

STUDIO TECNICO

Geom. Massimo Magnani

Viale Roma n° 28 - 47042 Cesenatico - FC -

Tel. 0547\84647

e-mail geom.magnani@gmail.com

mail pec: massimo.magnani@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 219\2018

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con

ALLEGATI

ESPERTO DESIGNATO: Geom. Massimo Magnani

CUSTODE DESIGNATO: Avv. Lara Fioravanti

SOMMARIO

01	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.	3
02	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.	4
02.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	4
02.2	DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.	6
02.2.1	COMMENTI	pag.	7
02.3	DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.	9
02.3.1	COMMENTI	pag.	10
02.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	11
02.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	17
03	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	23
03.1	PROPRIETA'	pag.	23
03.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.	23
03.2.1	COMMENTI	pag.	23
03.2.2	VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.	24
03.3	TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.	24
04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE e/o DOC. IPOCATASTALI	pag.	24
05	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	26
06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	26
07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO	pag.	27
08	<u>VINCOLI</u> , ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.	27
08.1	VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	27
08.2	VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	28
08.3	VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE	pag.	28
09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	30
10	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	30
11-12	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	31
13	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	32
13.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	32
13.1.1	COMMENTI	pag.	35
13.2	DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E NORME APPLICABILI	pag.	35
13.3	REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA	pag.	36
14	SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag.	38
15	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	42
16	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	42
17	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	43
18	AGGIORNAMENTI CATASTALI – CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	pag.	43
19	VARIAZIONI COLTURALI	pag.	44
20	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.	44
20.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	44
20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	46
20.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	50
20.4	VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	53
20.5	VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	55
21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.	56
22	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	56
23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	60
24	CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.	60
25	STATO CIVILE ESECUTATI	pag.	60
26	CERTIFICAZIONE di RESIDENZA OCCUPANTI L'IMMOBILE	pag.	60
27	CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.	61
28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.	61
30-31	INVIO TELEMATICO ELABORATO E COMUNICAZIONE INVIO ALLE PARTI	pag.	61
32	NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.	63
33	ELENCO ALLEGATI	pag.	63

Il sottoscritto **GEOM. MASSIMO MAGNANI**, con **Studio Professionale in Cesenatico, Viale Roma n° 28**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n° 1263, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 15.01.2021 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, con invio a mezzo p.e.c. del Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 25.01.2021, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed il primo sopralluogo in loco in data 08.03.2021 unitamente al nominato **Custode** dell'immobile (**Avv. Lara Fioravanti**), descrivo quanto segue:

LOTTO UNICO

PREMESSA ALLEGATI

TUTTI I DOCUMENTI DI SEGUITO CITATI, SI RIFERISCONO A QUELLI ALLEGATI ALLA PERIZIA TRIBUNALE

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

Il debitore è stato avvisato a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata allo stesso in data 18.02.2021, presso la propria residenza, come desunta dal pignoramento immobiliare.

Alla data indicata nella comunicazione dell'Esperto Stimatore (01.03.2021) **non è stato possibile eseguire il sopralluogo** che è stato **eseguito posticipandolo, in data 08.03.2021**

Le raccomandate inviate si allegano (**v. doc. 01**)

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 DEGLI IMMOBILI FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI..... (CON INSERIMENTO DELLE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA)

02.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO relativamente a:

Locali ad uso commerciale (Negozio) al piano terra, con **corte in comune con le altre unità del fabbricato**, ed **ingresso dalla corte comune condominiale**, sito in **piccolo edificio condominiale** privo di denominazione ed **ubicato** nel Comune di **Forlì**, **Via dell'Appennino n° 731\A** nel **bivio con via Delle Caminate**; l'immobile è posto in **località di San Martino in Strada - Grisignano** (zona semi centrale rispetto alla frazione) e **dista 1,2 Km ca. dalla chiesa di San Martino in Strada** mentre è **a confine con la chiesa dei Santi Pietro e Paolo di Grisignano**; **dista 5,5 Km ca. dal centro di Forlì**, preso a riferimento il **Piazzale della Vittoria**. **DI SEGUITO AEROFOTO DELLA ZONA**





AEROFOTO DELL'IMMOBILE E DINTORNI

L'immobile è situato in piccolo edificio condominiale composto da 3 appartamenti ed un negozio e si sviluppa su 2 livelli fuori terra ed un piano interrato, eretto [il condominio] su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta interamente comune) di complessivi **mq 679** catastali.

Alla data del sopralluogo (08.03.2021) l'immobile pignorato (negozio) si presentava ben identificato ed identificabile; la corte comune del condominio non risulta delimitata da recinzioni, salvo per il lato sud.

Planimetria catastale rappresentativa

fuori scala



02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

L'immobile (negoziò al piano terra posto in fabbricato condominiale, non costituito presso l'Agencia delle Entrate in quanto composto in totale da 4 unità immobiliari, risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

Foglio 249, particella 451 subalterno 5,

Categoria C\1, classe 5, consistenza mq 92, Superficie catastale totale mq 104 e rendita catastale di euro 2.024,10 Via delle Caminate n. 2\C piano :T

il tutto in capo alla ditta:

omissis

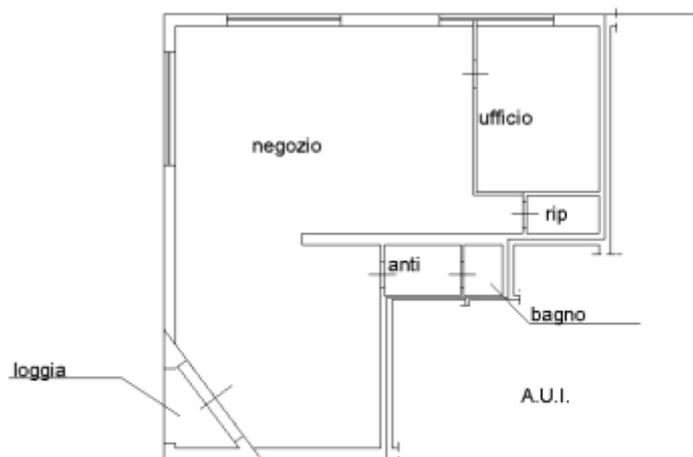
oltre alle parti comuni alle unità pignorate:

Foglio 249, particella 451 subalterno 7

B.C.N.C. – CORTE, piano T - COMUNE A TUTTI I SUB.

oltre alle parti comuni tali per destinazione e per legge.

Planimetria catastale – piano terra – fuori scala



piano terra

h ml 3.55

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero condominio, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

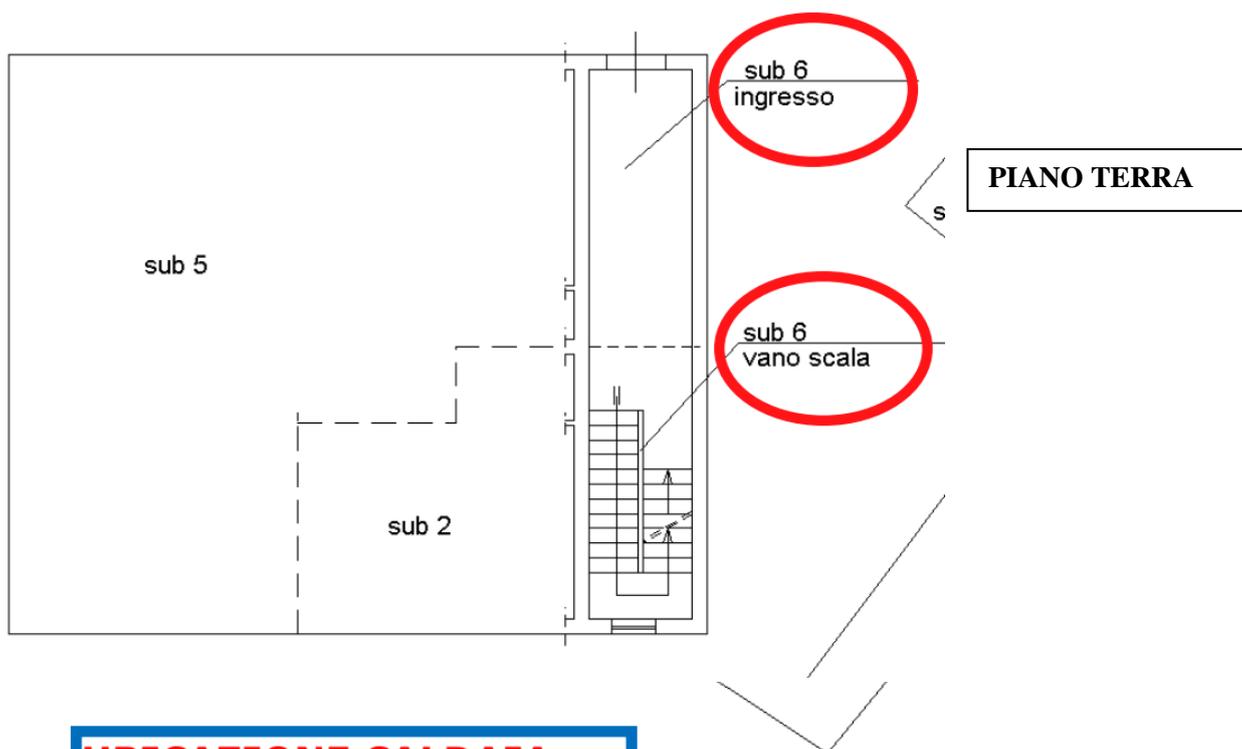
Foglio 249, particella 451, Ente Urbano di mq 679

02.2.1) COMMENTI

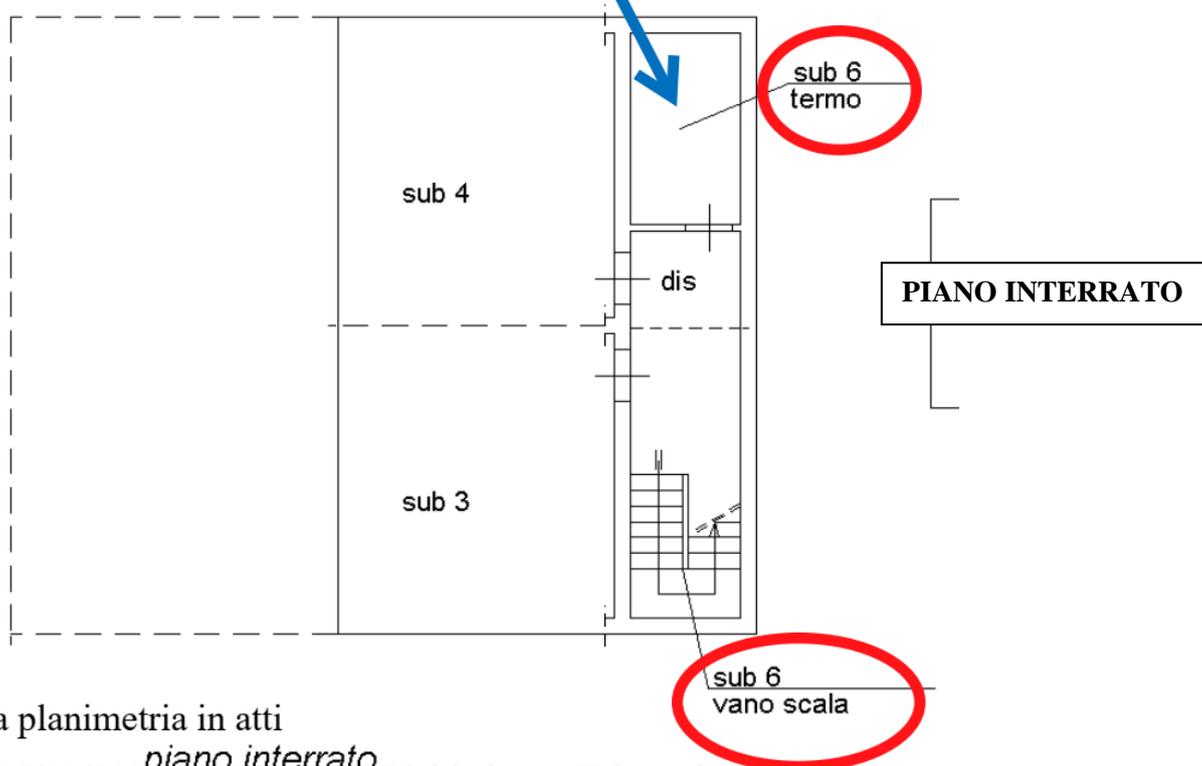
La planimetria catastale dell'immobile (subalterno 5), risulta aggiornata rispetto allo stato dei luoghi (fatta eccezione per un pannello che divide in due porzioni il vano indicato "ufficio" nella planimetria catastale, ma ciò **non comporta una modifica alla rendita catastale già attribuita**, considerando che la superficie dell'unità immobiliare, non risulta modificata ai fini del calcolo della medesima per l'attribuzione della rendita catastale) e pertanto **non si ravvisa la necessità di aggiornamento della stessa** che risulta depositata presso l'A.d.E. di Forlì, per la quale **si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52**

Si deve qui ulteriormente precisare, che la caldaia che alimenta l'immobile pignorato, risulta ubicata unitamente a tutte le apparecchiature necessarie, nel vano al piano interrato, distinto al subalterno 6 che risulta bene comune ad altre unità immobiliari non pignorate (sub 6, vano scala, disimpegno, termo, ingresso, comune ai sub. 3 e 4); in questa sede **l'esperto non è in grado di poter affermare o meno, se si sia in fatto, costituita una servitù su porzione del subalterno 6 in favore del subalterno 5 pignorato.**

Si allega al riguardo planimetria delle parti comuni condominiali (**fuori scala**), dalle quali si rileva la **porzione del sub. 6** ove risulta posta la **caldaia** unitamente alle altre componentistiche dell'impianto necessarie.



UBICAZIONE CALDAIA CHE ALIMENTA IL SUB. 5



ma planimetria in atti

di: 25/01/2021 - n. T/1518 - Richiedente: Telematico

L'immobile (negozi) confina con ragione dell'esecutato da più lati (subalterni 2, 3 e 4 oltre alle parti comuni ai medesimi); parti comuni su tre lati (subalterno 7, corte comune); salvi se altri.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti **ed allegati con indicazione alfanumerica del doc. 02, i seguenti documenti:**

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Planimetria dell'immobile (negozi) e quadro delle parti comuni con elenco subalterni (v. doc. 02-A); mappa catastale recante l'indicazione dell'immobile (v. doc. 02-B); Visura Catastale Storica Fabbricati e Terreni e visure confinanti (v. doc. 02-C),

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL CRON. 2531 DEL 07.08.2018

I dati catastali indicati nel pignoramento, sono corrispondenti a quelli catastali, ovvero Foglio 249, particella 451 subalterno 5 [negozi].

Non risultano riportati i dati catastali del terreno su cui è eretto l'intero edificio condominiale di cui l'immobile qui oggetto di stima è porzione, ovvero Foglio 249, particella 451, Ente Urbano di mq 679 e nemmeno ai Fabbricati il subalterno 7 (B.C.N.C. corte comune)

Nel pignoramento risultano **correttamente indicati anche i diritti spettanti all'esecutato sull'immobile pignorato "quota di piena proprietà"**

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 9805 DEL 06.09.2018

I dati catastali, indicati nella **Nota di Trascrizione** del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare **sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati**,

Non risultano nella Nota riportati per l'immobile, nel quadro "D" *Ulteriori Informazioni*, i dati catastali relativi **alla sola particella su cui sorge l'intero edificio condominiale** (Foglio 249, particella 451, E.U. di mq 679) **e nemmeno ai Fabbricati il subalterno 7 (B.C.N.C. corte comune)**.

02.3.1) COMMENTI

La **mancata indicazione**, sia nel Pignoramento Immobiliare che nella Nota di Trascrizione del medesimo, dei **dati catastali** relativi **alla sola particella su cui sorge l'intero edificio condominiale** (foglio 249, particella 451, E.U. di mq 679) **oltre** alla **corte comune** (ai Fabbricati Foglio 249, mappale 451 sub. 7), a parere dello scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i soli **dati catastali del Catasto Fabbricati, identificano comunque correttamente l'intero immobile oggetto di pignoramento immobiliare per la intera e piena proprietà.**

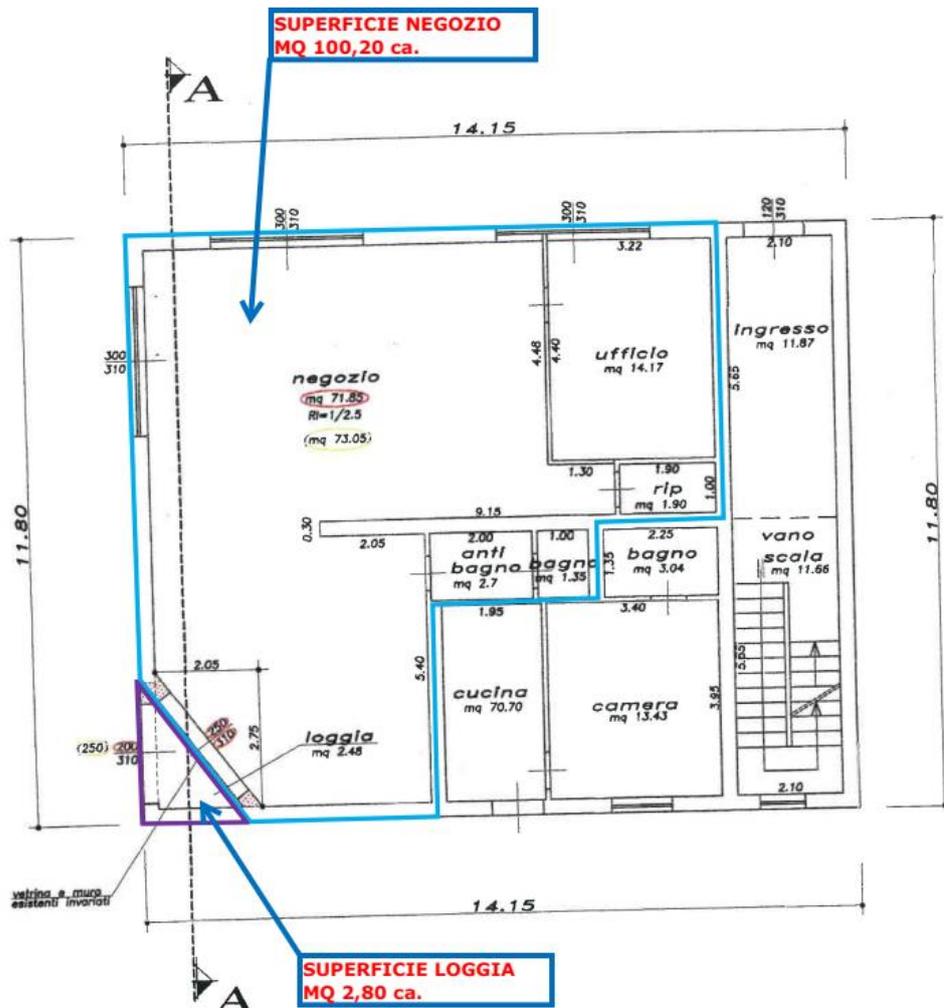
Il pignoramento immobiliare e la Nota di Trascrizione non si allegano in quanto già presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Locali ad uso commerciale (Negozio) al piano terra, con **corte in comune con le altre unità del fabbricato**, ed **ingresso dalla corte comune condominiale**, sito in **piccolo edificio condominiale** privo di denominazione ed **ubicato** nel Comune di **Forlì, Via dell'Appennino n° 731\A** nel **bivio con via Delle Caminate**; l'immobile è posto in **località di San Martino in Strada - Grisignano** (zona semi centrale rispetto alla frazione) e **dista 1,2 Km ca.** dalla **chiesa di San Martino in Strada** mentre **è a confine con la chiesa dei Santi Pietro e Paolo di Grisignano; dista 5,5 Km ca.** dal **centro di Forlì**, preso a **riferimento il Piazzale della Vittoria**.

L'immobile è situato in piccolo edificio condominiale composto da 3 appartamenti ed un negozio e si sviluppa su 2 livelli fuori terra ed un piano interrato, eretto [il condominio] su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta interamente comune) di complessivi **mq 679** catastali.

Alla data del sopralluogo (08.03.2021) l'immobile pignorato (negozio) si presentava ben identificato ed identificabile; la corte comune del condominio non risulta delimitata da recinzioni, salvo per il lato sud.



PIANTA PIANO TERRA scala 1:100

FUORI SCALA

L'immobile ha destinazione commerciale e vi si accede direttamente dalla corte comune a sua volta accessibile direttamente dalla strada pubblica; lo stesso risulta così composto:

Piano terra di altezza ml 3,55 ca. (al controsoffitto H = ml 3.12 ca.) con vano negoziò, vano secondario adibito ad ufficio, piccolo ripostigliò, antibagno e bagno oltre a piccola loggia sulla zona ingresso.

Perimetralmente all'immobile, ben illuminato naturalmente dalle ampie aperture, insiste la corte comune pavimentata con betonella.

La superficie lorda dei locali ad uso commerciale è di mq 100,20 ca. oltre alla loggia di mq 2,80 ca.

La corte comune condominiale, antistante e sul lato ovest del negozio, viene utilizzata anche per la sosta delle autovetture dei condòmini, ma non vi sono posti auto assegnati agli stessi, essendo l'intero fabbricato condominiale di proprietà dell'esecutato.

Le superfici lorde di cui sopra **risultano dedotte dalle planimetrie dell'ultimo progetto presentato in Comune (progetto allegato alla D.I.A. del 26.01.2006 pg 4830 quale Variante del P.d.C. n° 54 del 15.04.2004), sia mediante dettagliato rilievo in loco dell'intero immobile pignorato e sia mediante software CAD.**

Le superfici lorde come sopra indicate, potrebbero rispetto a quelle reali variare in più o in meno ma in percentuale non significativa v. succ. doc. 03

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Nell'immobile pignorato, sono state **riscontrate lievi difformità edilizie** sulle quali si riferirà al successivo *Punto 13.3* mentre per quanto attiene alla fattibilità o meno della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda al successivo *Punto 14*

Va precisato che l'intero fabbricato condominiale è dotato dell'abitabilità rilasciata in data 29.02.1968 al n° 2649 mentre i locali pignorati hanno ottenuto, per silenzio assenso, l'abitabilità relativa ai lavori eseguiti con il P.d.C. n. 54\2004 e sua successiva Variante D.I.A. 26.01.2006 p.g. 4830

I lavori di costruzione del fabbricato (condominio), risultano eseguiti negli anni dal 1964 al 1967

La struttura portante del fabbricato (condominio) è in muratura da una e due *teste* con solai in laterocemento e balconi in cemento armato presumibilmente *alleggerito*, fatto salvo per la struttura della copertura realizzata con travi *Varese* e tavelloni.

La corte comune risulta ben mantenuta, con ampie porzioni della stessa finite con betonella, in parte con ghiaino ed in minima parte a giardino.

In sintesi, le finiture interne, in parte databili alla data di costruzione dell'immobile (pavimenti, infissi interni ed esterni, bagno) ed in parte di datazione ben più recente (impianti e controsoffitto), in generale da intendersi idonee per un immediato utilizzo dell'immobile pignorato, ed in sufficiente stato di conservazione, sono le seguenti:

- ✚ Pavimenti in *marmettoni* e battiscopa del medesimo materiale; rivestimenti al bagno in ceramica o similare;
- ✚ Portone di accesso al negozio ed altri infissi esterni, sono in alluminio verniciato nero con vetri semplici;
- ✚ Porte interne tamburate e finite con trasparente che lascia intravedere le venature del legno o con tinta bianca;
- ✚ Sanitari ai bagni in *vetrochina* (Vitreous China) bianchi e rubinetteria monocomando con miscelatore;
- ✚ Controsoffitto in fibra minerale con finitura bianca;
- ✚ In generale, tutte le finiture non manifestano eccessivamente i segni della vetustà ed all'apparenza sono apparse funzionanti.

Il fabbricato esternamente è tinteggiato e sullo stesso **non si sono notati elementi tali da ritenere che nel breve periodo debba essere oggetto di manutenzioni alle sue facciate.**

CANNE FUMARIE

Il bagno è dotato di aspirazione forzata; canne fumarie all'interno del negozio non ne sono state notate. La caldaia, posta in locale comune ad altre unità non oggetto di pignoramento, non è dato di sapere se correttamente collegata a canna fumaria, per l'espulsione dei fumi oltre il tetto.

UTENZE

L'utenza elettrica e quella del gas sono autonome; quella dell'acqua è dotata di contatore ma non è dato sapere se trattasi di utenza autonoma o di sottocontatore di utenza condominiale.

I contatori dell'energia elettrica e dell'acqua, sono posti all'interno del subalterno 6, in prossimità dell'ingresso al vano scala.

Il subalterno 6 è bene comune ai sub. 3 e 4 non pignorati.

L'ubicazione dei detti contatori, unitamente agli altri dell'immobile, appare datata nel tempo.

IMPIANTI

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento autonomo, con produzione di acqua calda sanitaria data dalla caldaia (questa posta all'interno del **vano termo al piano interrato**, ricompreso, il detto vano, all'interno della consistenza del **subalterno 6** (vano scala, disimpegno, termo, ingresso, **comune ai sub. 3 e 4**); in questa sede **l'esperto non è in grado di poter affermare o meno, se si sia in fatto, costituita una servitù**

su porzione del subalterno 6 in favore del subalterno 5 pignorato, limitatamente al detto vano termo ed al percorso necessario per poterlo raggiungere.

La caldaia è alimentata a gas metano, con contatore ubicato in apposito contenitore, posto sul lato sud del fabbricato ed in aderenza con la sua muratura esterna, accessibile dalla corte comune.

L'impianto di riscaldamento è costituito da ventil convettori alimentati dalla caldaia.

Il locale negozio è dotato di impianto di climatizzazione con unità esterna (lato est fabbricato) ed unità interna.

La caldaia, non risulta munita di libretto (a richiesta dell'Esperto in sede di sopralluogo non è stato possibile visionarlo).

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in p.v.c. di colore chiaro; il contatore è ubicato nell'apposita armadiatura condominiale, posta nel vano scala (non comune all'unità pignorata) in prossimità dell'ingresso.

Vista la data di costruzione dell'immobile (terminato alla fine degli anni '60), pare ragionevole ritenere che gli impianti siano stati successivamente oggetto di manutenzioni e sostituzioni per quelle parti non rispettose delle sopravvenute normative (l'impianto termico è certamente di datazione successiva a quella della costruzione dell'immobile); **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le “Dichiarazioni di Conformità” dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'.**

L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter **ottenere la “Dichiarazione di Conformità”** degli stessi e **verificarne il corretto funzionamento.**

MILLESIMI

Trattandosi in fatto di fabbricato condominiale, fiscalmente non costituito (4 unità complessive), a richiesta dell'esperto all'esecutato, lo stesso ha comunicato che **non esistono tabelle millesimali** (anche perché l'intero fabbricato è di sua proprietà).

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e finiture interne, al rilievo fotografico, successivo citato doc. 04.

02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione delle **planimetrie e sezione dello stesso, dedotta dall'ultimo progetto presentato in Comune (progetto allegato alla D.I.A. del 26.01.2006 pg 4830 quale Variante del P.d.C. n° 54 del 15.04.2004), in parte quotata** e rappresentata graficamente nell'allegato in **scala indicativa 1:100**

Le planimetrie e sezione dell'immobile si allegano (**v. doc. 03**).

RILIEVO FOTOGRAFICO

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni ed interni che si allega rispettivamente (v. doc. **04-A -esterni- e 04-B -interni**)

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



FOTO 1 - INTERO FABBRICATO – AL PIANO TERRA IL NEGOZIO OGGETTO DI STIMA

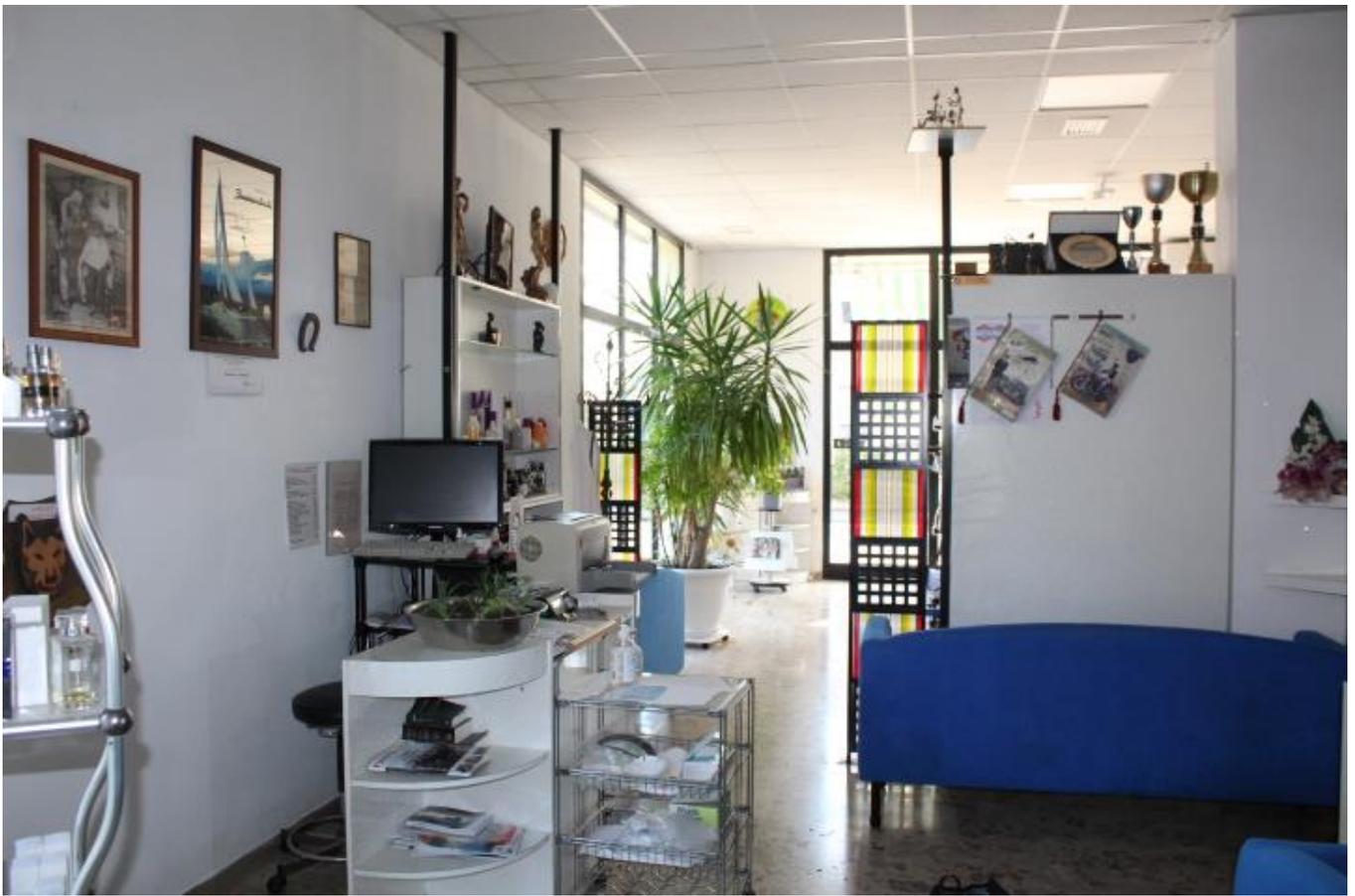


FOTO 2 – INTERNO LOCALI USO COMMERCIALE



FOTO 3 – INTERNO LOCALI USO COMMERCIALE – VISTA DAL NEGOZIO VERSO IL VANO UFFICIO



FOTO 4 – VANO UFFICIO



FOTO 5 – VISTA DAL VANO UFFICIO VERSO IL NEGOZIO



FOTO 6 – BAGNO

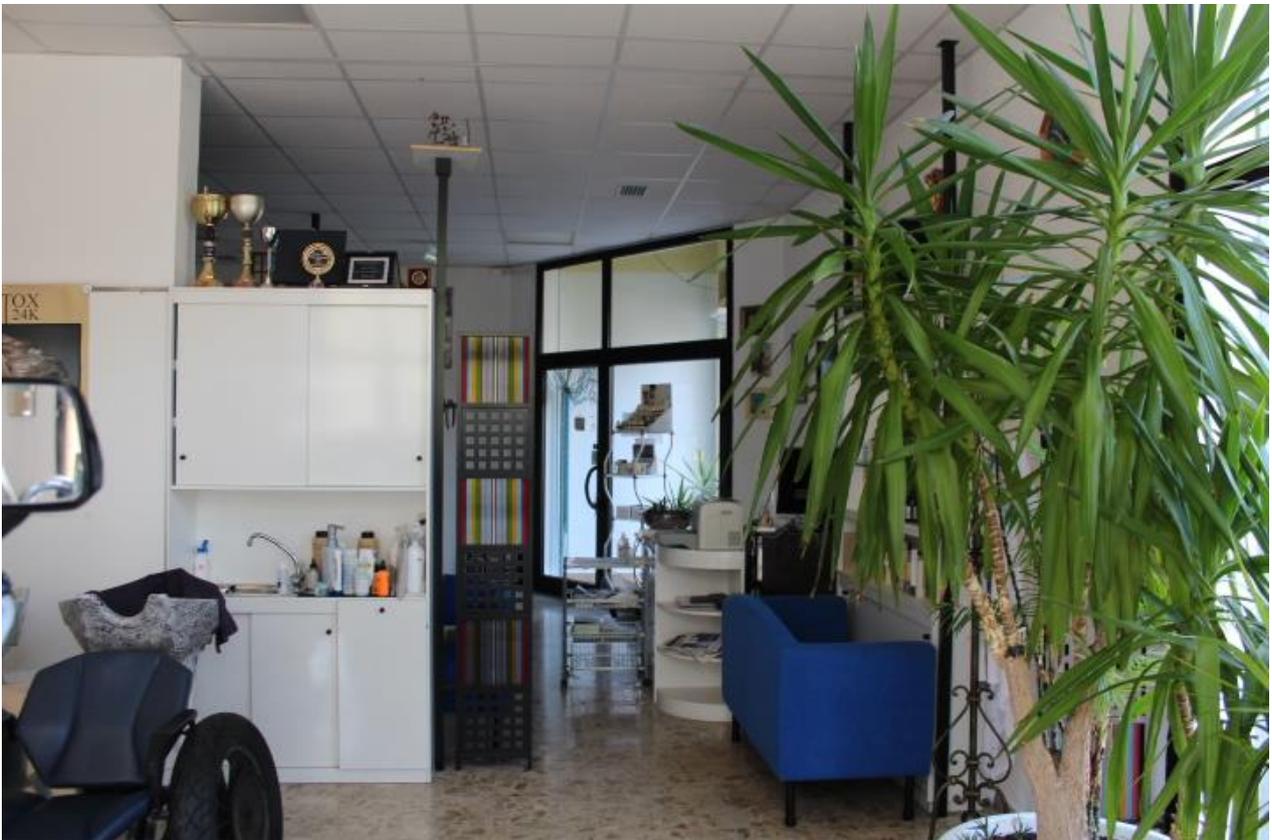


FOTO 7 – VISTA DAL NEGOZIO VERSO L'INGRESSO



FOTO 8 – PIANO INTERRATO, SUBALTERNO 6, IN FONDO IL VANO TERMO



**FOTO 9 – VANO TERMO, ALL'INTERNO DEL SUBALTERNO 6, IN CAPO ALL'ESECUTATO, MA NON PIGNORATO
VISTA DELLA CALDAIA CHE ALIMENTA L'IMMOBILE PIGNORATO (SUBALTERNO 5)**

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

03.1) PROPRIETA'

I beni pignorati risultano in piena proprietà all'esecutato ed allo stesso catastalmente correttamente intestati.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

1) DENUNCIA DI SUCCESSIONE per morte di **Maltoni Edgardo** nato a Forlì il 28.10.1931 e **deceduto a Santa Sofia il 19.01.1994**, registrata a Forlì il 19.07.1994 al n° 96 Vol. 566, **trascritta a Forlì il 03.05.1996 all'art. 3446**

(Nella **relazione notarile, la data di registrazione e quella di trascrizione risultano indicate errate; errato è pure il numero del volume della registrazione**).

In successione, l'immobile pignorato, veniva indicato con i seguenti dati catastali:

Comune di Forli, Catasto Fabbricati,

Foglio 249, particella 43 subalterno 1 (Cat. C\1 cl 5 mq 91)

03.2.1) COMMENTI

Nell'atto non si sono rilevate particolarità meritevoli di segnalazione trattandosi di provenienza per successione testamentaria.

03.2.2) 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, trattandosi di provenienza per successione testamentaria ultraventennale.

03.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Come si rileva anche dalla verifica della relazione notarile (che contiene gli errori di cui sopra oltre ad altri errori di identificativi catastali pregressi, da riferirsi all'immobile pignorato), essendo il titolo di provenienza dell'immobile ultraventennale, nella stessa [relazione] il notaio estensore che l'ha vergata, non è risalito (trattandosi di provenienza per successione) al primo titolo di acquisto relativo all'immobile pignorato.

Trattasi comunque di eventi risalenti a ben oltre il ventennio

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato (successione) richiesto all'Agenzia delle Entrate si allega (**v. doc. 05**)

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, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica, al nominativo

dell'esecutato fino alla data del 09.07.2021, **provvedendo** alla richiesta della **documentazione relativa alle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, che gravano l'immobile pignorato**, qualora non indicate nella Relazione Notarile.

RISULTA una Trascrizione pregiudizievole, successiva a quanto descritto nella Relazione Notarile, che di seguito si riporta.

Le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli che gravano l'immobile pignorato, elencate in ordine dalla più datata alla più recente, sono quelle di seguito descritte. Si escludono quelle che hanno perduto efficacia.

TRASCRIZIONE n° 11518 del 25.10.2018

Verbale Pignoramento Immobili Cron. 2531 del 07.08.2018

**RETTIFICA DELLA TRASCRIZIONE PRECEDENTE ART. 9805
DEL 06.09.2018**

a favore

omissis

contro

omissis

sulla **quota di 1\1 di proprietà** dell'immobile sito in Comune di Forlì,
Catasto Fabbricati

Foglio 249 - particella 451 subalterno 5 (categoria C\1)

I dati catastali indicati nel Pignoramento sono corretti e **corrispondono** a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto (v. punto 02.3).

Le visure eseguite in via telematica dall'Esperto Stimatore presso la Conservatoria di Forlì oltre alla Trascrizione non indicata nella relazione notarile ed oltre a Nota di Trascrizione di Pignoramento (che però riguarda altri immobili), si allegano (v. **doc. 06**)

Trattandosi nel caso di specie, di **pignoramento per la intera proprietà**, **non vi sono altre verifiche da farsi su eventuali comproprietari.**

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, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

La stessa unitamente ad altra documentazione catastale risulta allegata, vedi citato doc. 02-A e successivi.

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la **attuale situazione risultante in Catasto**, per l'immobile in oggetto non risultano all'esperto 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..... CONGRUITA' DEL CANONE PREVISTO IN CONTRATTO IN BASE AI CANONI DI MERCATO.....

L'immobile pignorato risulta detenuto dall'esecutato.

Da interrogazione trasmessa dall'esperto all'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, sull'immobile pignorato NON risultano contratti di locazione o comodato o simili.

La risposta dell'Agenzia delle Entrate di Cesena, si allega (v. **doc. 07**)

08) ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di provenienza del bene (successione) che ha conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

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 *de qua.*(regolamenti e simili), **fatto salvo**, per quanto ulteriormente previsto dal Codice Civile in materia di condominio che nel caso specifico **non risulta fiscalmente costituito.**

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

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., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

Nella *vigente Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischi Alluvioni ed il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico*, adottata con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2\2 del 7 novembre 2016 ed approvata con **Delibera Giunta Regionale n. 2112 del 5/12/2016**, pubblicata sul B.U.R. N. 375 del 15/12/2016, **l'area su cui insiste l'immobile** oggetto di stima, **NON risulta in zona a “rischio idrogeologico” soggetta a potenziale allagamento art. 6** del “Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico”

08.3) VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

P.S.C. – P.O.C. – R.U.E.

Dal sito del Comune di Forlì, accedendo alla sezione specializzata e previa iscrizione, inserendo i dati catastali del terreno su cui sorge un immobile, è possibile avere sia le zonizzazioni che insistono sullo stesso e sia i vincoli che lo gravano.

Di seguito si riporta quanto estratto dal Comune di Forlì, relativo al terreno su cui sorge il maggiore fabbricato nel quale è posta l'unità pignorata.


Comune di Forlì
AREA SERVIZIO AL TERRITORIO
Servizio Edilizia e Piani Attuativi

ELENCO
DESTINAZIONI URBANISTICHE E VINCOLI

(metro_template_mappa - Copia)

Il terreno avente la superficie di **mq. 645** distinto al Catasto del Comune di Forlì al

Foglio – Mappali:
249 - 451

nello **Strumento Urbanistico vigente** risulta avere la seguente **destinazione urbanistica** :

- **Sottozona If4_PRINCIPALI_PROGETTO - Rete e percorsi ciclabili principali di progetto - art.140 delle norme di POC;**
- **Sottozona B3.1 - Ambiti urbanizzati delle frazioni - Tessuti misti: manutenzione e completamento - art.42 delle norme di RUE;**
- **Sottozona IM6a - Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti - art.146 delle norme di RUE**

ed, inoltre, è soggetto ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- **Area che ricade all'interno del U100 - TERRITORIO URBANIZZATO U2 = 100 % (per CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PREVIGENTE - fino al 30.9.2019) - art. Delib.C.C.72/2000 delle norme di DCC;**
- **Area che ricade all'interno di M4H - ZONA PERIFERICA (per MONETIZZAZIONE) - art. Delib.C.C.65/2004 delle norme di DCC;**
- **Area che ricade all'interno del TU - SOGGETTO A RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE CON DAL 186/18 - art. Delib.C.C.83/2019 delle norme di DCC;**
- **(ST) Area Frazionale - art. 10 delle norme di PSC;**
- **(VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;**
- **(ST) Strade di interesse urbano ed extraurbano esistenti - art. 28 delle norme di PSC;**
- **(VN) Acquiferi profondi amalgamati di alta pianura - art. 51 delle norme di PSC;**
- **(VN) Area a Vulnerabilità estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;**
- **(VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unita' di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;**
- **(VN) Ambito fluviale del sistema fluviale Rabbi - Area di fondovalle delimitata dalle zone dei "Pianalti" - art. 54 delle norme di PSC;**
- **(VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;**
- **Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;**
- **Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;**
- **Sezione di censimento n. 1387 - art. ISTAT delle norme di EXT;**

- **38 SAN MARTINO IN STRADA GRISIGNANO COLLINA - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;**
- **Classe IV intensa attività umana - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;**
- **Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT**

Il soggetto acquirente, nel caso di intervento edilizio da farsi sull'unità pignorata, dovrà attenersi al rispetto di quanto sopra.

La descrizione di cui sopra, seppur estrapolata dal sito del Comune di Forlì, non è precisa e non sostituisce in alcun modo il Certificato di Destinazione Urbanistica, unico documento valido per certificare le zonizzazioni ed i vincoli che gravano un terreno.

09) *PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;*

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, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

L'intero fabbricato ove è ubicato l'immobile in oggetto, è per sua natura, un Condominio, quindi allo stesso si applicano gli articoli del Codice Civile e le leggi in materia.

10) *VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE.... L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE.... SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI ANTECEDENTI LA DATA DI PERIZIAL'ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO ;*

Per la gestione delle parti comuni, il Condominio **non si avvale** di un amministratore (tutte le unità che compongono l'intero fabbricato sono in

capo all'esecutato).

Dalle informazioni assunte presso l'esecutato **non sono risultate spese pregresse aventi natura condominiale**, da attribuire all'immobile pignorato.

Prudenzialmente, si precisa, che al futuro acquirente, potranno essere addebitate l'annualità pregressa e quella in corso, il tutto ai sensi dell'art 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, comma IV, "*Chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.*"

Non risultano procedimenti giudiziari in corso, relativi all'immobile pignorato.

MILLESIMI

Trattandosi in fatto di fabbricato condominiale, fiscalmente non costituito (4 unità complessive), a richiesta dell'esperto all'esecutato, lo stesso ha comunicato che **non esistono tabelle millesimali** (anche perché l'intero fabbricato è di sua proprietà).

11-12) 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 commerciale**.

Per le zonizzazioni ed i vincoli insistenti sul terreno ove sorge l'intero Condominio, si rimanda al *Punto 08.2 e 08.3*

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, **non vi è l'obbligo** di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

13) VERIFICARE..... LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI, I VINCOLI DI ZONA.... CONDONABILITA' DEL BENE AI SENSI DI LEGGE... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Presso il Comune di Forlì, si è proceduto in data **22.02.2021** a **richiedere gli estremi dei fascicoli delle pratiche edilizie** dei precedenti autorizzativi, relativi al fabbricato in oggetto; come desunti dall'Ente (a seguito delle informazioni fornite dall'esperto relative ai nominativi dei precedenti proprietari dell'immobile) che ha fornito un elenco di pratiche ***potenzialmente*** da riferirsi all'immobile pignorato, al fine di poter visionare ed estrarre copia della relativa documentazione.

Le pratiche sono state date all'esperto, in vari momenti temporalmente susseguenti fra di loro; dopo l'esame, le pratiche sono state inviate alla copisteria. **L'esperto è venuto in possesso della documentazione, a seguito di invio della copisteria in data 10.05.2021**

Si deve qui precisare, che le ricerche dei precedenti edilizi, vengono effettuate direttamente da un funzionario dell'Ente (al quale vengono forniti i dati catastali e dei proprietari dell'immobile per nome e cognome, andando a ritroso nel tempo, fino all'impianto meccanografico che risulta dalle visure storiche catastali, che non arriva al 1967), **il quale rilascia stampa relativa alla verifica effettuata ed alle risultanze ottenute** sulla base delle quali l'esperto invia la richiesta di esame delle pratiche cartacee.

La ricerca dei detti precedenti edilizi è alquanto farraginosa e non da certezze, a parere dello scrivente, **sul buon esito finale. Non vi è certezza che tutti i progetti relativi ad un determinato immobile si possano rintracciare così da essere esaminati dall'esperto**, il quale, comparandone i vari stati, a volte può riuscire a comprendere se cronologicamente i progetti allegati alle varie pratiche edilizie si "concatenino" bene l'uno con l'altro, ovvero se possa mancare qualcosa, ma con incertezza e difficoltà.

In riferimento a quanto sopra, **l'esito della conformità edilizia di seguito attestata o meno, si basa unicamente sul progetto allegato all'ultimo titolo edilizio presentato presso il competente Comune** di seguito ben identificato e descritto, tenuto ulteriormente in conto che **l'intero fabbricato condominiale è dotato del Certificato di Abitabilità** iniziale del 29.02.1968 e **Certificato di Conformità Edilizia depositato** in data **10.01.2007 p.g. 1813** a firma di tecnico abilitato, relativo alla pratica edilizia di cui al P.d.C. 54\2004 ed atti conseguenti, ottenuto per silenzio assenso.

Il fabbricato risulta essere stato costruito ex novo, mediante rilascio di:

Licenza Edilizia n° 31416 del 19.08.1964 relativa alla *costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi in frazione Grisignano, bivio strada statale* alla quale ha fatto seguito la

LICENZA EDILIZIA in VARIANTE n° 34407 del 16.06.1966

e la **LICENZA EDILIZIA in VARIANTE n° 35417 del 1966**

La Licenza Edilizia n° 31416 del 19.08.1964 e relative VARIANTI del 1966 hanno ottenuto **l'Abitabilità rilasciata in data 29.02.1968 n° 2649.**

Successivamente risultano rilasciati gli ulteriori titoli edilizi:

Permesso di Costruire n° 54 del 15.04.2004 pg 46333\2003

relativo a *ampliamento di piano terra di un fabbricato ad uso commerciale – residenziale sito in viale Dell'Appennino n° 731\B angolo via delle Caminate n° 2\C* al quale ha fatto seguito la

D.I.A. del 26.01.2006 p.g. 4830 in **VARIANTE al P.d.C. 54\2006**

Per il Permesso di Costruire n° 54\2004 e successiva D.I.A. in VARIANTE è stata depositata in data **10.01.2007** la richiesta dell'**Abitabilità, rilasciata per silenzio assenso.**

D.I.A. del 10.11.2005 p.g. 52917 per opere di manutenzione straordinaria

D.I.A. del 26.01.2006 p.g. 4840 per opere di manutenzione straordinaria

Il lotto non risulta recintato sul fronte strada, pertanto non vi sono precedenti edilizi al riguardo.

I titoli edilizi sopra citati, si allegano (v. **doc. 09**)

13.1.1) COMMENTI

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, sarà fatto sulla base del **progetto allegato alla D.I.A. del 26.01.2006 pg 4830** quale **Variante del P.d.C. n° 54 del 15.04.2004**), in parte quotata e rappresentata graficamente nell'allegato in **scala indicativa 1:100**, il tutto rispetto allo stato attuale dei luoghi, come visionato direttamente dall'Esperto (v. citato doc. 03).

13.2) DESTINAZIONE DESUNTA DAGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI - P.S.C. – P.O.C. – R.U.E. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Dagli strumenti urbanistici vigenti, il terreno su cui sorge il condominio ove posto l'immobile oggetto di stima, ha zonizzazione "*sottozona B.3.1 – Ambiti urbanizzati delle frazioni – Tessuti misti: manutenzione e completamento - art. 42 delle norme di R.U.E.*" pertanto al fabbricato, per interventi edilizi futuri, **dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione pro tempore vigenti.**

Per le zonizzazioni del terreno su cui è eretto l'intero fabbricato condominiale ed i relativi vincoli anche di natura idrogeologica, si rimanda al *Punto 08.2 e 08.3*

Il documento con le zonizzazioni ed i vincoli estratto dal sito del Comune, oltre alla cartografia con indicata l'ubicazione dell'immobile, unitamente a quello della cartografia per il Rischio Idrogeologico, si allegano (v. **doc. 09**)

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia, dedotta dall'ultimo progetto presentato in Comune (**progetto allegato alla D.I.A. del 26.01.2006 pg 4830** quale Variante del P.d.C. n° 54 del 15.04.2004), in parte quotata e rappresentata graficamente nell'allegato in scala indicativa 1:100, **sono state riscontrate LIEVI difformità edilizie** che in intesi si elencano:

- ✚ Risulta realizzata una parete in legno\pannello cartongesso a divisione del vano indicato in planimetria quale ufficio e nel ripostiglio risulta realizzata una piccola porzione di parete in muratura. **Trattasi di LIEVI difformità sanabili**; il vano ricavato dall'ufficio, dovrà avere destinazione a ripostiglio o similare, essendo cieco.
- ✚ Nel vano negozio sono stati realizzati degli scatolari in cartongesso per alloggiamento impianti tecnologici; risulta inoltre realizzato un controsoffitto ad altezza di ml 3,12 dal pavimento a fronte di una altezza del vano di ml 3,54 ca.
- ✚ Altre lievi **modifiche interne ed esterne** alle aperture **rientrano** nelle *Tolleranze* di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004.
- ✚ **Fatto salvo se altro** possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.**

Va precisato che l'intero fabbricato condominiale è dotato dell'abitabilità rilasciata in data 29.02.1968 al n° 2649 mentre i locali pignorati hanno ottenuto, per silenzio assenso, l'abitabilità relativa ai lavori eseguiti con il P.d.C. n. 54\2004 e sua successiva Variante D.I.A. 26.01.2006 p.g. 4830 a seguito di deposito dell'istanza a firma di tecnico abilitato in data 10.01.2007 (v. *Punto 13.1*).

L'elenco delle LIEVI opere difformi di cui sopra è da intendersi indicativo e non esaustivo in quanto in questa sede risulta difficile potere indicare minuziosamente anche eventuali ed altre difformità, dovute soprattutto a discrasie fra il **progetto allegato alla D.I.A. del 26.01.2006 pg 4830** quale **Variante del P.d.C. n° 54 del 15.04.2004** e lo stato di fatto.

Stante le difformità sopra elencate, l'esperto non ha ritenuto necessario redigere una planimetria rappresentativa dell'intero immobile, in quanto le stesse, sono ben comprensibili dalla visione del progetto allegato all'ultimo titolo edilizio depositato e di seguito allegato (v. doc. 03)

Tali **difformità sono sanabili sotto il profilo architettonico, fatte salve le precisazioni sopra indicate** e di seguito meglio esplicitate al successivo *Punto 14*.

Non sono state eseguite misure relative alle porzioni e strutture da ritenersi condominiali.

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere **nel suo stato attuale, conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche i titoli edilizi sopra citati, fatta eccezione** per quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle **opere difformi sanabili o da intendersi rientrare nelle Tolleranze** (quindi non oggetto di Sanatoria) ai sensi dell'art. 19 bis L.R. 23\2004 come di seguito meglio precisato al *Punto 14*

Non risultano all'Esperto che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE... CONTROLLO POSSIBILITA' DI SANATORIA PRECISANDONE I COSTI.... ISTANZE DI SANATORIA GIA' PRESENTATE ED IN CORSO DI PROCEDIMENTO ED I COSTI DI DEFINIZIONE.... VERIFICA SE POSSIBILE SANATORIA AI SENSI ART. 40 L. 47\85 e s.m.i. OVVERO ART. 46 c. 5 D.P.R. 380\2001 PRECISANDONE I COSTI.

SANATORIA

Nel caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili**, sarà possibile presentare, **a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380**, le cui **opere da sanare, oltre a quelle sopra descritte quali sanabili, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato di progetto approvato, **renderà conto delle opere difformi da sanare, operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese**

dell'acquirente, i cui costi, qui quantificati dall'Esperto in euro 3.500,00 complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune di euro 1.000,00 circa, **saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto 20.4 e 20.5*; va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra **comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.**

Sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'immobile, ma non si è ritenuto necessario redigere apposita planimetria (stato di fatto e stato comparato rispetto lo stato dei luoghi) **ritenendo che con l'allegazione delle planimetrie e sezione della porzione di fabbricato qui in esame** (con tutte le precisazioni e descrizioni sopra riportate), **l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile**, e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, **sia in loco e sia presso il Comune di Forlì e sia presso altri soggetti, se necessario; tenuto ulteriormente in conto, che lo stesso è dotato dell'Abitabilità.**

Essendo **l'immobile** oggetto di perizia, per quanto sopra descritto, in ordine alle **lievi difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica pro tempore vigente** (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), **deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso il Comune di competenza** (ufficio preposto), **se quanto sopra riportato sia effettivamente alla data dell'acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative, o se queste siano in**

corso, che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione del Comune di competenza potrebbe anche essere parzialmente o totalmente diversa, rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo **a carico** dello stesso **[acquirente]** **tutti gli eventuali oneri e costi e situazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti**, stante **il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intera questione qui trattata** (Sanatoria Edilizia).

Quanto sopra è da ritenersi **informativa prudentiale** per l'acquirente, in quanto la pratiche di cui sopra, di Sanatoria architettonica (a cura e spese dell'acquirente) e quantificazione dei relativi costi come sopra ipotizzate, nel momento in cui verranno presentate, saranno analizzate minuziosamente dai tecnici comunali, quindi **è possibile che quanto sopra relazionato e prospettato, possa in futuro anche non essere condiviso, quindi non approvato dai Funzionari preposti.**

L'informativa prudentiale, si richiama anche per alcune delle difformità edilizie di cui sopra, che per l'esperto possono intendersi nelle tolleranze dell'art. 19 bis di cui sopra, in quanto **ampio potere discrezionale** nel merito **è lasciato all'Amministrazione Comunale e per essa ai funzionari di volta in volta preposti all'esame di ogni singola pratica edilizia.**

Per tutti questi motivi, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità al riguardo, in ordine ai possibili sviluppi, positivi o negativi, di maggiore o minore importo delle sanzioni da pagare, in riferimento alle

pratiche sopra descritte (di Sanatoria Edilizia) **ed al buon esito dell'iter burocratico delle stesse sopra ipotizzato e descritto, ivi compreso il diniego della Sanatoria o il non ritenersi le difformità di cui sopra ricomprese nelle tolleranze dell'articolo di legge sopra riportato.**

OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O QUANTIFICATO NEI COSTI (e quindi non detratto dal valore dell'immobile al successivo *Punto 20.4 e 20.5*), **DEVE INTENDERSI ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in riferimento a tutto quanto sopra descritto.**

ISTANZE DI SANATORIA IN CORSO

Non ne sono risultate all'Esperto, anche in riferimento alle verifiche effettuate presso il Comune di Cesenatico ed anche in riferimento alle informazioni richieste all'esecutato durante il sopralluogo.

POSSIBILITA' DI SANARE LE DIFFORMITA' AI SENSI ART. 40 comma sesto L. 47\85 ovvero ART. 46 comma quinto D.P.R. 380\2001

Le ragioni di credito del precedente sono di datazione successiva all'entrata in vigore della Legge 24 novembre 2003, n. 326 (*cd. terzo condono edilizio*) e quindi l'articolato del titolo **non risulta applicabile al caso di specie** ma **le difformità riscontrate sono risultate sanabili o da ricomprendersi nelle tolleranze dell'art. 19 bis L.R. n. 23\2004**

**15) GRAVAMI (SUL BENE PIGNORATO) DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO...
AFFRANCAZIONE DI TALI PESI.... DIRITTI DEL DEBITORE SUL BENE
PIGNORATO....**

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed i **diritti dell'esecutato sul bene pignorato sono per la intera e piena proprietà.**

**16) VERIFICHI PER I FABBRICATI, SE L'IMMOBILE E' GIA' DOTATO DELLA
ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA; OVE IL FABBRICATO
NON FOSSE DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERERA' A
PREDISPORRE..... LA SUDETTA ATTESTAZIONE...**

L'immobile **NON risultava dotato** dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

L'esperto ha provveduto ad incaricare un Tecnico Abilitato per la redazione del citato Attestato, che si allega (v. **doc. 10**)

L'Attestato è stato redatto in data **18.05.2021** n° **01475-212419-2021** ed è quindi valida fino al 18.05.2031. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "D" EP 438,18 kwh\m²\anno**

L'Attestato per il negozio (sub. 5), sarà consegnato successivamente dall'Esperto, in duplice originale, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. EX ART. 3 COMMA 3 DEL D.LGS. 192\2005 (non modificato "parte de qua" dalla normativa sopravvenuta) E PRECISAMENTE (segue specifica casistiche) ...NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA

Nel caso di specie, **per il negozio vige l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica** nel caso si debba procedere alla vendita del medesimo, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del d. lgs. 192\2005 ed in riferimento all'Allegato "A" art. 3 comma 2 lettera b) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1275 del 7 settembre 2015.

L'immobile pignorato è il solo negozio (sub. 5). Non vi sono pertinenze per le quali necessiti specificare l'esenzione o meno dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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....

L'immobile risulta correttamente censito al Catasto Fabbricati.

La planimetria catastale dell'immobile, depositata presso il *catasto* di Forlì, è stata richiesta dall'esperto ed allegata (v. citato doc. 02-A).

**19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI.....
OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA' PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO
CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI...**

Nulla è stato rilevato in tal senso (variazioni colturali) trattandosi di fabbricato.

**20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, INDICANDO I
CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI DATI ACQUISITI.**

20.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto **" più probabile valore di mercato "** eseguito per comparazione diretta **mediante il metodo monparametrico.**

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso a commerciale**, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile (condominio) e di quello oggetto di stima già descritti in precedenza (stato di conservazione, impianti tecnologici, tutti da intendersi sufficientemente funzionanti e funzionali per un idoneo utilizzo dell'immobile oggetto di stima); internamente il negozio non presenta carenze; le finiture sono in parte dell'epoca costruttiva (fine anni '60) ed in parte di datazione più recente, v *Punto 02.4*

Gli impianti, realizzati per quello di riscaldamento in epoca successiva alla costruzione e per quello elettrico, ragionevolmente da intendersi oggetto di revisione in epoca successiva alla costruzione, sono completi e tutti funzionanti; per gli stessi, l'Esperto non ne ha potuto attestare la Conformità, in quanto non è stato possibile visionarne le relative "Dichiarazioni di Conformità" di norma rilasciate dagli installatori.

Si ribadisce, che la caldaia è ubicata in un vano comune (sub. 6) ma ad altre unità del Condominio e non anche all'immobile pignorato (sub. 5).

Il fabbricato condominiale esternamente è tinteggiato e non si ravvisano elementi per ritenere che lo stesso debba essere nel breve periodo sottoposto ad interventi di manutenzione a causa della vetustà.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona; l'immobile è posto in **località di San Martino in Strada - Grisignano** (zona semi centrale rispetto alla frazione) e **dista 1,2 Km ca.** dalla **chiesa di San Martino in Strada** mentre **è a confine con la chiesa** dei Santi Pietro e Paolo di **Grisignano**; **dista 5,5 Km ca.** dal **centro di Forlì**, preso a **riferimento il Piazzale della Vittoria**. La zona è servita da linea di autobus urbana con fermate sulla via principale (via Dell'Appennino).

Il fabbricato condominiale è isolato.

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato (edificio isolato), della vetustà (la costruzione è terminata nel 1967 ca.), della struttura portante (muratura) che ha una vetustà di circa 54 anni **realizzata in assenza di normativa antisismica**.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare

(grado di commerciabilità dell'immobile "discreto" 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

FONTI DIRETTE DELL'ESPERTO

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, non ha attinto da fonti informative già note allo stesso, in quanto, non ha trattato ai fini estimativi su Forlì, sufficienti immobili ad uso commerciale, così da formarsi una "banca dati" propria sull'andamento dei valori unitari per le destinazioni commerciali, pur conoscendone le valutazioni medie.

VALORI DI MERCATO COMPARATIVI, DERIVANTI DA RICERCHE EFFETTUATE SU PROPOSTE DI VENDITA DI IMMOBILI SIMILARI NELLA ZONA "askin price"

Per il caso in esame, il CTU ha fatto riferimento a comparabili dati da immobili simili che sono attualmente in vendita, come desunti dai portali immobiliari.

Il mercato delle vendite immobiliari a Forlì non è particolarmente dinamico e risente molto, nella determinazione del prezzo finale degli immobili, della

crisi che attraversa il settore del piccolo commercio e/o artigianato.

Infine, i valori unitari di cui sopra, tengono conto di **conteggi delle superfici commerciali**, collimanti con le indicazioni date **dall'applicazione del SIM** (nel caso di specie superficie esterna lorda).

Le proposte di immobili in vendita a destinazione commerciale, in zona, intendendosi la vendita *dei muri* e non dell'attività insediata, **sono poche**.

Il valore medio a metro quadrato su Forlì, che si ricava dalla visione dei portali è di circa **€\mq 1.300,00**

I comparabili ai quali il CTU ha fatto riferimento sono i seguenti:

Comparabile 1 €\mq 1.214,00 (molto prossimo ai locali da stimare)

Comparabile 2 €\mq 1.404,00 (posto in adiacente località, Vecchiezzano)

Somma di €\mq 2.618,00

Le schede dei comparabili di cui sopra, si allegano (**v. doc. 11**)

VALORE UNITARIO MEDIO DI COMPARAZIONE

Il valore unitario di comparazione, sarà dato **dalla media** dei valori di cui sopra.

Valore unitario assunto €\mq 2.618,00 : 2 = €\mq 1.309,00 (media valori)

Il valore come sopra determinato dai comparabili, trattandosi di **prezzi richiesti** *askin price* deve essere **ridotto del differenziale** che esiste fra il **valore richiesto** ed il **prezzo definito in sede di vendita** dell'immobile.

Normalmente tale differenziale oscilla da un minimo del 3% ad un massimo del 7%, quindi pare corretto in questa sede **applicare una riduzione mediana del 5%**

Da quanto sopra, **il valore unitario** da applicare ai fini della determinazione del **valore di stima** dell'immobile diviene il seguente:

€\mq 1.309,00 x -5% = €\mq 1.243,55 arrotondato ad **€\mq 1.244,00**

ASSUNZIONE DI INFORMAZIONI PRESSO OPERATORI DEL SETTORE

Il CTU ha anche effettuato una propria ricerca presso due agenzie immobiliari di Forlì, che hanno confermato, per immobili simili a quello qui oggetto di stima, dei *prezzi* indicativi di mercato, relativi agli immobili proposti in vendita, **oscillanti da €\mq 1.200,00 ad €\mq 1.400,00** entrambi addivenendo ad un valore medio di **€\mq 1.300,00** circa

VALORE UNITARIO FINALE DI COMPARAZIONE

Il valore unitario finale di comparazione, sarà dato **dalla media** del valore dato dai comparabili e da quello assunto dall'esperto (valori fra loro comunque già molto simili).

Valore unitario da comparabili (€\mq 1.244,00 + valore assunto dall'esperto €\mq 1.300,00) : 2 = **€\mq 1.272,00**

VALORI OMI

Necessita premettere che i valori OMI di seguito indicati, sono da intendersi, anche per l'Agenzia delle Entrate, quale mero riferimento valutativo delle quotazioni immobiliari; quindi i detti parametri, qualora non allineati per difetto o per eccesso con quelli di mercato, come reperiti o di

conoscenza diretta dell'Esperto, non saranno tenuti in considerazione, previa motivazione delle cause degli eventuali scostamenti di valore.

I valori OMI di riferimento per la *Zona Periferica di Ronco, Carpena, San Martino in Strada, Grisignano, Vecchiezzano*, relativi agli ultimi disponibili, ovvero quelli del 2° semestre 2020, per **destinazioni di tipo commerciale** (negozi) ed in stato di conservazione NORMALE e da referirsi alla superficie lorda, vanno da un minimo di €\mq 1.350,00 ad un massimo €\mq 1.650,00

Considerate le condizioni conservative in cui versa l'immobile oggetto di stima, i dati di cui sopra, confermano la bontà del valore unitario sopra ricavato (dalla media di due valori distintamente verificati e assunti) di **€\mq 1.272,00** che **si colloca di poco sotto al valore minimo OMI per la zona.**

VALORE FINALE UNITARIO A METRO QUADRATO DI RIFERIMENTO

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile (superficie lorda dell'immobile), tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi.

Si ritiene che **il valore come sopra determinato di €\mq 1.272,00** (equivalente nel caso di specie anche al valore OMI minimo ridotto del 5,8% **sia congruo**, in quanto **rappresenta compiutamente lo stato dell'immobile oggetto di stima.**

Stante quanto sopra l'esperto ritiene corretto adottare il detto valore unitario di €\mq 1.272,00 per le motivazioni ed i riferimenti sopra indicati.

Il valore di cui sopra, tiene conto *in primis*, **dell'ubicazione e dell'epoca costruttiva** oltre all'indice di prestazione energetica dell'immobile che per gli immobili commerciali ha una incidenza minima.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI

A livello nazionale, **criteri di misurazione univoca** sono richiamati nella norma **UNI 11612\2015**

Per ***superficie commerciale*** si intende una superficie convenzionale formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.

La ***determinazione delle consistenze*** è data da un rapporto che deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (tramite misurazione diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

I ***rapporti mercantili superficiali*** sono i rapporti fra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

Il rapporto mercantile, può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. **I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche del mercato.**

I rapporti mercantili, detti anche di *ragguaglio delle superfici*, **di seguito espressi, tengono primariamente in conto**, ove puntualmente previsti, **di quelli indicati dal Sistema Italiano di Misurazioni –SIM-**, trattandosi di metodologia di determinazione delle consistenze, prevista nella NORMA UNI 11612\2015, al punto 5.6 *Redazione del rapporto di valutazione sottopunto VI Determinazione delle consistenze*.

Le superfici principali, saranno **dedotte mediante l'applicazione del Sistema Italiano di Misurazioni – SIM;** lo stesso dicasi **per quelle secondarie o accessorie**, oggetto di ragguaglio, **laddove puntualmente indicate dal SIM**, mentre ove non puntualmente indicate, il coefficiente di ragguaglio sarà **dedotto per analogia** o in **riferimento alle consuetudini del mercato immobiliare locale**.

Il **criterio adottato dal Sistema Italiano di Misurazioni (SIM)** comporta la determinazione delle **superfici costituite dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e di 1\2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.**

Le superfici delle singole porzioni saranno di seguito calcolate **al lordo delle murature** come previsto per gli immobili dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e dalle normative valutative europee (European,

Valuation, Standards –EVS). Nel caso di specie, la superficie come di seguito calcolata, dagli EVS viene definita *Superficie Esterna Lorda –SEL-* che rappresenta *l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt 1,50 dal piano pavimento.*

La superficie commerciale dell'immobile, sarà di seguito **calcolata in modo analitico** e con l'applicazione dei relativi coefficienti dei rapporti mercantili o anche detti di "ragguaglio", in riferimento alle singole destinazioni d'uso delle varie porzioni del medesimo.

TIPOLOGIA DELLE MISURAZIONI ESEGUITE e

PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO

Trattandosi di **immobile ad uso commerciale** (negozi al piano terra con disponibilità della corte comune antistante per la sosta di alcune autovetture), **il parametro** che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la **superficie dello stesso, computata al lordo delle murature**, cd. "**superficie commerciale**" desunta da misurazioni effettuate sia in loco e sia sulla planimetria in parte quotata, del progetto allegato alla D.I.A. del 26.01.2006 pg 4830 quale **Variante del P.d.C. n° 54 del 15.04.2004**), e rappresentata graficamente nell'allegato in **scala indicativa 1:100**.

Le superfici come in seguito dettagliate, possono essere suscettibili di variazioni, pertanto **alla verifica** delle stesse, **visti gli allegati di cui sopra, si rimanda anche l'acquirente.**

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile, già indicate al precedente *punto 02.4 –descrizione dell'immobile-* e meglio anche

desumibili nelle planimetrie citato doc. 03, saranno *ragguagliate* nella Tabella che segue, in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
NEGOZIO PIANO TERRA H= ML 3,54 ca	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 100,20		MQ 100,20	1,00	100,20
LOGGIA, PIANO TERRA H= ML 3,54 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 2,80		MQ 2,80	0,35	0,98
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE – CORTE COMUNE	SI CONSIDERA IL 3% DELLA SUPERFICIE LORDA DEL NEGOZIO MQ 100,20 X 0,03 = MQ 3,01		MQ 3,01	1,00 in quanto già ragguagliata	3,01
TOTALE PARZIALE					104,19
ARROTONDAM. PRUDENZIALE					-0,19
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					104,00

20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

**DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO
DETERMINATO AL PUNTO 20.2**

Per l'immobile in questione risulta pignorata la **piena proprietà**.

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il più probabile valore di mercato che per l'immobile si ricava è il seguente:

Superficie commerciale mq 104,00 x €/mq 1.272,00 = € **132.288,00**

DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA

Sono stati già in precedenza quantificati in complessivi € 3.500,00

Si rimanda al *Punto 14*

+DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario come espresso al precedente *punto 20.2* ha già tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti, quindi nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

+DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato dell'esecutato che lo dovrà lasciare libero all'acquirente.

+DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Per l'immobile in oggetto non ne sono stati riscontrati.

+DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

NON vi sono spese condominiali insolute; v. *Punto 10*

+DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI NON EMENDABILI EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI, MA NON RISCONTRATI DALLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.

Tale **deduzione forfetaria del 10% sul valore finale**, che come nel titolo del paragrafo indicato, comprende sia la **mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto OLTRE** ad eventuali danni, emendabili e non, se e **come esistenti in loco** ed in quanto non riscontrati dallo stimatore in sede di

sopralluogo, quindi non dedotti dal precedente punto relativo allo stato d'uso e manutenzione.

20.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, *il più probabile valore di mercato* dell'immobile oggetto di stima, **già dedotto il 10%** per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta ad **€ 116.000,00** diconsi euro centosedicimila/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile	+ 132.288,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia	-3.500,00	
3	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
4	Deduzioni per stato di possesso	0	
5	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	0	
6	Deduzione per spese condominiali pregresse	0	
	VALORE FINALE	+ 128.788,00	
7	Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi calcolata sul valore finale (€ 128.788,00 x 0,10 = € 12.878,80)	- 12.878,80	
	VALORE DI STIMA	115.909,20	
	ARROTONDAMENTO in PIU'	+ 90,80	
	VALORE FINALE DI STIMA arrot.	116.000,00	

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... ACCERTI IL NOMINATIVO DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI... VALUTI LA COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE..... PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

Nel caso di specie risulta pignorata la **intera proprietà**, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in capo a quote dell'immobile non pignorate. L'immobile **non è** comodamente divisibile.

22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE; PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO relativamente a:

Locali ad uso commerciale (Negozio) al piano terra, con **corte in comune con le altre unità del fabbricato**, ed **ingresso dalla corte comune condominiale**, sito in **piccolo edificio condominiale** privo di denominazione ed **ubicato** nel Comune di **Forlì, Via dell'Appennino n° 731\A** nel **bivio con via Delle Caminate**; l'immobile è posto in **località di San Martino in Strada - Grisignano** (zona semi centrale rispetto alla frazione) e **dista 1,2 Km ca.** dalla **chiesa di San Martino in Strada** mentre è a **confine con la chiesa dei Santi Pietro e Paolo di Grisignano**; **dista 5,5 Km ca.** dal **centro di Forlì**, preso a **riferimento il Piazzale della Vittoria**.

L'immobile è situato in piccolo edificio condominiale composto da 3 appartamenti ed un negozio e si sviluppa su 2 livelli fuori terra ed un piano interrato, eretto [il condominio] su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta interamente comune) di complessivi **mq 679** catastali.

Alla data del sopralluogo (08.03.2021) l'immobile pignorato (negozio) si presentava ben identificato ed identificabile; la corte comune del condominio non risulta delimitata da recinzioni, salvo per il lato sud.

L'immobile ha destinazione commerciale e vi si accede direttamente dalla corte comune a sua volta accessibile direttamente dalla strada pubblica; lo stesso risulta così composto:

Piano terra di altezza ml 3,55 ca. (al **controsoffitto H = ml 3.12** ca.) con vano negozio, vano secondario adibito ad ufficio, piccolo ripostiglio, antibagno e bagno oltre a piccola loggia sulla zona ingresso.

Perimetralmente all'immobile, ben illuminato naturalmente dalle ampie aperture, insiste la corte comune pavimentata con betonella.

La **superficie lorda dei locali ad uso commerciale è di mq 100,20** ca. **oltre** alla **loggia di mq 2,80** ca.

La corte comune condominiale, antistante e sul lato ovest del negozio, viene utilizzata anche per la sosta delle autovetture dei condomini, ma non vi sono posti auto assegnati agli stessi, essendo l'intero fabbricato condominiale di proprietà dell'esecutato.

Le superfici lorde di cui sopra risultano dedotte dalle planimetrie dell'ultimo progetto presentato in Comune (**progetto allegato alla D.I.A. del 26.01.2006 pg 4830** quale Variante del P.d.C. n° 54 del 15.04.2004), sia mediante **dettagliato rilievo in loco dell'intero immobile pignorato e sia mediante software CAD**; le stesse, potrebbero rispetto alle reali, variare in più o in meno ma in percentuale non significativa v. citato doc. 03

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Nell'immobile pignorato, sono state **riscontrate lievi difformità edilizie** sulle quali si è riferito al *Punto 13.3* mentre per quanto attiene alla fattibilità o meno della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda al *Punto 14*.
Va precisato che l'intero fabbricato condominiale è dotato dell'abitabilità rilasciata in data 29.02.1968 al n° 2649 mentre i locali pignorati hanno ottenuto, per silenzio assenso, l'abitabilità relativa ai lavori eseguiti con il P.d.C. n. 54\2004 e sua successiva Variante D.I.A. 26.01.2006 p.g. 4830

IMPIANTI

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento autonomo, con produzione di acqua calda sanitaria data dalla caldaia (questa posta all'interno del **vano termo al piano interrato**, ricompreso, il detto vano, all'interno della consistenza del **subalterno 6** (vano scala, disimpegno, termo, ingresso, **comune ai sub. 3 e 4**); in questa sede **l'esperto non è in**

grado di poter affermare o meno, se si sia in fatto, costituita una servitù su porzione del subalterno 6 in favore del subalterno 5 pignorato, limitatamente al detto vano termo ed al percorso necessario per poterlo raggiungere.

Considerato che non è stato possibile visionare le “Dichiarazioni di Conformità” dei detti impianti se e come esistenti, in questa sede l’Esperto ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA’.

L’acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter ottenere la “Dichiarazione di Conformità” degli stessi e verificarne il corretto funzionamento.

MILLESIMI

Trattandosi in fatto di fabbricato condominiale, fiscalmente non costituito (4 unità complessive), a richiesta dell’esperto all’esecutato, lo stesso ha comunicato che **non esistono tabelle millesimali** (anche perché l’intero fabbricato è di sua proprietà).

VALORE LOCATIVO DELL’IMMOBILE

L’immobile potrebbe essere locato, qualora si sia ottenuta o più semplicemente reperita, per tutti gli impianti, la relativa Dichiarazione di Conformità, al **canone mensile di € 500,00** equivalenti ad **€ 6.000,00 ca. annui.**

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

L'intero immobile oggetto di stima, per proprie caratteristiche si ritiene debba essere venduto in **lotto unico**.

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

Il codice fiscale dell'esecutato, come desunto dalla visura catastale (Agenzia Entrate), validato dall'Anagrafe Tributaria, è il seguente:

omissis

25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO ESTRATTO DI MATRIMONIO....

omissis

omissis

omissis

La Certificazione di cui sopra, si allega (v. **doc. 12**).

26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....

L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato che lo dovrà lasciare libero all'acquirente.

27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCRITE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO..... ACQUISENDONE COPIA.

Non ve ne sono.

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

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

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

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, si è proceduto a richiedere **proroga** del termine al Giudice; **il termine prorogato concesso** per la consegna dell'elaborato è **fino al 06.09.2021**

30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA.... ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER L'UDIENZA ex art. 569 c.p.c. (E QUINDI ENTRO IL 06.09.2021,) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (compreso l'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY. L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO IN QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA E SIA CON RIFERIMENTO ALL'INTERO IMMOBILE NELLA SUA INTIEREZZA.

Copia del presente elaborato peritale, **corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviato, entro il termine di cui sopra, per via telematica, al Tribunale di Forlì, unitamente all'ALLEGATO "A" oltre alla copia perizia privacy.**

31) PROVVEDA A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL TERMINE DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SI SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C. PROVVEDENDO AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI... NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI ... ED EVENTUALI ORIGINALI DI A.P.E. o C.D.U.

Comunicazione relativa al deposito della perizia e suoi allegati, entro i termini concessi all'esperto dal Giudice, **risulta inviata** al custode, ai creditori costituiti ed al **debitore costituito**.

Copia dell'attestazione degli **invii effettuati a mezzo p.e.c. ed a mezzo postale** (solo nel caso del debitore non costituito), si allega quale **allegato a parte, denominato INVIO ALLE PARTI.**

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 l'immobile 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

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

- DOC. 01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO;**
- DOC. 02) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE (negoziato al piano terra); MAPPA CATASTALE; VISURE CATASTALI STORICHE FABBRICATI e TERRENI e CONFINANTI;**
- DOC. 03) PLANIMETRIA e SEZIONE DELL'IMMOBILE, dedotta dal progetto allegato alla VARIANTE del 26.01.2006 p.g. 4830 all'originario PERMESSO DI COSTRUIRE n° 54 del 15.04.2004;**
- DOC. 04) RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ed INTERNI;**
- DOC. 05) ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE ALL'ESECUTATO (SUCCESIONE);**
- DOC. 06) VISURE ALLA CONSERVATORIA CORREDATE DALLA DOCUMENTAZIONE MANCANTE (in quanto successiva) ALLA RELAZIONE NOTARILE;**
- DOC. 07) ATTESTAZIONE DELL'AGENZIA ENTRATE RELATIVA ALLA INESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA;**
- DOC. 08) PRECEDENTI EDILIZI E e ABITABILITA';**

DOC. 09) ZONA URBANISTICA – VINCOLI - CARTOGRAFIA;

DOC. 10) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;

DOC. 11) COMPARABILI DI MERCATO;

DOC. 12) ESTRATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO.

Cesenatico lì 17 luglio 2021

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani