

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 220/2022

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

C.F./P.IVA: _____ - Avv. Davide Sartoni

contro

_____ C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/2 proprietà

_____ C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/2 proprietà

Udienza del 26 marzo 2024

Forlì, 12 febbraio 2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei



GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 220/2022

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

C.F./P.IVA: _____ - Avv. Davide Sartoni

contro

_____ C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/2 proprietà

_____ C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/2 proprietà

Udienza del 26 marzo 2024

RELAZIONE

Forlì, 12 febbraio 2024

L'Esperto Stimatore
geom. Gianluca Casadei



INDICE

PREMESSA	pag. 03
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 04
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag. 04
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag. 05
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag. 07
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag. 08
02.4) DESCRIZIONE COMPLETA, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE	pag. 09
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag. 15
03.1) PROPRIETA'	pag. 16
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag. 16
03.3) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 18
03.4) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag. 18
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 19
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 22
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 22
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 23
08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE	pag. 23
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 24
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag. 24
08.3) VINCOLI CONDOMINIALI	pag. 24
08.4) VINCOLI DI RUE, POC, PSC	pag. 24
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag. 25
10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI	pag. 25
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE	pag. 26
12) ACQUISIZIONE CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 26
13) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 27
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag. 27
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag. 28
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 28
14) VERIFICA PRESENZA ISTANZE DI CONDONO	pag. 29
15) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag. 29
16) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E.	pag. 30
17) ESENZIONE A.P.E.	pag. 30
18) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)	pag. 30
19) VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO	pag. 31
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag. 31
20.1) CRITERI ADOTTATI	pag. 31
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 32
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 33
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 34
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 35
22) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA	pag. 36
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 40
24) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE	pag. 41
25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI	pag. 41
26) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI	pag. 42
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag. 42
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 43
29) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA	pag. 43
30) DEPOSITO IN CANCELLERIA	pag. 43
31) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI	pag. 44
32) NOTE	pag. 44
33) ALLEGATI	pag. 45



PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/o art. 600 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Fabio Santoro, in data 16/10/2023 nominava lo scrivente geom. Gianluca Casadei, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1478, e con studio tecnico sito a Forlì in via Luffo Numai n. 22, quale esperto stimatore per la stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 220/2022.

Promossa da:

- _____, _____ con sede a _____, in _____ n. ____ - C.F./P.IVA: _____ -
Assistita dall'Avv. Davide Sartini;

Contro:

- _____ nato a _____ il --/--/----, residente alla data del --/--/---- a _____ in via _____ n. __, C.F. _____ per la **quota di proprietà 1/2;**
- _____ nato a _____ il --/--/----, residente alla data del --/--/---- a _____ in via _____ n. __, C.F. _____ per la **quota di proprietà 1/2;**

Successivamente, in data 31/10/2023, lo scrivente depositava presso la cancelleria, "accettazione incarico ed assunzione impegno di rito" quale giuramento, prendendo cognizione del mandato affidatogli con l'espresso invito a rispondere con relazione scritta e su supporto informatico (elaborati in formato PDF).

Si elencano le operazioni effettuate:

- a) Ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, Territorio di Forlì, catasto fabbricati e catasto terreni;



- b) Accertamenti compiuti presso l’Agenzia delle Entrate, Territorio di Forlì, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- c) Ispezioni di carattere urbanistico compiute presso l’ufficio tecnico del Comune di Forlì;
- d) Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 24 e 29/11/2023;
- e) Stesura relazione scritta e predisposizione documentazione allegata.

01) PROVVEDA AD AVVISARE..... IL DEBITORE ALL’INDIRIZZO DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA SARA’ RICHIESTO L’INTERVENTO DEL GIUDICE..... ;

Previo precedente accordo con il custode giudiziario, in questo caso l’avvocato Stefania Sangiorgi, i debitori sono stati avvisati a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 09/11/2023, presso la propria residenza come desunte dall’atto di pignoramento e dalla certificazione risultante dall’anagrafe dei Comuni di Forlì e Cesena; con l’indicazione che in data 24 novembre 2023 si sarebbe effettuato il primo accesso all’immobile oggetto di esecuzione immobiliare (allegato n.01).

Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, in quanto in data 24 novembre 2023 e successivamente 29 novembre 2023, gli esecutati non hanno posto impedimenti di sorta nel far effettuare le visite di sopralluogo agli immobili.

02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI



*CORRENTI DATI CATASTALI..... E DESCRIVA GLI
IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE
.....;*

02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Siamo in presenza di un piccolo fabbricato abitativo composto da più appartamenti,
due dei quali risultano essere di proprietà degli esecutati, sig,ri _____
e _____ i quali risultano intestatari indivisi per la quota di 1/2 ognuno
per il diritto di proprietà sulle due unità immobiliare e sulla relativa corte esclusiva
comune per i due appartamenti.

Prima di procedere con l'identificazione dei beni, è necessario distinguere le varie
unità immobiliari in quanto vi è la possibilità di suddividerli in lotti di vendita. Più
precisamente, i lotti risultano essere:

- Appartamento di civile abitazione posto al piano terra situato a Forlì in via Bertarina n. 29-31 individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Forlì al foglio 200 particella 148 sub. 5 (appartamento piano terra) oltre alla quota parte della corte individuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Forlì al foglio 200 particella 148 (Ente Urbano) di mq. 504; che individuerò come **LOTTO 1**.
- Appartamento di civile abitazione posto al piano primo situato a Forlì in via Bertarina n. 29-31 individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Forlì al foglio 200 particella 148 sub. 6 (appartamento piano primo) oltre alla quota parte della corte individuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Forlì al foglio 200 particella 148 (Ente Urbano) di mq. 504; che individuerò come **LOTTO 2**.

02.1.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 1



Il bene oggetto di pignoramento risulta essere un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di una fabbricato bifamiliare, posto a ridosso del limite sud-ovest del parco urbano Frano Agosto e precisamente in via Bertarina n. 29 in una zona prettamente residenziale; non sono presenti attività commerciali e/o terziarie.

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 200 particella 148 sub 5 e risulta composta soggiorno-pranzo alla quale si accede direttamente dalla porta di ingresso, da cucina e da un piccolo disimpegno che consente l'accesso alle due camere da letto ed al bagno.

L'accesso all'appartamento, come già detto, avviene direttamente nel locale soggiorno-pranzo. Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui all'art. 1117 del C.C., fra i quali trovasi l'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 200 particella 148 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.05.04.

02.1.2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 2

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere un appartamento di civile abitazione posto al piano terra e primo di una fabbricato bifamiliare, posto a ridosso del limite sud-ovest del parco urbano Frano Agosto e precisamente in via Bertarina n. 29 in una zona prettamente residenziale; non sono presenti attività commerciali e/o terziarie.

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 200 particella 148 sub 6 e risulta composta una scala esterna ad uso esclusivo che consente di raggiungere il



piano abitato e tramite la porta di ingresso di accedere direttamente alla cucina dalla quale si può passare ad un piccolo locale denominato acquaio e poi tramite un piccolo disimpegno ad un ampio soggiorno, al bagno ed alla camera da letto.

L'accesso all'appartamento, come già detto, avviene direttamente nel locale cucina.

Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui all'art. 1117 del C.C., fra i quali trovasi l'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 200 particella 148 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.05.04.

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI - Lotto 1 e 2

I beni risultano individuati presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 200 particella 148 rispettivamente sub. 5, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita €. 278,89 (lotto 1); foglio 200 particella 148 sub. 6, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita €. 247,90 (lotto 2); oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi è l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 200 particella 148 avente superficie di Ha. 0.05.04 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà indivisa per la quota di 1/2 ciascuno ai signori:

_____ (esecutato) nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____
_____, per la quota di 1/2 in qualità di comproprietario (allegato n. 02);

_____ (esecutato) nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____
_____, per la quota di 1/2 in qualità di comproprietario (allegato 02);



Per quanto riguarda le unità immobiliari esegutate, queste confinano di loro in maniera reciproca, poi partendo in senso orario, con la particella n. 445, la particella 451, la particella 531, la particella 1556, la stessa via Bertarina, dello stesso foglio 200, salvo se altri (allegato n.03):

- Particella 445 (ente urbano);
- Particella 451 (ente urbano);
- Particella 531 (ente urbano);
- Particella 1556 (ente urbano).

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 14/11/2022

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano i beni di proprietà dei sig.ri _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2 in qualità di comproprietario e _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2 in qualità di comproprietario.

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta:

“porzione di fabbricato posto in Comune di Forlì, via Bertarina n. 29, costituita da un appartamento al piano terra e da un appartamento al piano primo avente accesso autonomo dal piano terra, con corte comune di pertinenza, identificato il tutto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: fg. 200, particella 148, sub. 5, cat. A/3, classe 2, vani 4,5; fg. 200, particella 148, sub. 6, cat. A/3 classe 2, vani 4; fg. 200, particella 148, sub. 7, corte – bene comune non censibile; il tutto



con i proporzionali diritti di comproprietà ai sensi di legge. L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato risulta distinta al Catasto dei Terreni di Forlì al fg. 200, particella 148 di mq. 504 (Ente Urbano)”

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 16859 DEL 14/11/2022.

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano corrispondenti a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

02.4.1) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E

FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 1

L'appartamento oggetto di esecuzione di cui al lotto 1 è inserito in un fabbricato bifamiliare composto da due piani fuori terra costruito in adiacenza ad altro fabbricato risultante di altra proprietà. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra e l'ingresso è posizionato sul fianco rispetto alla strada di accesso via Bertarina. La porzione di edificio oggetto di esecuzione immobiliare, presenta una pianta ad “L” oltre ad una piccola porzione rettangolare fuori sagoma, avente l'ingresso principale da via Bertarina e perimetralmente all'area cortilizia su due lati vi sono altri fabbricati aventi destinazione residenziale, mentre sul retro vi sono aree urbanizzate a parcheggio pubblico.

L'intero fabbricato ha una struttura portante mista in quanto il primo insediamento risalente agli anni 40 (catasto di impianto in data 12/03/1940), ha sicuramente una struttura portante in muratura di mattoni e solai in legno; successivamente nel corso degli anni sono state realizzate opere di ristrutturazione ed ampliamento e sicuramente per la struttura si è fatto uso del conglomerato cementizio armato, così come risulta evidente per la scala esterna per l'accesso all'appartamento posto al



piano primo.

Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate. I divisori interni e le pareti portanti interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere ad 4 falde (tetto a padiglione) con manto in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio con vetro-camera ed avvolgibili in pvc.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in normale stato di conservazione.

L'unità immobiliare, posta al piano terra è individuata con il subalterno 5, risulta avere una forma ad "L" con una piccola propaggine sul fianco destro e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 10,10 x 4,30; 5,00 x 4,30; 2,10 x 3,50.

Accedendo dalla recinzione e dal cancello di ingresso posto in fregio alla via Bertarina, sul fianco destro è ubicata la porta di ingresso, l'appartamento si può descrivere così come di seguito; soggiorno-pranzo al quale si accede direttamente dalla porta di ingresso, poi sulla destra è posizionata la cucina nella piccola porzione fuori sagoma; sempre dal soggiorno-pranzo, tramite un piccolo disimpegno, si accede ad un bagno ed a due camere da letto.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 59,00 circa.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (sub 5), risulta essere pari a mq. 98,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o



gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, le porte interne sono in pvc, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro vetro-camera ed avvolgibili in pvc. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale posta nel locale cucina e la diffusione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per l'impianto elettrico, chiaramente realizzato e completato con l'ultimo intervento (scheda tecnica descrittiva depositata in Comune in data 22/11/2011 P.G. n. 100037/2011) si rimanda a possibile ed eventuale verifica da considerarsi a carico del futuro aggiudicatario.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 5), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita solo ed esclusivamente mediante planimetria catastale (allegato n. 02); il progetto architettonico risulta non reperibile come da comunicazione ricevuta dal Comune di Forlì, a seguito degli eventi alluvionali di maggio 2023 (allegato n. 04).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 05).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.





PROSPETTO FRONTE VIA BERTARINA



INTERNO

02.4.2) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E

FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 2

L'appartamento oggetto di esecuzione di cui al lotto 2 è inserito in un fabbricato bifamiliare composto da due piani fuori terra costruito in adiacenza ad altro fabbricato risultante di altra proprietà. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra e primo e l'ingresso è posizionato sul fianco rispetto alla strada di accesso via Bertarina. La porzione di edificio oggetto di esecuzione immobiliare, presenta una pianta ad "L" oltre ad una piccola porzione rettangolare



fuori sagoma, avente l'ingresso principale da via Bertarina e perimetralmente all'area cortilizia su due lati vi sono altri fabbricati aventi destinazione residenziale, mentre sul retro vi sono aree urbanizzate a parcheggio pubblico.

L'intero fabbricato ha una struttura portante mista in quanto il primo insediamento risalente agli anni 40 (catasto di impianto in data 12/03/1940), ha sicuramente una struttura portante in muratura di mattoni e solai in legno; successivamente nel corso degli anni sono state realizzate opere di ristrutturazione ed ampliamento e sicuramente per la struttura si è fatto uso del conglomerato cementizio armato, così come risulta evidente per la scala esterna per l'accesso all'appartamento posto al piano primo.

Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate. I divisori interni e le pareti portanti interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere ad 4 falde (tetto a padiglione) con manto in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio con vetro-camera ed avvolgibili in pvc.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in normale stato di conservazione.

L'unità immobiliare, posta al piano terra e primo è individuata con il subalterno 6, risulta avere una forma ad "L" con una piccola propaggine sul fianco destro e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 10,10 x 4,30; 5,00 x 4,30; 2,10 x 3,50.

Accedendo dalla recinzione e dal cancello di ingresso posto in fregio alla via Bertarina, sul fianco destro è ubicata la scala, la quale costeggiando la piccola



porzione fuori sagoma del fabbricato, sale e consente di raggiungere la porta di ingresso. L'appartamento si può descrivere così come di seguito; cucina alla quale si accede direttamente dalla porta di ingresso, poi sulla destra è posizionato l'acquario nella piccola porzione fuori sagoma; sempre dalla cucina, tramite un piccolo disimpegno, si accede ad un bagno al soggiorno ed alla camere da letto.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 59,00 circa.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (sub 6), risulta essere pari a mq. 98,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, le porte interne sono in pvc, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro vetro-camera ed avvolgibili in pvc. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale posta nel locale acquario e la diffusione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per l'impianto elettrico, chiaramente realizzato e completato con l'ultimo intervento (scheda tecnica descrittiva depositata in Comune in data 22/11/2011 P.G. n. 100037/2011) si rimanda a possibile ed eventuale verifica da considerarsi a carico del futuro aggiudicatario.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 6), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita solo ed esclusivamente mediante planimetria catastale (allegato n. 02); il progetto



architettonico risulta non reperibile come da comunicazione ricevuta dal Comune di Forlì, a seguito degli eventi alluvionali di maggio 2023 (allegato n. 04).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 05).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



PROSPETTO FRONTE VIA BERTARINA



INTERNO

03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA



**PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO
PROVENIENZA...;**

03.1) PROPRIETA' Lotto 1 – Lotto 2

I beni pignorati, foglio 200 particella 148 subb. 5-6-7, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti di cui all'art. 1117 del codice civile, se e quali esistenti per legge, natura e destinazione, risultano appartenere agli esecutati sig.ri _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, proprietario per la quota indivisa di 1/2; _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, ed agli stessi catastalmente correttamente intestati.

**03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI Lotto 1 –
Lotto 2**

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo agli esecutati è il seguente:

- Atto per causa di morte certificato di denunciata successione, atto amministrativo dell'ufficio del registro del 30/09/2009 repertorio n. 6/788/9, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/11/2009 reg. part. n. 12155, mediante il quale, a seguito della morte della sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____, titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/3, avviene il passaggio con la quota di proprietà pari a 1/6 ciascuno ai sig.ri _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ e _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ sui seguenti immobili: “I beni risultano individuati presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 200 particella 148 rispettivamente sub. 5, piano T, categoria A/3, classe 2,



consistenza 4,5 vani, rendita €. 278,89 (lotto 1); foglio 200 particella 148 sub. 5, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita €. 247,90 (lotto 2); oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi è l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 200 particella 148 avente superficie di Ha. 0.05.04 Ente Urbano (allegato n. 06).

- Atto per causa di morte certificato di denunciata successione, atto amministrativo dell'ufficio del registro del 12/07/2006 repertorio n. 61/734, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/08/2006 reg. part. n. 10848, mediante il quale, a seguito della morte del sig. _____ nato a _____ il --/--/----- C.F.: _____, titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, avviene il passaggio con la quota di proprietà pari a 1/3 ciascuno ai sig.ri _____ nata a _____ il --/--/----- C.F.: _____, _____ nato a _____ il --/--/----- C.F.: _____ e _____ nato a _____ il --/--/----- C.F.: _____ sui seguenti immobili: “I beni risultano individuati presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 200 particella 148 rispettivamente sub. 2, sub 3 e sub 4 (soppressi con variazione del 10/11/2008 pratica FO022441 generando gli attuali sub 5, 6 e 7); oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi è l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 200 particella 148 avente superficie di Ha. 0.05.04 Ente Urbano (allegato n. 07).



03.3) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO Lotto 1 – Lotto 2

Dagli atti in mio possesso non risultano presenti particolari vincoli e/o patti se non la costituzione di servitù di passaggio interessante la particella 148 del foglio 200 (oltre ad altre), contro il sig. ____ nato a ____ il --/--/---- C.F.: ____
____.

03.4) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO Lotto 1 – Lotto 2

- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Adalberto Mercatali del 18/03/1981 repertorio n. 15689/4512, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/04/1981 reg. part. n. 2952 mediante il quale, il sig. ____ nato a ____ il --/--/----- assegna al sig. ____ nato a ____ il --/--/---- il seguente immobile: “terreno con sovrastanti porzioni di fabbricato allibrate in parte al N.C.E.U. ed in parte al Catasto Terreni; il tutto è catastalmente così identificato: Al N.C.E.U. al foglio 200 con i numeri: 148 sub 2 (piano T. categ. A/4, cl. 3, vani 2 r.c. L. 324); 148 sub 3 (piano 1° categ. A/4, cl. 2, vani 3, r.c. L. 408); 148 sub 4 (piano T. categ. A/4, cl. 2, vani 2,5 r.c. L. 340); al catasto terreni al foglio 200 con il numero 148 sub 2 – porz. di fabb. da accertare; alla mappa terreni il terreno annesso alle porzioni di fabbricato di cui sopra e quello coperto è allibrato al foglio 200 con il mappale 148 di catastali are 5.04”
- Con il medesimo atto si costituisce, contro il sig. ____, servitù perpetua ed incondizionata di passaggio, anche con autoveicoli ed automezzi in genere, a favore dei beni assegnati in divisione a ____ ed allibrati alla mappa terreni di Forlì al foglio 200 con il mappale 451 ed a carico di una



fasica di terreno, compresa nel mappale 148 del foglio 200 ed avente una larghezza costante di ml. 6,00 dal confine tra i mappali 89 et 148 ed una larghezza pari a quella del precedente confine. A sua volta il sig. _____ costituisce servitù perpetua ed incondizionata di passaggio anche con autoveicoli ed automezzi in genere a favore dei beni assegnati in divisione al sig. _____ ed allibrati alla mappa terreni di Forlì al foglio 200 con il mappale 148 ed a carico di una fascia di terreno, compresa nel mappale 451 del foglio 200 ed avente una larghezza costante di ml. 6,00 dal confine tra i mappali 89-434 ed il mappale 451 ed una larghezza pari a quella del preindicato confine (allegato n. 08).

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.....;

Iscrizioni / Trascrizioni – Lotto 1 – Lotto 2

Per gli immobili in oggetto (lotto 1, lotto 2), è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto comunque a fare una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì, ai nominativi degli esecutati, aggiornato fino alla data del 19/12/2023; non risultano gravare l'immobile, ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile, che di seguito si riportano.

Reg. part. n. 8405 del 28/07/2001 - Trascrizione

Atto giudiziario per sentenza costitutiva di diritti reali su terreni siti a Forlì in via



Bertarina, individuati all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Forlì catasto terreni foglio 200 particella 148 (fondo servente) e particelle 530-531 (fondo dominante); a favore di _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____; contro il sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per servitù di passaggio (allegato n. 09).

Reg. part. n. 1717 del 10/04/2008 - Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato su immobili siti a Forlì in via Bertarina n. 29, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Forlì catasto fabbricati foglio 200 particella 148 sub. 2, cat. A/4, consistenza vani 2; sub 3, cat. A/4, consistenza vani 3; sub 4, cat. A/4, consistenza vani 2,5; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui all’art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l’area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta individuata all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Forlì catasto terreni al foglio 200, particella 148 avente superficie catastale di Ha. 0.05.04 – Ente Urbano; a favore di _____ con sede a _____, in corso _____ n. __, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro il sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 1/3 sul diritto di proprietà; il sig. _____ nato a _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____



_____ per la quota di 1/3 sul diritto di proprietà; la sig.ra _____
_____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ in qualità di
terza datrice di ipoteca per la quota di 1/3 sul diritto di proprietà (allegato n. 10).

Reg. part. n. 922 del 28/03/2017 - Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobili siti a
Forlì in via Bertarina n. 29, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì
Servizi Catastali del Comune di Forlì catasto fabbricati foglio 200 particella 148
sub. 5, cat. A/3, consistenza vani 4,5; sub 5, cat. A/3, consistenza vani 4; sub 7,
corte; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato
di cui all’art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l’area sulla quale sorge il
fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta individuata all’Agenzia
delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Forlì catasto terreni
al foglio 200, particella 148 avente superficie catastale di Ha. 0.05.04 – Ente
Urbano; a favore di _____ - _____ - _____
_____ con sede a _____, in _____ n. _____, P.Iva
_____, per la quota di 1/1 contro il sig. _____ nato a _____ il -
-/--/---- C.F.: _____ per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà; il sig.
_____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per la
quota di 1/2 sul diritto di proprietà; società _____ & _____
P.IVA: _____ in qualità di debitore non datore (allegato n. 11).

Reg. part. n. 16859 del 19/12/2022 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobili siti a
Forlì in via Bertarina n. 29, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì
Servizi Catastali del Comune di Forlì catasto fabbricati foglio 200 particella 148
sub. 5, cat. A/3, consistenza vani 4,5; foglio 200 particella 148 sub 5, cat. A/3,



consistenza vani 4; foglio 200 particella 148 sub 7, corte; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta individuata all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Forlì catasto terreni al foglio 200, particella 148 avente superficie catastale di Ha. 0.05.04 – Ente Urbano; a favore di _____, _____ con sede a _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro il sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà; il sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà (allegato n. 12).

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

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, per il Comune di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegare, vedi il citato allegato n. 2.

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti



alle quali si debba sopperire.

**07) 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.....;**

LOTTO 1

Appartamento di civile abitazione (sub 5) oltre ad area coperta e scoperta (corte)
sito a Forlì in via Bertarina n. 29/31.

L'immobile, alla data del soprapralluogo, risulta abitato dai sig.ri _____
nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ e _____ nata a
_____ il --/--/---- C.F.: _____, provvisti di regolare contratto di
locazione stipulato in data --/--/---- e tutt'ora in corso di validità fino al --/--/----
(allegato 13).

LOTTO 2

Appartamento di civile abitazione (sub 6) oltre ad area coperta e scoperta (corte)
sito a Forlì in via Bertarina n. 29/31.

L'immobile alla data del sopralluogo risulta disabitato e privo di qualsiasi arredo
mobile.

**08) VERIFICI, ANCHE CON CONTROLLO PRESSO I COMPETENTI
UFFICI AMMINISTRATIVI L'ESISTENZA DI EVENTUALI
FORMALITA' VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI,
STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS.
42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA
NATURA....., EVENTUALI VINCOLI DI NATURA**



**CONDOMINIALE ED I VICOLI DERIVANTI DA CONTRATTI
INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DEGLI STESSI
....., CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;**

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE Lotto 1 – Lotto 2

Vincoli gravanti sull'immobile, provenienti dalla successione e dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati oltre a quanto già specificato al cap. 03.3.

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

**08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI,
DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42/2004 – Lotto 1 – Lotto 2**

Gli immobili non risultano vincolati ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per gli stessi non risultano diritti di prelazione legale, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

08.3) VINCOLI CONDOMINIALI – Lotto 1 – Lotto 2

Non sono presenti vincoli condominiali in quanto si è in presenza di un fabbricato bifamiliare, per cui non è stato nominato l'amministratore di condominio e non è stato costituito il condominio.

08.4) VINCOLI DI POC - PSC – Lotto 1 – Lotto 2

Non risultano vincoli particolari di POC-PSC meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *„.resteranno a carico del futuro acquirente;”* salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC -



PSC del Comune di Forlì (allegato n. 14), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- Tavola VA 27 (PSC-POC) – Vincoli antropici - Territorio urbanizzato (art. 35 PSC) – Zone di tutela nelle direzioni di decollo ed atterraggio normate dal Piano di Rischio Aeroportuale del Comune di Forlì e Forlimpopoli;
- Tavola VN 27 (PSC) – Sistema naturale, ambientale e paesaggistico – Tutela Idrogeologica (art. 49) – Vulnerabilità Idrogeologica (art. 50) Aree a vulnerabilità alta;
- Tavola VP 27 – Sistema della pianificazione – Laghi, corsi d’acqua e acque sotterranee (artt. 17-18 PTCP) Zone di tutela del paesaggio fluviale; Ambiti preferenziali per la riconnessione delle reti ecologiche (art. 55 PTCP);

09) VERIFICHI L’ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE;

Le formalità che risultano gravare attualmente l’immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04.

10) VERIFICHI QUALE SIA L’IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL’IMMOBILE, L’ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ’ DELIBERATE NONCHE’ 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;

Siamo in presenza di un fabbricato bifamiliare, non vi è condominio, non è possibile stabilire l'importo delle spese annue di gestione.

11) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE;

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso abitativo composto da due appartamenti distinti rispettivamente in lotto 1 e lotto 2.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegare, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, il Certificato di Destinazione Urbanistica. L'obbligo sussiste per i terreni aventi destinazione agricola oppure per i terreni aventi destinazione edificabile con superficie superiore a mq. 5.000,00.

12) ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.....;

Non vi è la necessità, vista la natura degli immobili (appartamenti di civile abitazione con corte comune ai due appartamenti avente superficie inferiore a mq. 5.000,00), di acquisire il certificato di destinazione urbanistica (CDU), si resta comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.



13) VERIFICHI, CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE QUANTIFICANDO L'IMPORTO E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA' Lotto 1 – Lotto 2

Con i dati in mio possesso derivanti da una precedente perizia ed un precedente accesso agli atti, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

- L'intero fabbricato nel quale sono inserite le due unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare, risulta costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 (vedi catasto di impianto riportante la data del 12/3/1940);
- Denuncia di inizio attività ai sensi della L.R. 25/11/2002 n. 31 artt. 8-9-10 lettera "E" presentata in data 19/06/2006 P.G. n. 32626/2006 con inizio lavori in data 05/12/2007;
- Variante in corso d'opera ai sensi della L.R. 25/11/2002 n. 31 artt. 8-9-10 lettera "E" (Art. 18-19 L.R. 31/2002 presentata in data 22/07/2008 P.G. n. 49218/2008;
- Comunicazione di fine lavori ed attestazione di conformità delle opere strutturali (pratica sismica P.G. 48462 del 11/09/2006) presentata in data 06/03/2009;
- Scheda tecnica descrittiva a chiusura dei lavori dichiarati in data 06/03/2019 P.G. n. 16256/2006;
- Richiesta di abitabilità presentata in data 07/05/2009 P.G. n. 35302/2009 integrata per documentazione mancante in data 29/09/2009 P.G. 79195/2009;



- Denuncia di inizio attività ai sensi della L.R. 25/11/2002 n. 31 Artt. 8-9-10 lettera “D” per la realizzazione di recinzione presentata in data 11/04/2008 P.G. n. 23867/2008 con inizio lavori in data 11/05/2008;
- Scheda tecnica descrittiva a chiusura dei lavori dichiarati in data 10/11/2011 presentata in data 22/11/2011 P.G. 100037/2011.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE RUE E NORME

TECNICHE APPLICABILI Lotto 1 – Lotto 2

- RUE tav. P 27 – Usi e trasformazioni del territorio urbanizzato e rurale. L’edificio nel quale sono inserite le unità oggetto di esecuzione immobiliare è situato in zona B1.1 “Tessuti residenziali compatti a tipologia mista (art. 33); pertanto al fabbricato, per interventi edilizi futuri, dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione relative (allegato n. 15).

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

In data 29/12/2024 P.G. n. 166640 si riceve la comunicazione da parte del Comune di Forlì – Area servizi all’impresa e al territorio – Servizio Edilizia e Sviluppo Economico relativamente ai protocolli delle pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto (vedi cap. 13.1); comunicazione con la quale si afferma che “poiché i locali dell’Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si informa che, al momento, gli atti di cui sopra sono indisponibili/irreperibili (allegato n. 04).

Appare evidente, ora, che per lo scrivente, ma anche per chiunque altro, allo stato della situazione attuale, non risulta possibile verificare la regolarità edilizia ai fini urbanistici. A seguito dei sopralluoghi (24/11/2023 e 29/11/2023), ed a seguito della documentazione catastale, lo scrivente stimatore, non riscontra difformità fra lo stato di fatto visionato sul posto in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali



depositate presso gli uffici catastali.

Si può comunque supporre con buona certezza, che visto la corrispondenza del periodo fra l'ultima planimetria agli atti presso l'Agenzia delle Entrate e i protocolli forniti dal Comune di Forlì, il fabbricato possa risultare conforme alle pratiche edilizie depositate ma al momento non reperibili come da dichiarazione di cui sopra.

**14) PROCEDA IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA
POSSIBILITA' DI SANATORIA VERIFICHI
L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO
..... SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL
TITOLO IN SANATORIA;**

Per quanto riportato sopra, si ribadisce la corrispondenza delle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi confermando la regolarità catastale. Per la parte urbanistica, visto le planimetrie catastali corrispondenti all'ultima pratica edilizia, si può presumere che anche urbanisticamente gli appartamenti siano conformi, si insiste, però sul fatto che tale regolarità si può solo presumere.

**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' OVVERO DERIVANTE DA
ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;**

Nulla si è riscontrato in tal senso.



16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLE CERTIFICAZIONE ENERGETICA..... OVE IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE;

Entrambi gli immobili (sub. 5 e sub. 6) risultano sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica e lo scrivente esperto stimatore è abilitato e regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Emilia Romagna al n. 02976 per cui procederà a redigere gli Attestato di Prestazione Energetica per le unità immobiliari in esecuzione (allegato n. 16).

17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO..... SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'APE NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta rientrare nelle categorie di cui all'art. 3 comma 3 del D.Lgs n. 192/2005 e come indicato al precedente capitolo si redigerà l'APE.

18) PROVVEDA, QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO.....;

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare, nello specifico i subalterni 5-6, risultano regolarmente accatastati ed intestati con le giuste quote di comproprietà e non risulta necessario eseguire alcuna modifica.



**19) VERIFICHI, QUALORA ACCERTI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI
D'USO, ACCERTI QUALE INCARICATO DAL GIUDICE
PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE**;

Nulla è stato rilevato in tal senso.

**20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI
ATTENENDOSI ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN
MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI NON ELIMINABILI
NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO PER LE
EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI
ULTIMI DUE ANNINONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE
DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE
VENDUTO**;

20.1) CRITERI ADOTTATI

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

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, aventi destinazione d'uso ad appartamento in piccoli fabbricati mono/bifamiliari, delle medesime caratteristiche a quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima, già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona esclusivamente residenziale).

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della



vetustà; della struttura portante mista, in muratura portante, struttura intelaiata in calcestruzzo, solai in laterocemento e solaio di copertura con travi in legno.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e dell'attuale congiuntura economica particolarmente negativa che ha immancabilmente peggiorato la situazione del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "normale" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitazioni in condominio, in zona o in zone similari e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile. L'Esperto ha, inoltre, assunto informazioni presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che operano anche interventi di recupero dell'esistente *cd. ristrutturazione* e che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili similari, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone similari. Informazioni e prezzi così ottenuti, dovranno comunque da intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione; tenendo conto ed effettuando una valutazione



attenendosi anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari ad **€/mq. 1.350,00**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile, così come meglio dettagliato nel rapporto di valutazione con gli standard IVS (allegato n. 17).

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobili ad uso civile abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, così detta "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

LOTTO 1

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Ragguaglio	Superfici mq.
Corte			504,00 : 2	0,10	25,20
Piano Terra					
Appartamento sub 5	10,10	4,30	43,43	1	43,43
	5,00	4,30	21,50	1	21,50
	2,10	3,50	7,35	1	7,35
TOTALE PARZIALE					97,48
ARROTONDAM.					0,52



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					98,00
--------------------------------------	--	--	--	--	--------------

LOTTO 2

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Raggiunglio	Superfici mq.
Corte			504,00 : 2	0,10	25,20
Piano Primo					
Appartamento sub 6	10,10	4,30	43,43	1	43,43
	5,00	4,30	21,50	1	21,50
	2,10	3,50	7,35	1	7,35
TOTALE PARZIALE					97,48
ARROTONDAM.					0,52
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					98,00

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

Lotto 1 – sub 5

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

Superficie commerciale mq. 98,00 x €/mq 1.350,00 =	€	132.300,00
Valore stimato	€.	132.300,00
Manutenzione ed uso 3%	€.	- 3.969,00
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€.	- <u>13.230,00</u>
Somma	€.	115.101,00



Valore intero immobile € . 115.000,00

Lotto 2 – sub 6

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

Superficie commerciale mq. 98,00 x €/mq 1.350,00 = € **132.300,00**

Valore stimato €. 132.300,00

Manutenzione ed uso 3% €. - 3.969,00

Riduzione di valore 10% per assenza garanzie €. - 13.230,00

Sommano €. 115.101,00

Valore intero immobile € . 115.000,00

21) ACCERTI, NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA' A PREDISPORRE PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

Il pignoramento risulta notificato ai sig.ri Maurizio e Claudio Rondoni per l'intera proprietà attribuita in quota indivisa per 1/2 ad entrambi i proprietari.

Per l'esecuzione della relazione di stima, si è già proceduto a suddividere in lotti i due appartamenti in quanto facilmente divisibili ai quali è stata assegnata la quota indivisa dell'area di terreno (corte).

Non risultano presenti altri creditori iscritti sull'immobile.



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

LOTTO 1

L'appartamento oggetto di esecuzione di cui al lotto 1 è inserito in un fabbricato bifamiliare composto da due piani fuori terra costruito in adiacenza ad altro fabbricato risultante di altra proprietà. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra e l'ingresso è posizionato sul fianco rispetto alla strada di accesso via Bertarina. La porzione di edificio oggetto di esecuzione immobiliare, presenta una pianta ad "L" oltre ad una piccola porzione rettangolare fuori sagoma, avente l'ingresso principale da via Bertarina e perimetralmente all'area cortilizia su due lati vi sono altri fabbricati aventi destinazione residenziale, mentre sul retro vi sono aree urbanizzate a parcheggio pubblico.

L'intero fabbricato ha una struttura portante mista in quanto il primo insediamento risalente agli anni 40 (catasto di impianto in data 12/03/1940), ha sicuramente una struttura portante in muratura di mattoni e solai in legno; successivamente nel corso degli anni sono state realizzate opere di ristrutturazione ed ampliamento e sicuramente per la struttura si è fatto uso del conglomerato cementizio armato, così come risulta evidente per la scala esterna per l'accesso all'appartamento posto al piano primo.

Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate. I divisori interni e le pareti portanti interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere ad 4 falde (tetto a padiglione) con manto in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.



Il fabbricato esternamente risulta rifinito con pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio con vetro-camera ed avvolgibili in pvc.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in normale stato di conservazione.

L'unità immobiliare, posta al piano terra è individuata con il subalterno 5, risulta avere una forma ad "L" con una piccola propaggine sul fianco destro e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 10,10 x 4,30; 5,00 x 4,30; 2,10 x 3,50.

Accedendo dalla recinzione e dal cancello di ingresso posto in fregio alla via Bertarina, sul fianco destro è ubicata la porta di ingresso, l'appartamento si può descrivere così come di seguito; soggiorno-pranzo al quale si accede direttamente dalla porta di ingresso, poi sulla destra è posizionata la cucina nella piccola porzione fuori sagoma; sempre dal soggiorno-pranzo, tramite un piccolo disimpegno, si accede ad un bagno ed a due camere da letto.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 59,00 circa.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (sub 5), risulta essere pari a mq. 98,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, le porte interne sono in pvc, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro vetro-camera ed avvolgibili in pvc. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale posta nel locale cucina e la diffusione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per l'impianto elettrico, chiaramente realizzato e completato con l'ultimo



intervento (scheda tecnica descrittiva depositata in Comune in data 22/11/2011 P.G. n. 100037/2011) si rimanda a possibile ed eventuale verifica da considerarsi a carico del futuro aggiudicatario.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 5), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione al contratto di locazione esistente regolarmente registrato, si reputa il valore di €/mese 570,00 congruo con gli attuali prezzi di mercato.

LOTTO 2

L'appartamento oggetto di esecuzione di cui al lotto 2 è inserito in un fabbricato bifamiliare composto da due piani fuori terra costruito in adiacenza ad altro fabbricato risultante di altra proprietà. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra e primo e l'ingresso è posizionato sul fianco rispetto alla strada di accesso via Bertarina. La porzione di edificio oggetto di esecuzione immobiliare, presenta una pianta ad "L" oltre ad una piccola porzione rettangolare fuori sagoma, avente l'ingresso principale da via Bertarina e perimetralmente all'area cortilizia su due lati vi sono altri fabbricati aventi destinazione residenziale, mentre sul retro vi sono aree urbanizzate a parcheggio pubblico.

L'intero fabbricato ha una struttura portante mista in quanto il primo insediamento risalente agli anni 40 (catasto di impianto in data 12/03/1940), ha sicuramente una struttura portante in muratura di mattoni e solai in legno; successivamente nel corso degli anni sono state realizzate opere di ristrutturazione ed ampliamento e sicuramente per la struttura si è fatto uso del conglomerato cementizio armato, così



come risulta evidente per la scala esterna per l'accesso all'appartamento posto al piano primo.

Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate. I divisori interni e le pareti portanti interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere ad 4 falde (tetto a padiglione) con manto in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio con vetro-camera ed avvolgibili in pvc.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in normale stato di conservazione.

L'unità immobiliare, posta al piano terra è individuata con il subalterno 6, risulta avere una forma ad "L" con una piccola propaggine sul fianco destro e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 10,10 x 4,30; 5,00 x 4,30; 2,10 x 3,50.

Accedendo dalla recinzione e dal cancello di ingresso posto in fregio alla via Bertarina, sul fianco destro è ubicata la scala, la quale costeggiando la piccola porzione fuori sagoma del fabbricato, sale e consente di raggiungere la porta di ingresso. L'appartamento si può descrivere così come di seguito; cucina alla quale si accede direttamente dalla porta di ingresso, poi sulla destra è posizionata 'acquaio nella piccola porzione fuori sagoma; sempre dalla cucina, tramite un piccolo disimpegno, si accede ad un bagno al soggiorno ed alla camere da letto.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 59,00 circa.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare



(sub 6), risulta essere pari a mq. 98,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, le porte interne sono in pvc, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro vetro-camera ed avvolgibili in pvc. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale posta nel locale acquaio e la diffusione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per l'impianto elettrico, chiaramente realizzato e completato con l'ultimo intervento (scheda tecnica descrittiva depositata in Comune in data 22/11/2011 P.G. n. 100037/2011) si rimanda a possibile ed eventuale verifica da considerarsi a carico del futuro aggiudicatario.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 6), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione dell'appartamento ed all'esistenza di un regolare contratto di locazione per l'unità immobiliare di cui al lotto 1, si valuta che un eventuale canone mensile possa ritenersi congruo nella cifra di €/mese 550,00÷600,00.

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI..... A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA



PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.....;

Le unità immobiliari pignorate per la loro interezza sono state individuate in due lotti distinti comprensivi di quota parte della corte comune.

Come già specificato al capitolo specifico 03.3 è presente una servitù di passaggio a favore della particella 451.

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

Il codice fiscale dei debitori esecutati, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, sono i seguenti:

_____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____;

_____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____.

25) ACQUISICA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTIMO 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;

Presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Cesena è stato richiesto il certificato di residenza e di Stato di famiglia dal quale risulta che la famiglia anagrafica è composta dall'esecutato sig. _____ nato a _____ il --/--/---- il quale risulta residente a _____ in via _____ n. ____ e che lo stesso risulta di



stato libero.

Presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Forlì è stato richiesto il certificato di residenza e di stato di famiglia dal quale risulta che la famiglia anagrafica è composta dall'esecutato sig. _____ nato a _____ il --/--/----, dalla moglie sig.ra _____ nata a _____ (BO) il --/--/---- e dalla sig.ra _____ nata a _____ (BO) il --/--/----, residenti a Forlì in via _____ n. __, e che i sig.ri _____ e _____ risultano coniugati in regime di separazione legale dei beni avendo contratto matrimonio in data --/--/---- a Forlì (allegato n. 18).

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;

Si acquisisce il certificato di residenza degli occupanti, con regolare contratto di locazione, dell'appartamento posto al piano terra individuato al Lotto 1 (sub 5), dal quale risulta che gli stessi sono residenti a Forlì in via Bertarina n. 29/31 a partire dal 01/10/2014. (allegato n. 19).

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

Nulla risulta in tal senso

**28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE
(VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....;**

Fabbricato di civile abitazione sita a Forlì in via Bertarina n. 29 composta da n. 2 unità immobiliari (appartamento piano terra sub 5, appartamento piano terra e primo sub 6).

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

**29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA
DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;**

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, non si è proceduto a richiedere proroga del termine inizialmente concesso.

**30) PROVVEDA, A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO
DEL TERMINE GIA' INDICATO, UNA COPIA COMPLETA
DELL'ELABORATO (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ED UNA
COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY;**

Copia del presente elaborato peritale in formato cartaceo sarà inviato, entro il termine di cui sopra, a mezzo di raccomandata AR₂ sia agli esecutati, sia al\ai creditore\i precedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna



del presente elaborato al Tribunale di Forlì (allegato n. 20).

31) PROVVEDA AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE A MEZZO DI P.E.C. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTINONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GIUDICE.....;

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

32) NOTE

La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;

L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;

L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;

Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;

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

E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;



33) ALLEGATI

- 01) Comunicazione inviata all'esecutato;
- 02) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa);
- 03) Documentazione catastale confinanti;
- 04) Comunicazione Comune di Forlì;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Denuncia di successione (Reg. Part. n. 12155/2009);
- 07) Denuncia di successione (Reg. Part. n. 10848/2006);
- 08) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 2952/1981);
- 09) Trascrizione (Reg. Part. n. 8405/2001);
- 10) Iscrizione (Reg. Part. n. 1717/2008);
- 11) Iscrizione (Reg. Part. n. 922/2017);
- 12) Trascrizione (Reg. Part. n. 16859/2022);
- 13) Contratto di locazione;
- 14) Vincoli di POC-PSC;
- 15) Vincoli di RUE;
- 16) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 17) Rapporto valutazione IVS;
- 18) Certificati anagrafici eseguiti;
- 19) Certificati anagrafici conduttori;
- 20) Attestazione invii effettuati.

Forlì, 12 febbraio 2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Gianluca Casadei

