, inoltre su una porzione retro edificio ed in minima parte sul fianco sinistro.

La restante porzione è a verde, ed utilizzata dai condomini con orti privati.

Sulla porzione verde sono esistenti anche costruzioni precarie non regolari.

#### **APPARTAMENTO**

Ingresso al vano scale , senza ascensore, dal porticato comune al piano terra, quindi portoncino di ingresso al piano primo interno 2, dove si accede al soggiorno con balcone, quindi cucina pranzo con balcone sul retro, disimpegno, 2 bagni e 3 camere da letto di cui una con balcone, ed una con piccola cabina armadio.

Cantina al piano interrato, raggiungibile dal vano scale e disimpegno comune.

#### **GARAGE**

Vano garage con accesso a mezzo di portone basculante dalla corte comune.

Le finiture dell'immobile sono:

**APPARTAMENTO** con finiture tipiche: vani con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in monocottura, rivestimenti in monocottura ai bagno ed alla zona cucina, in gres dell'epoca di realizzo ai balconi.... Porte interne in legno laccate, portoncino di ingresso in legno non blindato. Infissi esterni in alluminio e vetro doppi, avvolgibili in pvc.

Impianto elettrico autonomo e sottotraccia, impianto idrico e termo-sanitario con caldaia a gas metano posizionata nella cucina pranzo, riscaldamento con elementi termosifoni in ghisa.

Da quanto riferito il contatore idrico è comune.

L'impiantistica appare in normale stato di manutenzione , ovviamente deve essere verificata la manutenzione e la conformità alle vigenti normative.

Il vano scale comune è pavimentato in marmo e gres, con ringhiera in ferro verniciato.

La cantina ha finiture minimale, con gettata in cemento di pavimentazione, pareti e soffitto solo tinteggiati, impianto elettrico minimale di tipo esterno, porta in lamiera

**GARAGE** con portone in lamiera a bascula, pavimentato con gettata in cemento, in parte intonacato e tinteggiato alle pareti, impianto elettrico minimale di tipo esterno, adduzione acqua sanitaria con lavello, lavatrice etc..

Le condizioni di manutenzione interna dell'appartamento sono normali vista l'epoca di realizzo.

Le condizioni generali dell'esterno dell'intero edificio condominiale sono normali.

La superficie commerciale degli immobili in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq 123 circa.

## **2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

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

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

**vista dell'edificio da immagine satellitare**



**vista edificio condominiale dalla pubblica via F.lli Cangani**



**camera da letto**





## **bagno**



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

#### **3.1) PROPRIETA'**

I beni pignorati, di cui al presente lotto, risultano:

in proprietà dei soggetti esegutati [REDACTED] e [REDACTED], 1/2 ciascuno in comunione dei beni, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data 20-09-2010 repert. 33792 , raccolta9493, a rogiti Dott.sa Eugenia Trofimenà Di Florio, Notaio in Forlì.

#### **3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI**

Il titolo di provenienza del bene in oggetto ai Signori [REDACTED] e [REDACTED] è l'ATTO DI COMPRAVENDITA in data 20-09-2010 repert. 33792, raccolta9493, a rogiti Dott.sa Eugenia Trofimenà Di Florio, Notaio in Forlì, a mezzo del quale i soggetti esegutati Signori [REDACTED], acquistavano 1/2 ciascuno in comunione dei beni, l'intera PROPRIETA' dei beni in oggetto della presente, comprandoli dai Signori [REDACTED] per le relative quote di comproprietà.



### 3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

I Signori [REDACTED], era divenuti titolari delle relative quote di comproprietà in seguito a successione in morte di [REDACTED], in data 28-09-2002, registrata presso Ufficio del Registro di Forlì in data 07-03-2003 n° 94 volume 686.

Trascritta a Forlì in data 22-04-2003 n° 4929.

Accettazione tacita di eredità, trascritta a Forlì in data 04-10-2010 n° 10225.

In precedenza l'immobile, era sin dalla data del 19-12-1985, dei Signori [REDACTED] (1/2 ciascuno) in forza di Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, a rogiti Dott. Giorgio Oliveri Notaio in Forlì, rep 13115 del 1987.

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

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., a firma del Notaio Niccolo' Tiecco, in Perugia data 16-01-2023.

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

**TRASCRIZIONE del 22/04/2003 - Registro Particolare 4929 Registro Generale 7572**

**Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 94/686 del 07/03/2003**

**ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

**TRASCRIZIONE del 04/10/2010 - Registro Particolare 10224 Registro Generale 17464**

**Pubblico ufficiale DI FLORIO EUGENIA TROFIMENA Repertorio 33792/9493 del 20/09/2010**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA trattasi dell'atto di provenienza ai soggetti eseguiti**

**TRASCRIZIONE del 04/10/2010 - Registro Particolare 10225 Registro Generale 17465**

**Pubblico ufficiale DI FLORIO EUGENIA TROFIMENA Repertorio 33792/9493 del 20/09/2010**

**ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**  
riferimento alla successione di cui alla nota 4929/7572 del 22-04-2023 sopra riportata

**ISCRIZIONE del 04/10/2010 - Registro Particolare 4104 Registro Generale 17466**  
**Pubblico ufficiale DI FLORIO EUGENIA TROFIMENA Repertorio 33793/9494 del 20/09/2010**  
**IPOTECA VOLONTARIA da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**  
**CONTRO SOGGETTI ESECUTATI**  
**A FAVORE [REDACTED] sede in Milano**  
**importo complessivo € 240.000,00**

**TRASCRIZIONE del 24/07/2015 - Registro Particolare 7494 Registro Generale 10735**  
**Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI Repertorio 1243/2015 del 08/05/2015**

**ATTO GIUDIZIARIO - ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE**  
**CONTRO [REDACTED] a FAVORE [REDACTED]**

**TRASCRIZIONE del 15-12-2022 Registro Particolare 16732 Registro Generale 24354**  
**Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 3908/2022 del 30-11-2022**  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
**CONTRO SOGGETTI ESECUTATI**  
**A FAVORE ITACA SPV SRL sede in Conegliano Veneto ( TV )**

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

**Il sottoscritto ha estratto copia delle planimetrie catastali urbane degli immobili di cui alla presente, mentre non è presente quadro dimostrativo delle parti comuni**

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

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

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

Gli immobili di cui alla presente (appartamento, garage) risultano occupati dalla Signora [REDACTED], la quale vi risiede in forza di assegnazione della casa coniugale, IN FORZA DI ATTO GIUDIZIARIO DEL 08-05-2015 TRIBUANLE DI FORLI'.

E' stato richiesto ed ottenuto certificato di residenza al Comune di Forlì, da cui risulta la Signora [REDACTED] residente nell'appartamento in oggetto, assieme al figlio [REDACTED] ( minore ) in unico stato di famiglia.

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

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

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

#### **8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza degli immobili in oggetto della presente .

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui alla presente .

#### **8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui alla presente .

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

**ALL'ACQUIRENTE;**

Gli immobile risultano in condominio denominato CONDOMINIO "SIP " via F.lli Cangini, amministrato dal Signor [REDACTED], studio DLT di Forlì .

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

Lo scrivente ha contatto l'amministratore pro-tempore Signor [REDACTED] di Forlì, il quale ha riferito:

- La situazione alla data attuale (17-01-2024) è di spese insolte relative al 2022 e 2023 pari a **€ 2.116,50** al netto degli acconti versati (importi che derivano da un accordo sottoscritto tra la proprietà ed il condominio, per il pagamento delle spese ordinarie delle due annualità citate, oltre agli importi dovuti per opere di manutenz. straordinaria eseguiti con " bonus facciate").

- Inoltre sempre alla data attuale (17-01-2024), sono insolte rate per complessivi **€ 1.650,00** relative ad ulteriori spese straordinarie (per rifacimento fognature, come deliberate in assemblea del 27-10-2022 e ratificate in assemblea del 13-04-2023).

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

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

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

### **13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

**Premesso che la ricerca dei precedenti autorizzativi edilizi, presentata in data 28-11-2023 pgn 151779 presso il Comune di Forlì, ha avuto esito negativo (come da risposta in data gennaio 2024) a causa degli eventi alluvionali del maggio 2023 che hanno reso inagibili i locali dell'Archivio Generale del Comune di Forlì.**

**Lo scrivente è riuscito comunque (tramite un collega che aveva eseguito accesso agli atti del medesimo edificio nel quale sono situati i beni in oggetto della presente, pochi mesi prima degli eventi alluvionali) ad ottenere gran parte della documentazione relativa, ed è in grado di riferire:**

**L'intero edificio è stato edificato in forza di CONCESSIONE EDILIZIA n° 1252 DEL 16-12-1977, VARIANTE CONC EDILIZIA n° 307 del 03-03-1981.**

**Agibilità pgn 126566/81 rilasciata in data 19-10-1981.**

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

**Poiché il terreno condominiale di pertinenza dell'intero edificio condominiale, e quindi anche dell'appartamento in oggetto, è superiore a mq 5000, necessita il rilascio di Certificato di destinazione Urbanistica.**

**Parte della corte (nella zona del fabbricato esistente) risulta in “zona residenziale della città contemporanea consolidata sotto zona B1“... “tessuti edificatori compatti“ quindi satura dal punto di vista edificatorio. La restante parte (zona ora a verde) risulta per mq 2.580 ricompresa in “sotto zona AC7 comparto“ e “Aree complesse di riqualificazione urbana comprese in ambiti di trasformazione: via dell'Appenino sud... ma si tratta di una previsione insediativa decaduta ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 LR 24/2017...quindi di fatto risulta attualmente non edificabile, anche se vista a posizione e le opere di urbanizzazione eseguite, parrebbe conservare una ipotetica – futura potenzialità edificatoria.**

### **13.3) REGOLARITA' EDILIZIA**

**Verificati i luoghi, in merito al presente lotto, sulla base del progetto allegato alla VARIANTE CONC EDILIZIA n° 307 del 03-03-1981, precisando che nella documentazione ottenuta dal collega non è presente la pianta del piano interessato dall'appartamento in oggetto, ma solo i prospetti dell'intero edificio, e comunque valutando anche le planimetrie del CEU (eseguite in**

fase di fine lavori e rilascio abitabilità) lo scrivente ha rilevato:

l'unità è sostanzialmente conforme ai titoli autorizzativi, salvo la realizzazione di una cabina armadio alla camera da letto principale, con spostamento della porta di accesso dal corridoio a detta camera da letto.

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

Le opere non conformi sono quelle sopraelencate.

Per REGOLARIZZARE DETTE OPERE necessita la presentazione di una CILA in sanatoria ed un costo stimato pari ad €. 2.500,00 comprensivo di oblazione e spese tecniche per la pratica in sanatoria e per la variazione della planimetria catastale urbana.

Altre minime difformità possono essere ricondotte alla tolleranza esecutiva art 19 comma 1 ter della Legge Regionale 23/2004.

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

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

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

obblazioni necessarie.

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

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

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

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'unità immobiliare ad uso residenziale in oggetto del lotto, NON risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Si è pertanto provveduto ad emettere attestato di prestazione energetica, come di seguito riportato: APE 09560-525677-2024 valido sino al 02-02-2034 da cui risulta l'unità in classe F con EP gl,nren 219,21 kwh/m2 anno.

Si allega copia della ricerca negativa presso il catasto regionale prestazioni energetiche; certificato APE redatto, mentre l' originale sarà fatto pervenire in cancelleria (all. 9).

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

Il certificato APE era necessario per l'unità abitativa, ed è stato redatto.

**18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U. PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE E' NECESSARIO PER PROCEDERE ALLA VENDITA, ALL'ACCATASTAMENTO...**

Le unità immobiliari che compongono l'immobile di cui al presente lotto, sono regolarmente accatastate al ceu. Come riportato in fase di verifica autorizzativi edilizi, si precisa che la planimetria urbana dell'appartamento, differisce per l'esecuzione della cabina armadio ad una camera da letto. Non si ritiene di eseguire variazione in questa fase ma solo al buon esito della



sanatoria, poiché l'unità è comunque correttamente rappresentata.

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

Non si rilevano cambi d'uso all'edificio abitativo.

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

**20.1) CRITERI ADOTTATI**

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

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO ( appartamento d'abitazione )	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona RESIDENZIALE
Tipologia immobiliare	Edificio CONDOMINIALE
Destinazione	Abitativa
Tipologia costruttiva	Cemento armato, due -tre piani fuori terra
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio

Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Residenza

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

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

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

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

<b>TABELLA COMPARABILI EDIFICI ABITATIVI</b>	
<b>COMPARABILE e relativa superficie.</b>	<b>PREZZO al MQ</b>
<b>COMPARABILE A VENDITA            PROPOSTA COMMERCIALE            APPARTAMENTO VIA E.LLI CANGINI            SUP. COMMERCIALE MQ 110            PREZZO RICHIESTO € 178.000 €</b>	<b>€ 1.618,00</b>

<b>COMPARABILE B COMPRAVENDITA</b> ATTO NOTARILE PUBBLICO APPARTAMENTO IN VIA F.LLI CANGINI SUP. COMMERCIALE MQ 120 PREZZO PAGATO IN ATTO € 170.000 €	<b>€ 1.416,00</b>
<b>COMPARABILE C</b> PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO IN SAN MARTINO IN STRADA SUP. COMMERCIALE MQ 91 PREZZO RICHIESTO € 145.000 €	<b>€ 1.595,00</b>
<b>OMI (zona in oggetto) I° semestre 2023</b> ZONA D3 VALORE DI MERCATO PER ABITAZIONI CIVILI STATO NORMALE MIN 1400 MAX 1700 / MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 5,6 MAX 6,6 / MQ / MESE	<b>SI CONSIDERA COME VALORE</b>  <b>€ 1.550,00</b>
<b>PREZZO MEDIO RICONTRATO</b>	<b>€ 1.544,00</b>

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

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
APPARTAMENTO	97	1,00	97,00
BALCONI	8	0,50	4,00
CANTINA	28	0,40	11,00
GARAGE	14	0,50	7,00
QUOTA P.COMUNI	20	0,20	4,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>123</b>

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, della posizione in zona altamente residenziale e fornita di tutti i servizi, delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità, delle condizioni attuali dell'edificio condominiale, della tipologia di immobile, del livello di

piano dell'appartamento , dell'assenza di ascensore, dell'attuale richiesta di mercato....  
Tenuto conto inoltre delle dimensioni e della potenzialità dell'area condominiale.

**SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'APPARTAMENTO (in condizioni normali)  
PARI a**

**1.550,00 euro /MQ**

#### **20.5 ) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ**

**VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) =0,95**  
per cui € 1.550 x 0,95 = 1.472,00 €/mq

**STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale**  
(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato 1  
per cui € 1.472 x 1 = 1472,00 €/mq

**PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.470,00 euro**

#### **20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO**

**APPARTAMENTO CON CANTINA e GARAGE a corpo per l'intero (1000/1000) di  
prop.tà, pari a:**

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO IN MQ</b>		<b>PREZZO €/mq</b>	<b>VALORE DI MERCATO €</b>
<b>Mq</b>	<b>123</b>	<b>1470</b>	<b>180.810,00</b>

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

**VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 180.810,00**  
**SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- € 3.766,50**  
**ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- € 2.500,00**  
**OPERE DI RIPRISTINO ----- non presenti**

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

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

---

VALORE DI STIMA CORRETTO € 174.543,50

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA ( 10% )-----euro 17.454,35

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--( 174.543,50-17.454,35 ) = ----- € 157.089,15

**Valore arrotondato euro 157.000,00 (centocinquantasettemila/00).**

**Valore locativo euro 680,00 / mensili (seicentoottanta/00).**

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

L'immobile risulta in piena proprietà ai soggetti esecutati.

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

Appartamento al primo, con cantina al piano interrato e garage al piano terra, dell'edificio condominiale composto di 18 appartamenti, e risalente all'inizio anni 80, in Forlì zona San Martino in Strada, via F.lli Cangini civ 25 interno 2.

#### **APPARTAMENTO**

Ingresso al vano scale, senza ascensore, dal porticato comune al piano terra, quindi portoncino di ingresso al piano primo interno 2, dove si accede al soggiorno con balcone, quindi cucina pranzo con balcone sul retro, disimpegno, 2 bagni e 3 camere da letto di cui una con balcone, ed una con piccola cabina armadio.

Cantina al piano interrato, raggiungibile dal vano scale e disimpegno comune.

#### **GARAGE**

Vano garage con accesso a mezzo di portone basculante dalla corte comune.

Le condizioni di manutenzione interna dell'appartamento sono normali vista l'epoca di realizzo.

Le condizioni generali dell'esterno dell'intero edificio condominiale sono normali.

La superficie commerciale degli immobili in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq 123 circa.

**Valore arrotondato euro 157.000,00 (centocinquantasettemila/00).**

**Valore locativo euro 680,00 / mensili (seicentoottanta/00).**

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

Si è ritenuto di unico lotto.

**24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO**

██████████ nato a ██████████  
CF ██████████

██████████ nato a ██████████  
CF ██████████

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

All'atto del rogito di provenienza, i soggetti esegutati dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione dei beni.

Allo stato attuale i soggetti esegutati hanno dichiarato di essere separati legalmente.

Dalla verifica effettuata presso l'anagrafe del Comune di Forlì, con rilascio di stato civile, i soggetti esegutati risultano coniugati tra loro in Napoli in data 05-09-1992.

Lo scrivente ha inviato richiesta di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio al Comune di Napoli, ma non ha ricevuto ala documentazione richiesta.

A mezzo dell'Avv. costituito del Signor ██████████, lo scrivente ha ricevuto la comunicazione della data della separazione avvenuta in data 07-01-2020 (sentenza n° 11-2020) confermata dalla Corte d' Appello di Bologna con sentenza n ° 431-2021 del 02-03-2021

**26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO ....OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O**

**FAMILIARI ....**

Come già precisato in precedenza: l'appartamento risulta occupato dalla Signora [REDACTED] insieme al figlio [REDACTED] (minore).

E' stato richiesto ed ottenuto certificato di residenza al Comune di Forlì, da cui risulta quanto sopra.

**27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....**

Dalla certificazione notarile e dalle visure ipotecarie, risulta il provvedimento di assegnazione della casa coniugale alla Signora [REDACTED]:

**TRASCRIZIONE del 24/07/2015 - Registro Particolare 7494 Registro Generale 10735**

**Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI Repertorio 1243/2015 del 08/05/2015**

**ATTO GIUDIZIARIO - ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE**

**CONTRO [REDACTED] a FAVORE [REDACTED]**

**28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)... Gli immobili di cui al presente lotto sono intestati a persone fisiche per cui sono soggetti a tassa di registro.**

**ALLEGATI**

**Documentazione fotografica**

**Planimetria**

**Allegato A**

**Cesena, il 12-02-2024**

**Il C.T.U.**

**Fabbri Geometra Davide**