

TRIBUNALE DI FORLÌ

Relazione di stima per l'E.I. n° 48/23

R.G. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione:

Promossa da

contro

Il C.T.U.

Forlì, 17/04/2024



SOMMARIO

	Premessa		Pag.3
1.		Comunicazione all'esecutato	Pag.3
2.		Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	Pag.3
	2.1	Identificazione	Pag.3
	2.2	a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza	Pag.4
	2.3	Descrizione dell'immobile	Pag.5
3.		Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc	Pag.6
4.		Iscrizioni, trascrizioni	Pag.7
5.		Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento	Pag.7
6.		Omissioni fiscalmente rilevanti	Pag.7
7.		Stato di possesso dell'immobile	Pag.7
8.		Formalità, vincoli, ecc	Pag.7
	8.1	Vincoli derivanti dall'atto	Pag.7
	8.2	Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc	Pag.7
9.		Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri,	Pag.7
10.		Spese di gestione e manutenzione dell'immobile	Pag.8
11.		Destinazione urbanistica e CDU	Pag.8
12.		Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO	Pag.9
13.		Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc	Pag.9
	13.1	Irregolarità e difformità	Pag.9
14.		Presenza di abusi, possibilità di sanatorie	Pag.10
15.		Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile	Pag.10
16.		Verifica esistenza e/o predisposizione dell' A.P.E.	Pag.10
17.		Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.	Pag.10
18.		Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU	Pag.10
19.		Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso	Pag.10
20.		Proceda alla alla stima dei singoli beni pignorati	Pag.10
	20.1	Scelta del criterio di stima	Pag.10
	20.2	Metodologia	Pag.11
	20.3	Valore di stima dell'immobile	Pag.11
21.		Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità	Pag.12
22.		Elementi utili per le operazioni di vendita	Pag.12
23.		Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti	Pag.13
24.		Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato	Pag.13
25.		Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio....	Pag.14
26.		Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)	Pag.14
27.		Verifichi presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.....	Pag.14
28.		Regime fiscale dell'immobile	Pag.14
29.		Istanza di proroga	Pag.14
30.		Deposito dell'elaborato peritale	Pag.14
31.		Deposito attestazione degli Invii dell'elaborato peritale alle parti, documenti ritirati e nota professionale	Pag.14
32.		C.D.U.	Pag.14
33.		Elenco Allegati	Pag.14



Premessa

In data 14/12/2023 Con Decreto di fissazione di udienza ex art.569 e/o 600 c.p.c il G. Es. nominava C.T.U., nell'Esecuzione Immobiliare n. 48/23 promossa da ***** contro *****, il sottoscritto *****, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì – Cesena al n. **** ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Forlì, con studio in Forlì, *****, il quale, ad evasione dell'incarico ricevuto ed in risposta al quesito formulato descrive quanto segue:

OPERAZIONI EFFETTUATE

- visure e verifiche compiute presso l'U.T.E. di Forlì, con acquisizione delle planimetrie degli immobili in data 15/01/2024;
- ricerca Atti presso Archivio di Stato di Forlì in data 27/02/2024 e responso in data 06/03/2024;
- ricerca Atti presso il Comune di Forlì in data 04/03/2024 ed acquisizione in data 28/03/2024;
- sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, eseguito in data 22/01/2023, congiuntamente al Custode nominato;
- Ispezione ipotecaria in data 30/03/2024;
- acquisizione doc. presso gli uffici Anagrafe del Comune di Forlì;
- stesura elaborato peritale e predisposizione di tutta la documentazione allegata.

RISPOSTE AL QUESITO

1. Comunicazione all'esecutato.....

Il debitore è stato informato della data ed ora del sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia. Alla presenza del Custode nominato, il sopralluogo si è svolto nella data ed ora concordata con il conduttore. **(v. allegato 1- Comunicazione di sopralluogo)**

2. Identificazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento.....

2.1. Identificazione.

Il complesso di beni immobili oggetto di stima è composto da:

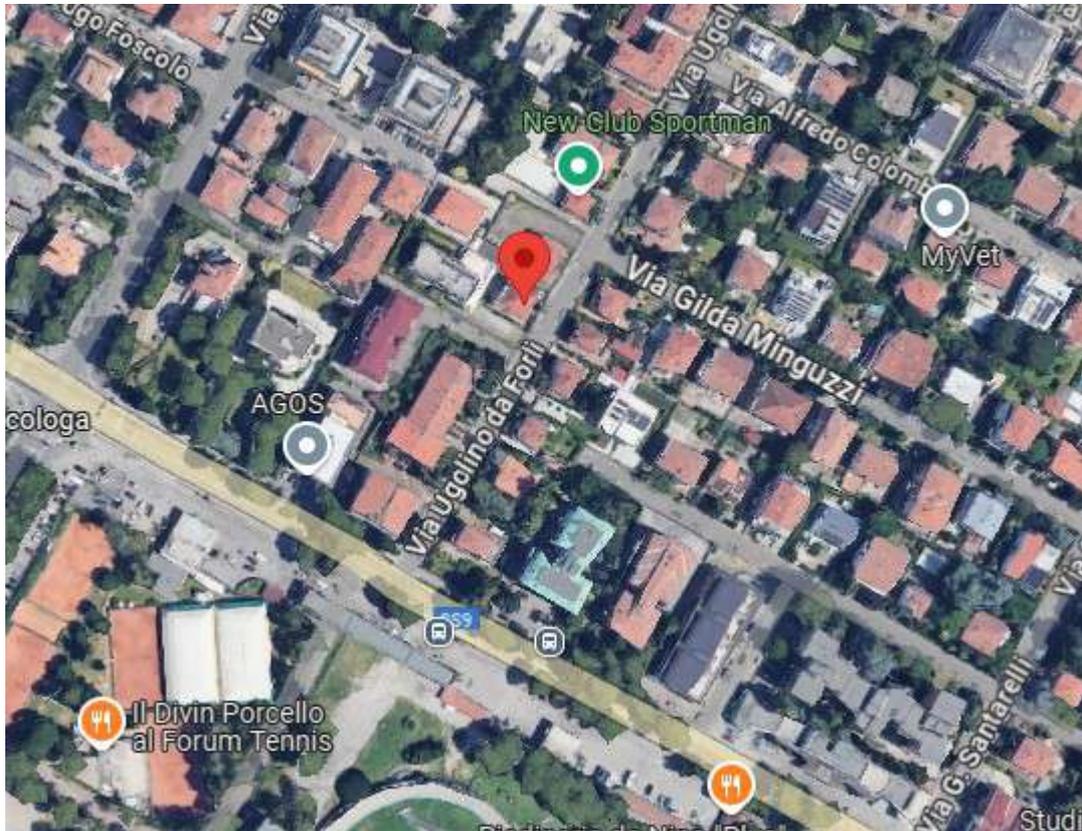
Porzione di fabbricato sito in Comune di Forlì, Via Ugolino da Forlì n°7, costituita da un appartamento al piano terra con annessi servizi esclusivi al piano seminterrato, con proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio¹ di cui all'art.1117 c.c.

¹ Vedere anche Allegato 2 (Elenco e Dimostrazione grafica dei subalterni).



fra cui trovasi l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato distinta al catasto Terreni di detto Comune , al foglio 184 con la particella 129 di mq.295 (ente urbano).

Data la natura e le caratteristiche del bene immobile, lo stesso viene considerato come un **LOTTO UNICO**.



Via Ugolino da Forlì n°7 Forlì - FC – Inquadramento geografico

2.2. a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza.

a) Dati catastali

Il bene risulta distinto al C.F. del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
184	129	1			A/4	4	4,5 vani	Totale: 61 m ² Totale escluse aree scoperte 61 m ²	

Indirizzo: Via Ugolino da Forlì n°7 Piano: S1 - T

Intestato a:

- ***** , c.f. ***** – proprietà per 1/1

(ved. Allegato 2 - Doc. catastale: Visure Catasto Fabbricati e terreni, Planimetrie, Estratto di mappa, Quadro dimostrativo, elenco subalterni)



b) Confinanti

Il bene confina con:

Ragione: *Foglio 184 Particella 129 SUB.5 - Foglio 184 Particella 129 SUB.2 - BCNC.*

c) Corrispondenza

I dati catastali indicati nel Pignoramento, nella Nota di Trascrizione del Pignoramento e quelli acquisiti dallo scrivente C.T.U. risultano corrispondenti tra loro.

2.3 Descrizione dell'immobile

Porzione di immobile residenziale sito in Forlì, Via Ugolino da Forlì n°7, composta da appartamento al piano terra/rialzato con annessi locali di servizio al piano seminterrato. Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare risulta libero su quattro lati, presenta pianta quadrata e si sviluppa per due piani fuori terra ed uno seminterrato e si compone di n°4 unità, n°1 locale di deposito oltre parti comuni (BCNC): la copertura è a quattro acque, la struttura è in muratura portante con tamponamenti in laterizio: i prospetti sono intonacati e tinteggiati: l'area esterna, comune a tutti i subalterni risulta per lo più pavimentata con alcune porzioni a verde.



L'abitazione (sub.1) è così composta e distribuita:

- al piano terra/rialzato l'accesso dal vano scala comune immette in un piccolo disimpegno che distribuisce gli ambienti dell'abitazione che sono: una cucina, due camere (di cui una adibita a soggiorno e l'altra a camera da letto) ed un bagno: dal locale adibito a soggiorno si accede ad un balcone/disimpegno esterno (comune) che tramite alcuni scalini permette di accedere alla porzione di corte posta sul retro;
- scendendo dall'abitazione, sempre dal vano scala comune, si accede al piano seminterrato dove si trovano due locali cantina indipendenti tra loro affacciate sul corridoio comune: l'accesso al piano seminterrato è garantito anche dal retro del fabbricato. , sul quale affaccia la cucina in nicchia dalla quale si accede ad un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala: un piccolo disimpegno distribuisce il bagno (cieco) e la camera da letto: da



questa, attraverso un piccolo disimpegno si accede sia al vano centrale termica che alla piccola corte esclusiva (attraverso una porta- finestra in alluminio con vetro singolo).

Per quanto riguarda le finiture dell'appartamento troviamo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in gres, portoncino d'ingresso in legno non blindato, la porta del bagno è in legno mentre quella della camera è a soffietto in PVC, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo (in cattivo stato): l'abitazione è dotata di sistema di riscaldamento autonomo con caldaia posizionata nel vano cucina. Gli impianti sono sottotraccia e le utenze risultano allacciate, gli elementi radianti sono privi di termo-valvole. Per il corretto funzionamento e le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Nel complesso, (considerato lo stato di manutenzione e l'età del fabbricato) lo stato di conservazione può dirsi mediocre.

Per quanto riguarda le finiture delle due cantine al piano seminterrato troviamo, pareti intonacate e tinteggiate, intradosso solaio con travetti e pignatte a vista tinteggiate, infissi esterni in legno con vetro singolo, impianto elettrico a vista (fuori traccia) mentre la pavimentazione di una cantina è realizzata in battuto di cemento mentre l'altra in tabelle di laterizio. Nel complesso, (considerato lo stato di manutenzione e l'età del fabbricato) lo stato di conservazione può dirsi mediocre.

La proprietà si completa con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione, tra cui il bene comune non censibile meglio distinto all'elenco dei subalterni e relativo elaborato planimetrico allegati alla presente con il subalterno 7 (ved. all.2).

Durante il sopralluogo sono emerse alcune lievi difformità². Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica **(Allegato 3)**.

3. Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc..

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato che il bene pignorato, risulta essere di proprietà di: *****, c.f. ***** – proprietà per 1/1 come risulta da certificato di successione trascritto in data 01/10/1996 ai nn.7165 RP 10126 RG, accettazione espressa di eredità trascritta in data 01/10/1996 ai nn. 7165 RP 10126 RG. **(Ved. Allegato 4 – Nota di trascrizione)**.

² Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14



4. Iscrizioni, trascrizioni...

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio ***** aggiornato alla data 15 marzo 2023, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale (**v. allegato 5 – Certificato Notarile**), il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì aggiornate a tutto il 30/03/2024, l'inesistenza di ulteriori iscrizioni/trascrizioni successive alla data del certificato notarile (**ved. Allegato 6 - Ispezione**).

5. Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

L'esperto stimatore ha provveduto ad acquisire le planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento (**v. allegato 2– Doc. catastale**).

6. Omissioni fiscalmente rilevanti.

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali debba sopperirsi.

7. Stato di possesso dell'immobile.

I beni immobili in oggetto, alla data della presente risultano liberi (il conduttore ha liberato l'immobile in anticipo rispetto alla scadenza del contratto di locazione. (**v. allegato 7 – Contratto di locazione**).

8. Formalità, vincoli, ecc..

Alla data odierna sull'immobile risultano gravare i seguenti vincoli:

8.1. Vincoli derivanti dall'atto.

Si rimanda all'allegato 4.

8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..

Non risultano, per i beni oggetto della presente Procedura vincoli particolari se non quelli dettati, rispettivamente, dalle Vigenti Normative Urbanistiche comunali, provinciali e regionali per il quale i beni immobili risultano avere la destinazione urbanistica meglio descritta ai successivi punti 11 e 12.

9. Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale.....

Le formalità che gravano attualmente sull'immobile oggetto di stima, sono quelle elencate ai precedenti punti 4, 6 e 8 e successivi 11 e 12.

Per quanto riguarda le eventuali spese condominiali vedasi successivo punto 10.



10. Spese di gestione e manutenzione dell'immobile...

Il fabbricato all'interno del quale è sita l'unità immobiliare non è costituito in condominio. Le spese fisse relative alla gestione dell'unità immobiliare non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tasi, (se dovute), Tarsu, e necessità primarie relative alle utenze.

11. Destinazione urbanistica e CDU

L'unità immobiliare risulta avere destinazione residenziale;

Il terreno distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio – Mappali: **184 - 129**

nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica :

- **Sottozona A7.2 - Ville e villini di interesse architettonico e storico - culturale - art.29_60 delle norme di RUE;**
- **Sottozona A7.2_ECP - Ville e villini di interesse architettonico e storico - culturale - Edifici conservati parzialmente - art.29_60 delle norme di RUE;**
- **Sottozona IM6a - Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti - art.146 delle norme di RUE;**
- **Sottozona B1.1 - Zone residenziali della citta' contemporanea consolidata - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista - art.33 delle norme di RUE**

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

- 05 MUSICISTI GRANDI ITALIANI - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
- Sezione di censimento n. 603 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- Tirante idrico di riferimento 0-50 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- M4C - ZONA PERIFERICA - art. Delib. CC. n. 65/04 delle norme di EXT;
- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
- (VP) Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilita' dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 3) - art. 45 delle norme di PSC;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unita' di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- (ST) Area Centrale - art. 9 delle norme di PSC



12. Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO

Omissis

13. Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc....

Premesso che l'immobile risulta edificato antecedentemente al 01 settembre 1967, a seguito di richiesta di accesso agli atti, la documentazione messa a disposizione dagli uffici del Comune di Forlì ha evidenziato la presenza dei seguenti titoli:

1. ******, licenza n. 35944 del 21/04/67, pg. 7945/67
2. ******, licenza n. 9 del 11/01/71, pg. 32200/70
3. ******, licenza n. 383 del 03/05/71, pg. 7623/71
4. Risulta un condono intestato a ******, via Ugolino da Forlì 7, pg. 48577/86, concessione a sanatoria n. 8709 del 20/03/93, abitabilità n. 8228/93. Probabilmente avente ad oggetto un immobile distinto da quello oggetto della presente relazione.

Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si comunica che, al momento, gli atti di cui sopra sono indisponibili/irreperibili. Tale indisponibilità non consente di stabilire con assoluta certezza che tali titoli edilizi riguardino l'immobile oggetto di indagine³. **(v. allegato 8 – Comunicazione del Comune di Forlì.)**

13.1. Irregolarità e difformità

Vista l'impossibilità di accedere alla documentazione edilizia, dall'esame della documentazione catastale rinvenuta e messa a disposizione dagli enti preposti ed a seguito del sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti difformità:

1. Al piano terreno/rialzato non è presente una spalletta di tramezzo;
2. Al piano seminterrato le due finestrelle delle cantine non sono indicate nell'elaborato catastale così come una seconda apertura d'accesso alla cantina lato sud.

Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi con esclusione delle difformità sopra elencate.

Il tutto graficamente identificato nello schema allegato **(v. allegato 9 – raffronto difformità e rilievo.)**

³ trattandosi di un edificio ante '67 la ricerca è stata fatta per nominativi e nei vecchi registri i titoli sono privi di oggetto e indirizzo).



14. Presenza di abusi, possibilità di sanatorie,

Per le difformità descritte al precedente punto 13.1, vista anche l'impossibilità di reperire la documentazione che era custodita presso l'Archivio del Comune di Forlì, si precisa che esse potranno essere ricomprese tra quelle individuate come tolleranze ex Art. 19 bis ex L.R. 23/04⁴.

15. Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dell'esecutato.

16. Verifica esistenza e/o predisposizione dell'A.P.E.

Dall'esame della documentazione, l'unità immobiliare identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 184 con la particella 129 sub.1 risulta dotata di Attestato di Prestazione. L'esperto stimatore ha provveduto a reperire copia dell'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 19/05/2014 valido fino al 19/05/2024 che identifica l'immobile in classe "G" (EP gl,nren 251,02 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO *****-066590-2014. Soggetto certificatore *****. Si produce in duplice copia (**v. allegato 10**).

17. Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.

Omissis.

18. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU,

Omissis.

19. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso,

Omissis.

20. Proceda alla stima dei singoli beni pignorati.....

20.1. Scelta del criterio di stima.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto di stima, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima a Market Comparison Approach. Tale criterio rispecchia le modalità espresse anche dagli standards internazionali ed europei di valutazione (IVS ed EVS) nonché dai parametri OMI, in parte già soddisfatti dalle precisazioni di cui ai precedenti punti (provenienza, legittimità edilizia, ecc). A tale criterio si affianca l'applicazione di coefficienti correttivi collegati alle caratteristiche intrinseche degli immobili nonché i coefficienti SIM (Sistema Italiano Misurazione dal 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI.)

⁴ Art. 19 bis ex L.R. 23/04 – "Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter e 1 quater. "



20.2. Metodologia.

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile il procedimento di stima, secondo quanto richiesto, è stato eseguito applicando la metodologia di:

- A. Stima a Market Comparison Approach: Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

20.3. Valore di stima dell'immobile.

A. Market Comparison Approach (*ved. All.11 –sintesi elaborazione MCA*)

La valutazione, effettuata secondo il metodo del confronto di mercato, è il frutto della stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che è stata svolta attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato, al termine della quale si è pervenuti alla determinazione del seguente valore:

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	72.166,53

Il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato ad: 72.000,00 € (Diconsi Eurosettantaduemila/00).

A tale valore si sono poi applicati i dovuti correttivi riguardanti la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (così come indicato dal Giudice da effettuarsi nella misura del 10% sul valore finale) e la riduzione dovuta alle difformità edilizie e catastali, pertanto il valore complessivo viene ricalcolato secondo la tabella sotto ripostata:

Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	72.000,00
riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10%	7.200,00
Oneri di ripristino e/o sanatoria		00,00



Ne deriva quindi un valore complessivo del bene, a corpo e non a misura, pari ad **€.64.800,00**

VALORE DELL'IMMOBILE a CORPO

€.64.800,00 (eurosessantaquattromilaottocento/00)

21. Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità.

Nel caso in esame non esiste pignoramento in quote e, data la natura del bene immobile, lo stesso non risulta divisibile. Non risultano ulteriori creditori iscritti oltre a quelli già intervenuti.

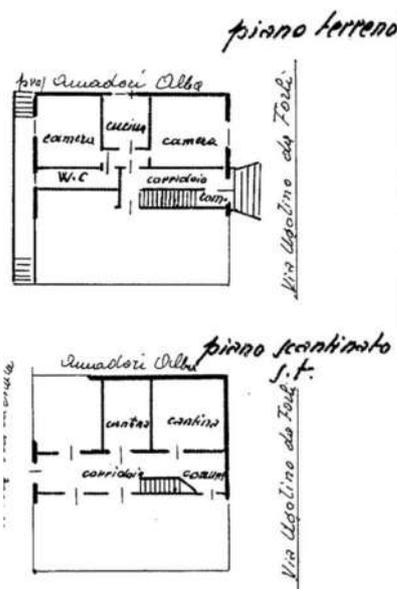
22. Elementi utili per le operazioni di vendita.

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di

Porzione di immobile residenziale sito in Forlì, Via Ugolino da Forlì n°7, composta da appartamento al piano terra/rialzato con annessi locali di servizio al piano seminterrato. Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare risulta libero su quattro lati, presenta pianta quadrata e si sviluppa per due piani fuori terra ed uno seminterrato e si compone di n°4 unità, n°1 locale di deposito oltre parti comuni (BCNC): la copertura è a quattro acque, la struttura è in muratura portante con tamponamenti in laterizio: i prospetti sono intonacati e tinteggiati: l'area esterna, comune a tutti i subalterni risulta per lo più pavimentata con alcune porzioni a verde.

L'abitazione (sub.1) è così composta e distribuita:

- al piano terra/rialzato l'accesso dal vano scala comune immette in un piccolo disimpegno che distribuisce gli ambienti dell'abitazione che sono: una cucina, due camere (di cui una adibita a soggiorno e l'altra a camera da letto) ed un bagno: dal locale adibito a soggiorno si accede ad un balcone/disimpegno esterno (comune) che tramite alcuni scalini permette di accedere alla porzione di corte posta sul retro;



- scendendo dall'abitazione, sempre dal vano scala comune, si accede al piano seminterrato dove si trovano due locali cantina indipendenti tra loro affacciate sul corridoio comune: l'accesso al piano seminterrato è garantito anche dal retro del fabbricato. , sul quale affaccia la cucina in nicchia dalla quale si accede ad un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala: un piccolo disimpegno distribuisce il bagno (cieco) e la



camera da letto: da questa, attraverso un piccolo disimpegno si accede sia al vano centrale termica che alla piccola corte esclusiva (attraverso una porta- finestra in alluminio con vetro singolo.

Per quanto riguarda le finiture dell'appartamento troviamo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in gres, portoncino d'ingresso in legno non blindato, la porta del bagno è in legno mentre quella della camera è a soffietto in PVC, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo (in cattivo stato): l'abitazione è dotata di sistema di riscaldamento autonomo con caldaia posizionata nel vano cucina. Gli impianti sono sottotraccia e le utenze risultano allacciate, gli elementi radianti sono privi di termo-valvole. Per il corretto funzionamento e le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Nel complesso, (considerato lo stato di manutenzione e l'età del fabbricato) lo stato di conservazione può dirsi mediocre. Per quanto riguarda le finiture delle due cantine al piano seminterrato troviamo, pareti intonacate e tinteggiate, intradosso solaio con travetti e pignatte a vista tinteggiate, infissi esterni in legno con vetro singolo, impianto elettrico a vista (fuori traccia) mentre la pavimentazione di una cantina è realizzata in battuto di cemento mentre l'altra in tavelle di laterizio. Nel complesso, (considerato lo stato di manutenzione e l'età del fabbricato) lo stato di conservazione può dirsi mediocre. La proprietà si completa con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione, tra cui il bene comune non censibile meglio distinto all'elenco dei subalterni e relativo elaborato planimetrico allegati alla presente con il subalterno 7. Durante il sopralluogo sono emerse alcune lievi difformità⁵. **Valore locativo⁶ indicativo €/mese tra €.300,00 e €.400,00.**

23. Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti....

Data la natura e la consistenza del bene immobile pignorato, costituito da un appartamento con annessi locali di servizio (cantine), lo stesso verrà identificato come LOTTO UNICO.

24. Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato.

- ***** , c.f. *****.

⁵ Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14

⁶ Sarà necessario, per la locazione, verificare le conformità degli impianti.



25. Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio....

È stato acquisito l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni. **(ved. All. 12).**

26. Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)

Omissis

27. Verifichi presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.....

Omissis

28. Regime fiscale dell'immobile.

La vendita dei beni immobili oggetto della presente relazione sarà assoggettata ad imposta di registro .

29. Istanza di proroga.

Omissis

30. Deposito dell'elaborato peritale.

Il C.T.U. ha provveduto entro il termine assegnato a depositare, in via telematica, l'elaborato peritale (completo di tutti gli allegati) nelle copie e modalità richieste.

31. Invio alle parti, deposito attestazione degli invii alle parti, documenti ritirati e nota professionale, originali di A.P.E. e C.D.U..

Il C.T.U. ha provveduto, a mezzo PEC, entro il medesimo termine di cui al recedente punto 30, a comunicare al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia; nel caso di debitore non costituito viene inviata copia cartacea della perizia depositando attestazione degli invii effettuati alle parti **(ved. All. 13)**; si è inoltre provveduto a depositare la Nota professionale e gli originali di APE e CDU.

32. C.D.U.

Omissis

33. Allegati.

Allegato "A"

Allegato "A" epurato*;

Allegato 1- Comunicazione di sopralluogo*;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 Doc. Fotografica;

Allegato 4 – Atto di provenienza – Nota di trascrizione*;



- Allegato 5 - Certificato Notarile*;
- Allegato 6- Ispezione A.E*;
- Allegato 7 – Contratto di locazione*;
- Allegato 8 – Comunicazione del Comune di Forlì*;
- Allegato 9 – Raffronto difformità e rilievo;
- Allegato 10 – Attestazione della Prestazione Energetica (A.P.E.)*;
- Allegato 11 – sintesi elaborazione MCA*;
- Allegato 12– Estratto Atto di matrimonio*;
- Allegato 13- Attestazione comunicazione deposito alle parti e ricevute*.

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Forlì, 17/04/2024

Il C.T.U.

