

Arch. Umberto Lizza
Via A. Focaccia n° 19 - 47121 Forlì - FC -
e-mail **architetto.umbertolizza@gmail.com**

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

R.G. Es. n. 51/2023

promossa da

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. DANILO MAFFA

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con

ALLEGATI

ESPERTO DESIGNATO: Arch. Umberto Lizza



SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.3
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA....	pag. 3
02.1) IDENTIFICAZIONE	pag. 3
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI	pag. 4
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO.....	pag. 6
02.4) DESCRIZIONE GIURIDICA DEL BENE.....	pag. 6
02.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 7
02.6) rappresentazione fotografice significative	pag. 10
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag. 10
03.1) PROPRIETA'	pag. 10
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEI BENI DELL'ESECUTATO	pag. 11
03.2.1.) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 11
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 11
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 13
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 13
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 13
08) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI.....	pag. 14
08.1) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE	pag. 14
09) <u>VINCOLI</u> , ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag. 14
09.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 14
10) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 15
11-12) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag. 15
11.1) REGOLARITA' URBANISTICA.....	pag. 16
13) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA' DELL'IMMOBILE, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA,	pag. 16
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'.....	pag. 16
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag. 17
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 18
14) OPERE ABUSIVE ED EVENTUALI SANATORIE.....	pag. 18
15) TITOLO CON GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag. 18
16 e 17) ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag. 19
18) ACCATASTAMENTO ESISTENTE	pag. 19
19) VARIAZIONI COLTURALI.....	pag. 19
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA.....	pag. 20
20.1) CRITERI ADOTTATI.....	pag. 20
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 21
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 21
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 22
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 22
22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag. 23
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 23
24) CODICE FISCALE.....	pag. 23
25 e 26) CERTIFICATI ANAGRAFICI ESECUTATI.....	pag. 23
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag. 24
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 24
29) ISTANZA PROROGA.....	pag. 24
30 e 31) DEPOSITO PERIZIA.....	pag. 24
32) ELENCO ALLEGATI.....	pag. 25



Io sottoscritto **ARCH. UMBERTO LIZZA** con Studio Professionale in Forlì, Via A. Focaccia n° 19, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n° 606, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 12.05.2023 dal G.E. Dott. Danilo Maffa contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed il sopralluogo in loco in data 18 ottobre del 2023 che ha dato seguito all'accesso agli immobili, descrivo quanto segue:

01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.

I debitori sono stati avvisati tramite raccomandata spedita il 30/09/2023, ed in data 18.10.2023 si è potuto accedere anche all'interno degli immobili.

Con successivo lavoro in ufficio, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva ed estimativa in adempimento all'incarico ricevuto.

Le raccomandate sono state inviate agli esecutati, ed in copia si allega (**v. doc. 1**);

02) 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...

Gli immobili oggetto della perizia consistono in due appartamenti e relative autorimesse posto in fabbricato condominiale in Comune di Forlì, in via Bertarina al civico n. 7. I due appartamenti verranno distinti in due lotti.

02.1) IDENTIFICAZIONE



LOTTO 1

PROPRIETA' PER 1/1 in capo ad uno dei due esecutati, di un appartamento in Forlì posto al primo piano. Il fabbricato, disposto su tre piani, è composto da due unità abitative al piano terra, tre al piano primo, due al piano secondo ed uno al piano terzo, oltre alle autorimesse poste al piano interrato. L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al primo piano con ingresso pedonale in via Bertarina 7 e carrabile in via Bertarina 5. L'immobile è posto fra il Viale dell'Appennino, arteria di collegamento fra la città e l'appennino forlivese in direzione Predappio ed il Parco fluviale realizzato nelle prossimità del fiume Montone. L'immobile è sito a circa 1 km dal centro storico di Forlì.

L'immobile è servito da luce, acqua e gas di città.

LOTTO 2

PROPRIETA' PER 1/1 in capo ad uno dei due esecutati, di un appartamento in Forlì posto al primo piano. Il fabbricato, disposto su tre piani, è composto da due unità abitative al piano terra, tre al piano primo, due al piano secondo ed uno al piano terzo, oltre alle autorimesse poste al piano interrato. L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al primo piano con ingresso pedonale in via Bertarina 7 e carrabile in via Bertarina 5. L'immobile è posto fra il Viale Dell'Appennino, arteria di collegamento fra la città e l'appennino forlivese in direzione Predappio ed il parco fluviale realizzato nelle prossimità del fiume Montone. Sito circa 1 km dal centro storico di Forlì.

L'immobile è servito da luce, acqua e gas di città.

Alla data del sopralluogo (18/10/2023) gli immobili si presentavano ben identificati ed identificabili.

02.2) DATI CATASTALI



Lotto 1

Catasto Fabbricati Comune: Forlì

Fgl.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
200	1645	4	A/2	3	4 vani	64 mq	€ 495,80
200	1645	13	C/6	4	17 mq	19 mq	€ 102,72

Intestazione:

***** c.f. ***** Prop. Per 1/1 in regime di separazione dei beni

Lotto 2

Catasto Fabbricati Comune: Forlì

Fgl.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
200	1645	5	A/2	3	4,5 vani	87 mq	€ 557,77
200	1645	12	C/6	4	21 mq	23 mq	€ 126,89

Intestazione:

***** c.f. ***** Prop. Per 1/1 in regime di separazione dei beni

Per gli immobili in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti.

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Visure Catastali e Storiche fabbricati, mappa catastale.

SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E DELLA

TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO

Situazione invariata rispetto all'attuale, documenti che risultano tutti allegati (**v. doc. 2**).



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

Lotto1 e 2

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Trascritto a Forlì rep. 5320 Reg. Particolare n. **3772 del 23/03/2023.**

I dati catastali indicati nei pignoramenti e nella note di trascrizione degli stessi, sono corrispondenti a quelli reperiti presso l'Agenzia delle Entrate.

02.4) DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE

Lotto 1

Trattasi di un appartamento in Forlì posto al primo piano ed un'autorimessa posta al piano interrato. Il fabbricato in cui insiste l'appartamento e l'autorimessa, disposto su tre piani, è composto da due unità abitative al piano terra, tre al piano primo, due al piano secondo ed uno al piano terzo, oltre alle autorimesse poste al piano interrato. L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al primo piano con ingresso pedonale in via Bertarina 7 e carrabile in via Bertarina 5. L'immobile è posto fra il Viale Dell'Appennino, arteria di collegamento fra la città e l'appennino forlivese in direzione Predappio ed il parco fluviale realizzato nelle prossimità del fiume Montone. E posto a circa 1 km dal centro storico di Forlì.

L'unità abitativa, accessibile tramite scala e/o ascensore condominiale, è posto al piano primo al quale si accede in un ampio soggiorno con affaccio ad un balcone posto nel lato nord-ovest. Adiacente al soggiorno, a sinistra dell'ingresso, vi è una cucina mentre verso il lato opposto, vi un disimpegno con un bagno di fronte ed una camera da letto. Al piano interrato, accessibile



tramite scala e ascensore condominiale, è posta l' autorimessa.

L'immobile è servito da luce, acqua e gas di città.

Lotto 2

Trattasi di un appartamento in Forlì posto al primo piano ed un' autorimessa posta al piano interrato. Il fabbricato in cui insiste l'appartamento e l' autorimessa, disposto su tre piani, è composto da due unità abitative al piano terra, tre al piano primo, due al piano secondo ed uno al piano terzo, oltre alle autorimesse poste al piano interrato. L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al primo piano con ingresso pedonale in via Bertarina 7 e carrabile in via Bertarina 5. L'immobile è posto fra il viale Dell' Appennino, arteria di collegamento fra la città e l' appennino forlivese in direzione Predappio ed il parco fluviale realizzato nelle prossimità del fiume Montone. E posto a circa 1 km dal centro storico di Forlì.

L'unità abitativa, accessibile tramite scala e/o ascensore condominiale, è posto al piano primo al quale si accede in un ampio soggiorno con affaccio tramite un ampio balcone, lato sud. Adiacente al soggiorno, a sinistra dell' ingresso, vi è un disimpegno che suddivide l' area notte con due camera da letto, verso il lato sud, di cui uno con accesso ad un piccolo balcone e due bagni di cui uno più piccolo. Al piano interrato, accessibile tramite scala e ascensore condominiale, è posta l' autorimessa.

L'immobile è servito da luce, acqua e gas di città.

02.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI, INSERENDO LE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Lotto 1

Trattasi di un appartamento in Forlì posto al primo piano ed un' autorimessa posta al piano interrato. Il fabbricato in cui insiste l'appartamento e l' autorimessa, disposto su tre piani, è composto da due unità abitative al piano terra, tre al piano primo, due al piano secondo ed uno al piano terzo, oltre alle autorimesse poste al piano interrato. L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al primo piano con ingresso pedonale in via Bertarina 7 e carrabile in via Bertarina 5. L'immobile è posto fra il viale Dell'Appennino, arteria di collegamento fra la città e l'appennino forlivese in direzione Predappio ed il parco fluviale realizzato nelle prossimità del fiume Montone. E posto a circa 1 km dal centro storico di Forlì.

L'unità abitativa, accessibile tramite scala e/o ascensore condominiale, è posto al piano primo al quale si accede in un ampio soggiorno con affaccio ad un balcone con affaccio lato nord-ovest. Adiacente al soggiorno, a sinistra dell'ingresso, vi è una cucina mentre verso il lato opposto all'ingresso, vi un disimpegno con un bagno di fronte ed una camera da letto.

La pavimentazione dei locali è in parquet di legno con esclusione della cucina che è in piastrelle di grés. I rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di grés ceramicato. Le finestre sono in pvc con vetro a camera con avvolgibili in pvc. Gli elementi radianti sono in acciaio verniciato e l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano. E' presente uno split per l'aria condizionata. L'altezza interna dei locali è di circa ml. 2,70.

Al piano interrato, accessibile tramite scala e ascensore condominiale, è posta l' autorimessa con pavimentazione di cemento con finitura tipo industriale, pareti imbiancate, con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza interna del



locale è pari a circa ml. 2,40.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile, al rilievo fotografico, sotto citato doc. 4 Lotto 1.

Lotto 2

Trattasi di un appartamento in Forlì posto al primo piano ed un'autorimessa posta al piano interrato. Il fabbricato in cui insiste l'appartamento e l'autorimessa, disposto su tre piani, è composto da due unità abitative al piano terra, tre al piano primo, due al piano secondo ed uno al piano terzo, oltre alle autorimesse poste al piano interrato. L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al primo piano con ingresso pedonale in via Bertarina 7 e carrabile in via Bertarina 5. L'immobile è posto fra il viale Dell'Appennino, arteria di collegamento fra la città e l'appennino forlivese in direzione Predappio ed il parco fluviale realizzato nelle prossimità del fiume Montone. E posto a circa 1 km dal centro storico di Forlì.

L'unità abitativa, accessibile tramite scala e/o ascensore condominiale, è posto al piano primo al quale si accede in un ampio soggiorno con affaccio ad un ampio balcone con affaccio lato sud. Adiacente al soggiorno, a sinistra dell'ingresso, vi è un disimpegno che suddivide l'area notte con due camera da letto, verso il lato sud, di cui uno con accesso ad un piccolo balcone e due bagni di cui uno più piccolo.

La pavimentazione dei locali è in parquet di legno con esclusione della cucina e del soggiorno che sono in piastrelle di grés. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di grés ceramicato. Le finestre sono in pvc con vetro a camera con avvolgibili in pvc. Gli elementi radianti sono in acciaio verniciato e l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano. L'altezza interna dei



locali è di circa ml. 2,70.

Al piano interrato, accessibile tramite scala e ascensore condominiale, è posta l'autorimessa con pavimentazione di cemento con finitura tipo industriale, pareti imbiancate, con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza interna del locale è pari a circa ml. 2,40.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile, al rilievo fotografico, sotto citato doc. 4 Lotto 2.

02.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegato catastale trasmessa dall'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati.

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico, con relativa didascalia, si allega (v. **doc. 4 Lotto 1, doc. 4 Lotto 2**)

03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

03.1) PROPRIETÀ

I beni pignorati risultano così intestati:

Lotto 1

Catasto Fabbricati Comune: Forlì

Fgl.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
200	1645	4	A/2	3	4 vani	64 mq	€ 495,80
200	1645	13	C/6	4	17 mq	19 mq	€ 102,72

Intestazione:

***** c.f. ***** Prop. Per 1/1 in regime di separazione dei beni.



Lotto 2

Catasto Fabbricati Comune: Forlì

Fgl.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
200	1645	5	A/2	3	4,5 vani	87 mq	€ 557,77
200	1645	12	C/6	4	21 mq	23 mq	€ 126,89

Intestazione:

***** c.f. ***** Prop. Per 1/1 in regime di separazione dei beni.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

Il titolo di provenienza degli immobili in capo all'esecutato è come da atto notarile di provenienza del bene agli stessi.

03.2.1) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nel succitato atto **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente.

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

Iscrizioni - Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, è **stato** prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in modalità telematica e, al nominativo dell'esecutato aggiornato fino alla data del 06/03/2024, **non risulta gravare sugli immobili alcuna Iscrizione**, oltre quelle indicate nel Certificato notarile di cui si allega copia di Visura (v. **Doc 05**).



Trascrizioni Pregiudizievoli

Lotti 1 e 2

- Trascrizione N. 6035/4064 del 18/04/2016 Verbale di pignoramento immobili del 11/04/2016 Rep. N. 1464/2016 emesso da Tribunale di Forlì;
- Trascrizione N. 5320/3772 del 23/03/2023 Verbale di pignoramento immobili del 25/02/2023 Rep. N. 410/2023 emesso da Tribunale di Forlì;

Lotto 1

- Trascrizione N. 3487/2106 del 01/03/2017 Domanda giudiziale nascente revoca atti soggetti a trascrizione del 16/02/2017 numero di repertorio 1519/2017 emesso dal Tribunale di Forlì;
- Trascrizione N. 6727/4104 del 27/04/2017 Domanda giudiziale nascente revoca atti soggetti a trascrizione del 13/04/2017 numero di repertorio 3955/2017 emesso dal Tribunale di Forlì;
- Trascrizione N. 13747/8550 del 11/08/2017 Domanda giudiziale nascente revoca atti soggetti a trascrizione del 01/08/2017 numero di repertorio 8543/2017 emesso dal Tribunale di Forlì;

Lotto 2

- Trascrizione N. 3488/2106 del 01/03/2017 Domanda giudiziale nascente revoca atti soggetti a trascrizione del 20/02/2017 numero di repertorio 1520/2017 emesso dal Tribunale di Forlì;
- Trascrizione N. 6728/4105 del 27/04/2017 Domanda giudiziale nascente revoca atti soggetti a trascrizione del 13/04/2017 numero di repertorio 3955/2017 emesso dal Tribunale di Forlì;
- Trascrizione N. 13746/8549 del 11/08/2017 Domanda giudiziale nascente revoca atti soggetti a trascrizione del 01/08/2017 numero di repertorio



8542/2017 emesso dal Tribunale di Forlì;

Iscrizioni ipotecarie

Lotti 1 e 2

-Iscrizione N. 12776/2134 del 07/09/2015 Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 03/09/2015 Rep. N. 1751/15 emesso dal Tribunale di Forlì.

Gli atti si riferiscono alla situazione del catasto fabbricati attuale.

Si allega la visura ipotecaria alla Conservatoria eseguite dall'Esperto Stimatore (v. **doc. 5**).

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

Presso L'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati e Terreni, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risulta allegata, vedi citato **doc. 2**.

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto **non risultano** inadempimenti che possano rimanere a carico di eventuali acquirenti.

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



L'immobile risulta libero.

Lotto 2

L'immobile risulta occupato dalla esecutata con la madre.

8) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42/2004

Lotto 1 – 2

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

8.1) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *„resteranno a carico del futuro acquirente;”* **salvo** il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche del R.U.E. e del REGOLAMENTO EDILIZIO del Comune di Forlì per entrambi i lotti.

9) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E/O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'AQUIRENTE.

9.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non sono stati rilevati vincoli gravanti sull'immobile, rinvenuti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato, che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non ne sono stati rilevati.

Inoltre, non risultano, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che



possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de qua*..(regolamenti e simili).

Sull'immobile non risultano gravanti formalità, vincoli od oneri.

10) VERIFICARE QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, 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.

Lotto 1 – Le spese annuali previste sono di € 682,50, non sono state deliberate spese straordinarie e non risultano insoluti.

Lotto 2 – Le spese annuali previste sono di € 851,29, non sono state deliberate spese straordinarie e non risultano insoluti.

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 COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITÀ;

Lotto 1

L'immobile pignorato ha **destinazione residenziale**.

Lotto 2

L'immobile pignorato ha **destinazione residenziale**.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, nello



specifico del DPR 380/2001, non vi è l'obbligo per entrambi i lotti di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

11.1) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Lotto 1

Nel vigente R.U.E del Comune di Forlì, l'area dove è ubicato l'immobile è compresa in zona edificata a prevalente destinazione residenziale sottozona B1.1 Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista, come meglio specificato all'art. art. 33 delle norme del R.U.E del Comune di Forlì.

Lotto 2

Nel vigente R.U.E del Comune di Forlì, l'area dove è ubicato l'immobile è compresa in zona edificata a prevalente destinazione residenziale sottozona B1.1 Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista, come meglio specificato all'art. art. 33 delle norme del R.U.E del Comune di Forlì.

13) VERIFICARE. LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Lotto 1

Da ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Forlì, non si è rintracciata alcuna pratica edilizia in quanto l'archivio comunale è stato oggetto di evento



alluvionale nel maggio 2023 e non è pertanto possibile avere accesso alle pratiche cartacee.

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali, non ci sono difformità.

Per quanto sopra esposto si ritiene l'immobile **conforme**.

Lotto 2

Da ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Forlì, non si è rintracciata alcuna pratica edilizia in quanto l'archivio comunale è stato oggetto di evento alluvionale nel maggio 2023 e non è pertanto possibile avere accesso alle pratiche cartacee.

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali, non ci sono difformità.

Per quanto sopra esposto si ritiene l'immobile **conforme**.

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

Lotto 1

Nel vigente R.U.E del Comune di Forlì, l'area dove è ubicato l'immobile è compresa in zona edificata a prevalente destinazione residenziale sottozona B1.1 Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista, come meglio specificato all'art. art. 33 delle norme del R.U.E del Comune di Forlì.

Lotto 2

Nel vigente R.U.E del Comune di Forlì, l'area dove è ubicato l'immobile è compresa in zona edificata a prevalente destinazione residenziale sottozona B1.1 Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista, come meglio specificato all'art. art. 33 delle norme del R.U.E del Comune di Forlì.



13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Lotto 1

Dopo quanto esposto nel precedente capitolo 13.1, raffrontando la documentazione catastale, gli elaborati grafici in allegato agli atti amministrativi comunali, lo stato dei luoghi ed i procedimenti amministrativi, si ritiene l'immobile **conforme alle normative edilizie.**

Lotto 2

Dopo quanto esposto nel precedente capitolo 13.1, raffrontando la documentazione catastale, gli elaborati grafici in allegato agli atti amministrativi comunali, lo stato dei luoghi ed i procedimenti amministrativi, si ritiene l'immobile **conforme alle normative edilizie.**

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 6.62001, N. 380.

Lotto 1

L'immobile **risulta conforme.**

Lotto 2

L'immobile **risulta conforme.**

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.

Gli immobili risultano di proprietà come di seguito indicato:

Lotto 1

Intestazione:



***** c.f. ***** Prop. Per 1/1 in regime di separazione dei beni

Lotto 2

Intestazione:

***** c.f. ***** Prop. Per 1/1 in regime di separazione dei beni

16 e 17) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Il lotto 1 e 2 sono provvisti di Certificazione Energetica che e si allegano alla presente. Non è stato possibile rintracciare i Certificatori redattori delle 2 Attestazioni di Prestazione Energetica; si allegano copie prive di firma.

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94....

Lotto 1

L'immobile risulta accatastato conformemente allo stato attuale dell'immobile.

Lotto 2

L'immobile risulta accatastato conformemente allo stato attuale dell'immobile.

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

L'immobile non necessita di variazioni colturali o cambi d'uso in quanto fabbricato.



20) PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE.....

20.1) CRITERI ADOTTATI

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitativo, in zona e in zone simili, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o soc. immobiliari di costruzione che operano anche interventi di recupero dell'esistente, *cd. Ristrutturazione*, che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili simili, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone simili, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Infine in taluni casi si possono prendere a riferimento anche i valori OMI.

Lotto 1 e 2

Eseguita un'indagine di mercato presso operatori del luogo nel settore immobiliare, immobili simili a quello oggetto di perizia, risulta che i prezzi per i fabbricati simili cioè considerando residenziale, in uno stato di conservazione NORMALE, quello ritenuto più diffuso in zona, variano da €/mq 1.700,00 agli €/mq 2.150,00. In considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile si ritiene di considerare un prezzo medio pari ad €/mq 1.925,00. In considerazione della vetustà dello stesso riconducibile al 2006, si ritiene



equo applicare un abbattimento pari a circa il 10%. Si considererà quindi un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa 1.700,00 €/mq.

Non si ritiene di applicare alcun abbattimento per le condizioni di manutenzione dell'immobile in quanto durante il sopralluogo si è verificato uno stato di conservazione molto buono. Si considererà quindi un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa **1.700,00 €/mq valori unitari** che, si ribadisce, *in primis* tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

L'unità di misura utilizzata sarà il mq. commerciale determinato dalla superficie coperta dell'immobile abbattuto dell'aliquota apposta in base alla destinazione d'uso della porzione di immobile stesso.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Si ribadiscono le fonti di informazioni descritte nel precedente capitolo.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

SUPERFICIE

Lotto 1

Piano primo abit.	mq	61,00	x	1,0 =	mq	61,00
Piano primo balconi	mq	6,00	x	0,3 =	mq	2,00
Autorimessa	mq	17,00	x	0,7 =	mq	11,90

Sommano arrotondati **Mq 74,90**

Lotto 2

Piano primo abit.	mq	82,00	x	1,0 =	mq	82,00
Piano primo balconi	mq	10,00	x	0,3 =	mq	3,30
Autorimessa	mq	23,00	x	0,7 =	mq	16,10

Sommano arrotondati **Mq 101,40**



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

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

Lotto 1

Superficie commerciale mq 74,90 x €/mq 1.700,00= €127.330,00

arrotondato ad € 127.500,00.

A predetto importo si attribuisce una riduzione di valore del 10% sul valore finale, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si otterrà così un valore rideterminato e arrotondato di **€ 115.000,00**

La stima in oggetto, oltre ad essere suscettibile della consueta incertezza insita nella maggior parte delle valutazioni di mercato.

Lotto 2

Superficie commerciale mq 101,40 x €/mq 1.700,00= €172.380

arrotondato ad € 172.500,00.

A predetto importo si attribuisce una riduzione di valore del 10% sul valore finale, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si otterrà così un valore rideterminato e arrotondato di **€ 155.250,00**

La stima in oggetto, oltre ad essere suscettibile della consueta incertezza insita nella maggior parte delle valutazioni di mercato.

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE....

Gli immobili sono stati pignorati per **l'intera proprietà.**

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

Lotto 1



In base ai valori locativi di mercato di abitazioni in zona ed allo stato di manutenzione attuale dell'immobile, si ritiene il valore locativo dell'immobile stimato in € 500,00/mese.

Lotto 2

In base ai valori locativi di mercato di depositi di piccole dimensioni in zona ed allo stato di manutenzione attuale dell'immobile, si ritiene il valore locativo dell'immobile stimato in € 600,00/mese.

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....

Gli immobili, per le loro caratteristiche, sono vendibili in **due lotti distinti**.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.

Il codice fiscale degli esecutati, come validato in Anagrafe Tributaria, e desunto dalla visura catastale, è il seguente:

Lotto 1 ***** c.f. *****

Lotto 2 ***** c.f. *****

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

Lotto 1

L'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni.

Lotto 2

L'esecutata è in regime di separazione consensuale e precedentemente era coniugata in regime di separazione dei beni.

26) ACQUISISCA IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE



ESECUTATO.....

Il Lotto 1 è libero

Il Lotto 2 è occupato dall'esecutata con la madre.

27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI.....

Non risultano ulteriori domande giudiziali trascritte oltre a quelle già riportate in sede di procedura di esecuzione.

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

Essendo la proprietà degli immobili in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad imposta 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 e 31) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO, (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.) UNA COPIA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESI L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITA' DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI.....

Copia del presente elaborato peritale, in formato informatizzato, comunque corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta certificata o a mezzo



raccomandata AR, sia all'esecutato, sia al\ai creditore\i procedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e mail e\o postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì.

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

32) ALLEGATI

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

Doc. 01) COMUNICAZIONE ESECUTATI

Doc. 02a) DOCUMENTAZIONE CATASTALE - LOTTO1

Doc. 02b) DOCUMENTAZIONE CATASTALE - LOTTO 2

Doc. 03) ATTI COMUNE

Doc. 04a) RILIEVO FOTOGRAFICO – LOTTO 1

Doc. 04b) RILIEVO FOTOGRAFICO – LOTTO 2

Doc. 05) VISURA CONSERVATORIA

Doc. 06) STRALCIO DI R.U.E LOTTO 1 e 2

Doc. 07 a) ATTESTAZIONE ENERGETICA – LOTTO 1

Doc. 07 b) ATTESTAZIONE ENERGETICA – LOTTO 2

Doc. 08a) ALLEGATO “A” – LOTTO 1

Doc. 08b) ALLEGATO “A” – LOTTO 2

Doc. 09) CERTIFICATI ANAGRAFICI

Doc. 10a) SPESE CONDOMINIALI – LOTTO 1

Doc. 10b) SPESE CONDOMINIALI – LOTTO 2

Forlì li 06/03/2024

Con osservanza.
L'Esperto Stimatore
Arch. Umberto Lizza

