

**RG. ES N° 139/2022**

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott. FABIO SANTORO**

Esecuzione immobiliare promossa da:

Contro

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA*  
*Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160*  
*Mail: [geom.zanella18@gmail.com](mailto:geom.zanella18@gmail.com)*  
*Tel./fax 0547/301344*

## **- Indice**

*Da pagina 2 a pagina 11: Premessa e inquadramento dell'immobile da stimare;*

*Da pagina 11 a pagina 16: Descrizione dell'immobile;*

*Da pagina 17 a pagina 19: Provenienza, Trascrizioni e iscrizioni;*

*Da pagina 20 a pagina 23: Verifiche dello stato del bene con il confronto con lo stato autorizzato e certificazione energetica (APE);*

*Da pagina 23 a pagina 26: Determinazione del valore, formazione dei lotti e sintesi della descrizione;*

*Da pagine 27 a pagina 28: codice fiscale esecutati e certificazioni degli esecutati;*

*Da pagine 28 a pagina 29: Conclusioni.*

## **- QUESITI**

*1) provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'Esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*

*2) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*

3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza, a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. **SOLO** ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;

4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

5) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

6) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

7) riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc..), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati

*in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.*

*8) provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n. 42/04, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es. vincoli condominiali, vincoli ex testo unico "beni culturali", vincoli di p.r.g., diritti di prelazione legale, ecc...), che resteranno a carico dell'acquirente;*

*9) 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;*

*10) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;*

*11) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;***

*12) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso validità;*

13) per i fabbricati, verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

14) in caso di opere abusive, proceda, l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d. P.R. n.380/01, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47/85 ovvero dall'art. 46, comma quinto del d. P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

15) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

16) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, comma primo, d.l. n. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al D.P.R. n.59/09, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.6.13 n. 12976,

intitolata “ Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici”), precisando sin da ora che per la redazione dell'a.p.e. sarà riconosciuto all'esperto, salvo casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di €. 250,00 in caso di immobile singolo e di €. 200,00 in caso di pluralità di immobili;

17) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3 del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianto di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto o allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un confort abitativo, i ruderi e i fabbricati al grezzo (v. par. 2 delle linee guida nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6/200), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

18) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme, e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori ad €. 3.000,00);

19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, 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 d.m. 701/94 (presentando copia del

presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori ad € 3.000,00);

20) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (**da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale**);

21) **nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote**, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;

22) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco....) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse

*all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani .... ), indicando anche il valore locativo dell'immobile;*

*23) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;*

*24) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;*

*25) acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*

*26) acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*

*27) Verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento, nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);*

*28) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;*

*29) formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;*

*30) provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c) una copia completa dell'elaborato, (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A"), ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza*



*riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti; l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza;*

*31) provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c. una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo di posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU;*

*32) Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.*

**- PREMESSA**

**Operazioni peritali eseguite:**

- visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena;
- ricerche presso il Comune di Forlì al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile;
- richiesta presso il Comune di Forlì del certificato di Residenza Storico, Stato di famiglia e dell'estratto di matrimonio con annotazioni marginali;
- redazione di Certificazione APE;
- sopralluogo con rilievo fotografico e rilievo metrico mediante strumentazione laser;

**- RISPOSTA AI QUESITI**

- **1.0) "provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno,.....omissis...";**

Presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziale, si fissava la data di un primo

sopralluogo per il giorno 20/06/2023, che veniva comunicata alla persona esecutata.

In data 20/06/2023, assieme al Custode Giudiziale e all'esecutato veniva eseguito il sopralluogo con i rilievi metrici.

- **2.0) “Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento....omissis...”**

#### DATI RISULTANTI DAL VERBALE DI PIGNORAMENTO

\* Verbale di pignoramento immobili del 18/07/2022 Rep. n. 2593, a favore di ....., contro ....., avente ad oggetto:

Quota pari ad 1/2 di proprietà, di un immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio **217** Particella **88**:

- **subalterno 30** - cat. **A/3** – classe **4** - consistenza **2** vani;

- **subalterno 31** - cat. **A/3** – classe **4** - consistenza **6** vani;

- **subalterno 25** – bene comune non censibile;

Trascritto a Forlì il 18/07/2022 Art. 9684.

**N.B.:** Gli identificativi catastali da visura non corrispondono a quelli indicati nel verbale di Pignoramento in quanto la proprietà, di sua iniziativa, già in data 06/05/2016 aveva fuso i subalterni 30 e 31 creando l'attuale subalterno 36.

Gli identificativi presenti nel pignoramento corrispondono a quelli di cui all'atto di compravendita Notaio ..... del 09/03/2015 Rep. 20.999/12.618.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali eseguite in data 30/01/2023 dallo scrivente.

#### LOTTO UNICO

Abitazione facente parte di un fabbricato che si eleva per quattro piani fuori terra attualmente costituito da cinque unità abitative, il tutto sito in Comune di Forlì, Via Angiolo Fregnani n. 3, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, al **Foglio 217**, **Particella 88**:

- **Subalterno 36**, categoria A/3 di classe 4, consistenza 7 vani e Rendita Catastale €

569,51;

- **Subalterno 25**, bene comune non censibile;

insistente su corte di pertinenza censita al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì, al **Foglio 217, Particella 88** di qualità Ente Urbano di mq 682 (catastali).

in capo alla ditta catastale:

.....



**N.B.:** Vedasi il punto 1.

- **Confini.**

La proprietà confina con proprietà del sig. ...., dei sig.ri ....., .....,  
..... e ....., con le parti comuni, salvo altri.

- **Descrizione della zona.**

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in Comune di Forlì, in località Vecchiazzano, in Via Angiolo Fregnani n° 3, quartiere residenziale nei pressi dell'Ospedale Morgagni-Pierantoni. La località è raggiungibile sia con mezzi privati che con mezzi pubblici, da i secondi non in maniera diretta, la viabilità di collegamento stradale è a semplice corsia ed è in buono stato di manutenzione.

Trattasi una zona servita dai servizi di prima necessità, con la presenza di scuole dell'infanzia e primarie, bar, supermercati e stazioni di rifornimento carburante.

Il tessuto urbanistico circostante è caratterizzato da fabbricati residenziali principalmente

plurifamiliari.

**- Descrizione.**

L'immobile oggetto della presente stima fa parte di un fabbricato ad uso residenziale che si eleva per quattro piani fuori terra, composto da cinque unità immobiliari abitative, raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 56 (Via del Partigiano) in direzione Est ed imboccando la Via Castel Latino in direzione Sud e percorrendola per circa 200 mt, alla prima rotonda si imbecca la terza uscita sulla via Torino Campani fino a svoltare per la Via Angiolo Fregnani; il fabbricato che comprende l'unità oggetto di pignoramento è il secondo sulla sinistra.



La costruzione è costituita da una struttura a mattoni portanti con solai latero-cemento ed è stato realizzato intorno al 1970. La copertura è a quattro falde con manto in coppi tradizionali sovrapposti, i canali di gronda ed i pluviali sono in rame. L'area esterna a cortile è pavimentata con betonella, con al centro il fabbricato, libero su tutti i lati. L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da





rampa di scale in marmo esterna.

Il portoncino di ingresso è in vetro e metallo anticorodal e le scale condominiali sono rivestite in marmo; il parapetto in legno della scala comune non è a norma avendo una altezza inferiore a mt 1,00.



L'accesso all'unità abitativa al piano secondo (interno 4) è consentito dal disimpegno comune tramite un portoncino in legno tamburato color mogano con sopra luce.

L'abitazione è composta da ingresso di circa mq 7,41, ripostiglio di circa mq 1,44, soggiorno di circa mq 19,26, cucina di circa mq 9,85, disimpegno di circa mq 4,66, due camere da letto rispettivamente di circa mq 17,86 e mq 16,59 e bagno di circa mq 6,42. L'unità comprende anche due balconi rispettivamente di circa mq 3,37 e mq 5,41.

Il vano cucina è dotato di rivestimento alle pareti, al momento non viene utilizzato come tale in quanto si presenta priva di mobilio.



Perito stimatore: Geom. Zanella  
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160  
Mail: [geom.zanella18@gmail.com](mailto:geom.zanella18@gmail.com)  
Tel./fax 0547/301344



Tutta la pavimentazione è realizzata in listelli di marmette, le finestre e porte finestre sono dotate di doppio infisso in alluminio con tapparelle in pvc.

L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia a gas posizionata nel sottotetto che alimenta termosifoni in ferro.

Nella camera da letto collegata al balcone non è stata riscontrata la presenza del piccolo termosifone posto a lato della porta-finestra.



Il bagno è dotato di tutti i vasi, lavandino e vasca ed ha un rivestimento in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa mt 2,00.

Proseguendo dal vano scala al piano superiore si accede al sottotetto/soffitta non abitabile, il quale si trova allo stato grezzo.

Il vano ha un'altezza minima pari a mt 0,30 ed un'altezza massima pari a mt 1,85, è dotato di un piccolo lucernaio di dimensioni circa mt 0,61 x 0,40.

Rispetto all'ultimo elaborato grafico depositato in Comune a Forlì sono state riscontrate delle difformità tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto dei luoghi in quanto sono stati realizzati dei divisori in cartongesso.

Si ritiene necessaria una messa in pristino allo stato legittimato in quanto i divisori non sono stati posizionati sull'effettivo confine di proprietà.



E' stata riscontrata condensa da umidità nell'intradosso del solaio del vano scale.

Al piano terra sono presenti una tavernetta con un bagno. Tale ambiente, che ha un'altezza pari a mt 2,17, ha accesso sia dall'esterno che dal disimpegno comune.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

E' presente un camino ad angolo e anche una zona attrezzata a cucina senza rivestimento, gli infissi sono in alluminio con vetro semplice e le finestre sono dotate di inferriate.

Il bagno è completo di entrambi i vasi, lavabo e box doccia, con un rivestimento in materiale ceramicato fino ad un'altezza di circa mt 2,00.

E' stata riscontrata la presenza di umidità nei muri, con distacco della tinteggiatura.



quanto è stata realizzata una apertura di collegamento con l'unità immobiliare limitrofa in capo ad altra proprietà (sub. 37).

In valutazione generale si tratta di un immobile con rifiniture tradizionali risalenti all'epoca di costruzione in medio stato di conservazione, congrue con gli attuali standard abitativi nel residenziale.

- **3.0) “Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza ..omissis..”.**

### **ATTO DI PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE**

*(Vedasi anche relazione notarile agli atti)*

- *L'immobile identificato con il subalterno 30, ora subalterno 36, era pervenuto:*

\* In virtù di Atto a rogito Notaio ..... di Forlì del 09/03/2015 Repertorio n. 20999/12618, il sig. .... trasferisce alla sig.ra ..... la sua quota di proprietà pari a 1/2 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 217, particella 88, subalterni **30** e **31** (ora sub. 36), oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, in particolare sul Bene Comune non Censibile identificato con il subalterno 25 (corte), subalterno 35 (vano scale), nonché l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato distinta al catasto Terreni al Foglio 217, particella 88, ente urbano di mq 682.

Trascritto a Forlì il 10/03/2015, Art. 2405.

**N.B. :** Alla presente cessione vi è annotata a margine Annotazione nn. 5017, Art. 1087 del 24/03/2017. Trattasi di domanda Giudiziale che chiede di dichiarare l'inefficacia ai sensi dell'Art. 2901 c.c. nei confronti della ..... dell'Atto di trasferimento in adempimento ad obbligo derivante da provvedimento di separazione di coniugi per rogito del Notaio ..... del 09/03/2015.

- *L'immobile identificato con il subalterno 30, nella sua precedente identificazione subalterno 9 (ex 8) e l'immobile identificato con il subalterno 31, nella sua precedente identificazione subalterno 6 (A/3) erano pervenuti:*



\* Con atto del Notaio ..... di Forlì del 04/07/1980 Repertorio n. 57973/15847, il sig. .... acquisisce la piena proprietà dell'appartamento al piano secondo e del garage al piano terra, rispettivamente identificati al Catasto Fabbricati del comune di Forlì al foglio 217, mappale 88, subalterni **6** e **8**.

Trascritto a Forlì il 01/08/1980, Art. 6538.

- *L'immobile identificato con il subalterno 30, nella sua precedente identificazione subalterno 15 (ex BCNC) e l'immobile identificato con il subalterno 31, nella sua precedente identificazione subalterno 24 (ex BCNC) erano pervenuti:*

\* Con atto del Notaio ..... di Forlì del 21/10/2004 Repertorio n. 7476, il sig. .... già proprietario per la quota di  $\frac{1}{4}$  di proprietà, acquisisce da ..... la quota di  $\frac{1}{4}$  di proprietà, da ..... la quota di  $\frac{1}{4}$  di proprietà, da ..... la quota di  $\frac{1}{4}$  di proprietà, divenendo pieno proprietario del locale di deposito posto al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati del comune di Forlì al foglio 217, mappale 88, subalterno **15**. Con lo stesso atto al Sig. .... viene attribuita la porzione di sottotetto identificata con il foglio 217, particella 88, subalterno **24**.

Trascritto a Forlì il 29/10/2004, Art. 12121.

\* Con atto del Notaio ..... di Forlì del 28/12/1983 Repertorio n. 3394/1425, la sig.ra ..... acquisisce da ..... la quota di  $\frac{1}{4}$  di proprietà dell'appartamento al piano secondo e del garage al piano terra, rispettivamente identificati al Catasto Fabbricati del comune di Forlì al foglio 217, mappale 88, subalterni 5 e 1.

Trascritto a Forlì il 23/01/1984, Art. 984.

#### Storia Catastale

- Con Pratica di fusione del 05/05/2016 n° FO0040381 i subalterni 30 e 31 vengono soppressi creando l'attuale subalterno 36.
- Con Pratica n° FO0190838 del 15/12/2004 i subalterni 9 e 15 si fondono creando il subalterno 30 e i subalterni 6 e 24 si fondono creando il subalterno 31.
- Con Pratica n° 162107 del 28/08/2003 il subalterno 8 (Autorimessa) varia di

destinazione diventando il subalterno 9 (Abitazione).

- Con Frazionamento pratica n° FO0081663 del 18/05/2004 il subalterno 13 (bene Comune non Censibile) si divide, creando fra gli altri il subalterno 24 (Bene Comune Censibile).
  - Con Pratica n° 162131 del 28/08/2003 vengono costituiti, fra gli altri, il subalterno 15 (vano deposito al Piano Terra, C/2 – Bene Comune Censibile) ed il subalterno 13 (Sottotetto - C/2 – Bene Comune Censibile).
  - I subalterni 6 e 8 risultano in essere dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- 4.0) **“Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami....omissis...”**.

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome della sig.ra ..... e per immobile accertando le seguenti formalità:

#### Trascrizioni

\* Verbale di pignoramento immobili del 06/07/2022 Rep. n° 2593 a favore di ..... contro la sig.ra ..... avente ad oggetto:

- Quota di proprietà pari ad 1/2, di unità immobiliari site in Comune di Forlì, censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 217 Particella 88 subalterni 30, 31 (ora subalterno 36) e i proporzionali diritti di proprietà sul sub. 25 (Bene Comune non Censibile).

Trascritto a Forlì il 18/07/2022 Art. 9684.

\* Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione emesso dal Tribunale di Forlì con sede in Forlì in data 24/01/2017 rep. 657/2017 a favore di ..... contro ..... e ..... relativa agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 217, particella 88, subalterni 30 e 31.

Iscritta a Forlì il 22/02/2017 Art. 1853.

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CONTRO I PRECEDENTI PROPRIETARI**

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria a nome dei precedenti proprietari del bene nel ventennio: ....., ..... e ....., accertando che non sussistono ulteriori formalità pregiudizievoli riguardanti il bene immobile oggetto di procedura.

**-5.0) “Prenda visione ed estrapola copie delle planimetrie degli immobili di cui all’atto di pignoramento”.**

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì -Sezione Catasto Terreni e Fabbricati è stata richiesta la planimetria catastale dell’immobile e l’estratto di mappa del terreno.

**- 6.0) Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).**

Non sono emerse omissioni.

**- 7.0) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all’esecutato, ..omissis..”**

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti l’immobile pignorato. Dalla ricerca non sono emersi contratti di locazione sull’ immobile oggetto di procedura.

#### Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l’immobile era abitato dalla sola esecutata. Si è provveduto a richiedere presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Forlì il Certificato di Stato di Famiglia dei soggetti occupanti l’immobile.

#### Valore locativo

I valori OMI relativi alla Locazione nella zona su cui insiste il fabbricato (D3) vanno da un minimo mensile i 4,80 €/mq ad un massimo di 5,50 €/mq. Considerato il contesto edilizio in cui è ricompreso il fabbricato e il suo stato manutentivo si ritiene opportuno prendere in considerazione il parametro medio pari a 5,15 €/mq.

Per cui avremo:  $5,15 \text{ €/mq} * 136 \text{ mq commerciali} = \text{€ } 700,40$  che si arrotondano a € 700,00.

Vista la superficie commerciale, il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a € 8.400,00 (€mensili 700,00).

- 8.0) **Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, ...omissis...**”.

Sulla porzione immobiliare vigono i vincoli previste dalle normative di piano del Comune di Forlì.

-9.0) **Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ...omissis.**”.

Trattandosi di porzioni immobiliari condominiali, valgono i vincoli previsti dal C.C. in materia condominiale.

-10.0) **Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese, ...omissis.**”.

Le spese fisse di gestione per la porzione immobiliare riguardante il suo mantenimento si possono quantificare in € 500,00 annue al netto di imposte e delle spese straordinarie.

Non sono emerse spese pregresse in quanto in fase di sopralluogo l'esecutata ha dichiarato che assieme a tutti i condomini è stata presa la decisione di non appoggiarsi ad un amministratore condominiale.

-11.0) **“Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, ... omissis...”**;

La proprietà immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento posto al piano secondo con tavernetta al piano terra e sottotetto posto al piano terzo di un fabbricato composto da cinque unità abitative.

-12.0) **“Provvederà inoltre ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica .....omissis....”**;

Trattandosi di porzioni immobiliari non si rende necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

- 13.0) **“per i fabbricati, verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità ediliziaomissis...”**

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Forlì sono stati reperiti i

seguenti documenti :

- Licenza Edilizia n° 41095 del 14/03/1970, per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione;
- Abitabilità n° 2929 del 1971;
- Denuncia di Inizio Attività n° 8220 del 21/02/2002 per opere di manutenzione straordinaria;
- Concessione in Sanatoria n° 10479 del 03/10/2003, per costruzione di un box in lamiera ad uso garage al piano terra, realizzazione di una veranda al piano secondo e trasformazione di due garage in tavernetta.
- Abitabilità n° 10481 del 03/11/2003;
- **14.0) “in caso di opere abusive, proceda, ...omissis..”.**

In occasione del sopralluogo sono state accertate le seguenti difformità rispetto all'ultimo elaborato allegato alla Concessione in Sanatoria n. 10479 del 2003 ed in dettaglio:

Al Piano Terra:

- Nel vano scala comune l'altezza del parapetto è inferiore a quella minima imposta dal regolamento edilizio;
- Assenza di una piccola risega di circa cm 5 nella parete attrezzata a cucina;
- Dimensione della porta di ingresso alla tavernetta che corrisponde a mt 2,45x2,00 anziché a mt 2,50x1,90;
- Dimensione della finestra a lato dell'ingresso che corrisponde a mt 0,80x0,96 anziché a mt 1,60x1,00 (trattasi presumibilmente di un errore di trascrizione della quota nel disegno, in quanto graficamente la dimensione è corretta);
- Realizzazione di un'apertura di collegamento di dimensioni 1,10x2,15 mt con l'unità immobiliare limitrofa in capo ad altra proprietà (opera non sanabile per la quale è necessaria la messa in pristino);
- La larghezza del bagno in prossimità della finestra che misura mt 1,40 anziché mt 1,30.

Al Piano Secondo:

- Presenza di n. 2 canne fumarie/cavedi tecnici presenti rispettivamente nella camera da letto e nella cucina;

Al Piano Terzo:

- Diverso dimensionamento del vano scala comune (è ipotizzabile un errore grafico) con conseguente realizzazione di elementi divisorii in materiale leggero (cartongesso) senza porte (opere non sanabili per le quali è necessaria la messa in pristino).

Per le opere realizzate di difformità dal titolo edilizio è necessario presentare una pratica edilizia in Sanatoria il cui costo (comprendente oblazione, diritti di segreteria e spese tecniche) si stima in €5.000,00 che verranno detratti dal valore dell'immobile.

Per quanto concerne la messa in pristino delle opere non sanabili, viene stimato una spesa pari a €1.500,00, che verranno detratti dal valore dell'immobile.

**-15.0) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello ..omissis..;**

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

**- 16.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della prestazione energetica, omissis.;**

Dalla ricerca eseguita presso il Catasto Energetico Regionale sono emersi due Certificazioni "APE" per la porzione immobiliare oggetto di procedura (prima identificata con i subalterni 30 e 31) ora non più valida a causa del cambio di identificativo catastale.

**-17.0) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.;**

Si è provveduto a fare redigere da Tecnico Certificatore una nuova Attestazione di Prestazione Energetica per il subalterno 36. Il Certificato è identificato con il n. 01734-454826-2023 rilasciato in data 06/07/2023 valida fino al 06/07/2033, dal quale emerge che la porzione immobiliare rientra in classe energetica "G".

**- 18.0) "Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU provveda ...omissis...";**

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di

Forlì. In occasione del sopralluogo sono state riscontrate delle piccole difformità (al piano terra piccola risega di cm 5 nella parete attrezzata a cucina, diverso dimensionamento della porta di ingresso e di una finestra, larghezza del bagno, presenza di n. 2 canne fumarie/vani tecnici al piano secondo) dalla planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi, che non influiscono sulla rendita catastale, pertanto non si è provveduto ad aggiornare la planimetria agli atti.

**-19.0) “Qualora rilevi variazioni colturali ..omissis..”;**

In occasione del sopralluogo non sono state riscontrate delle variazioni colturali.

**-20.0) “Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omissis..”**

**- Consistenza commerciale (Indicazioni norme UNI 15733).**

La superficie dell'immobile è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto ed in base ai rilievi eseguiti in loco. La superficie è da intendersi al lordo dei muri.

Unità immobiliare

Piano terra - tavernetta	mq. 43,98 al 60% =	mq. 26,39
Piano secondo - abitazione	mq. 97,45 al 100% =	mq. 97,45
Balconi	mq. 8,78 al 25 % =	mq. 2,20
Sottotetto non abitabile	mq. 49,89 al 25% =	<u>mq. 10,47</u>
	Complessivi	mq. 136,51

**- Criterio di Stima.**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con fabbricati colonici, situati nella zona in oggetto o nel medesimo segmento immobiliare con tipologie similari.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

**- Fonti delle informazioni utilizzate.**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Vecchiazzano – Via A. Pigafetta Appartamento	115	€ 190.000,00	€ 1.652,17
Vecchiazzano – Via Castel Latino Appartamento	105	€ 166.000,00	€ 1.580,95
Vecchiazzano – Appartamento	110	€ 168.000,00	€ 1.527,27
		V. unitario	€ 1.586,80

Valore reperito all’Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall’Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il valore di abitazioni di tipo economico nel Comune di Forlì varia da un minimo di €/mq 1.100,00 ad un massimo di €/mq. 1.400,00.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Periferica/RONCO, CARPENA, SAN MARTINO IN STRADA, GRISIGNANO, VECCHIAZZANO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1700	L	5,4	6,6
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2100	L	6,2	8,1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1400	L	4,8	5,5
Box	NORMALE	850	950	L	3,1	3,6
Ville e Villini	NORMALE	1500	1750	L	5,1	6,3

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*  
 Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160  
 Mail: [geom.zanella18@gmail.com](mailto:geom.zanella18@gmail.com)  
 Tel./fax 0547/301344



contesto edilizio in cui è inserito, l'ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori massimi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a  $[(€ 1586,80 + € 1.400,00) : 2] = €mq. 1.493,40$ .

Considerando l'ubicazione dell'immobile, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si ritiene opportuno intervenire sul prezzo a metro quadro medio con dei parametri di merito relativi alle condizioni principali (mercato, intrinseche ed estrinseche), pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali)	= 0,95
Condizioni estrinseche (zona)	= 1,00
Stato complessivo del fabbricato	= 0,95

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 0,95 * 1,00 * 0,95 = \mathbf{0,90}$$

Moltiplicando il valore medio di mercato con il coefficiente di merito avremo un valore commerciale relativo al nostro bene pari a:

$$V. = € 1.493,40 * 0,90 = \mathbf{€ 1.344,06 €mq.}$$

Pertanto avremo:

$$V. \text{ del fabbricato} = Mq. 136,51 \times €mq. 1.344,06 = \mathbf{€ 183.477,63}$$

**- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia delle porzioni immobiliari**

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 20 dei quesiti, il valore sopra indicato viene decurtato nella misura forfettaria predeterminata del 10%.

$$\mathbf{Valore} = (€ 183.477,63 - 10\%) = \mathbf{€ 165.129,87}$$

$$\mathbf{- detrazione per spese pratica edilizia in sanatoria} \quad \mathbf{- € \underline{5.000,00}}$$

$$\mathbf{- detrazione per spese di messa in pristino dei luoghi} \quad \mathbf{- € \underline{1.500,00}}$$

$$\mathbf{\underline{Valore Complessivo Lotto}} \quad \mathbf{€ \underline{158.629,87}}$$

$$\mathbf{\underline{Valore della quota pignorata di 1/2 in capo all'esecutata}} \quad \mathbf{€ \underline{79.314,94}}$$

**- 21.0) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti**

*gli altri comproprietari.*

La tipologia dell'immobile non permette una divisione in quote anche a causa degli elevati costi che si dovrebbero sostenere per rendere indipendenti le due unità.

**-22.0) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ..omissis..”.**

**Quota di ½ di proprietà** di unità abitativa al piano secondo con tavernetta al piano terra e sottotetto in un fabbricato ad uso residenziale che si eleva per tre piani fuori terra composto da cinque abitazioni, di superficie commerciale pari a circa mq 137.

Il fabbricato è stato costruito nei primi anni '70, ha una struttura portante in muratura, con solai in latero cemento e copertura a quattro falde.

L'ingresso al fabbricato avviene dal vano scala comune accessibile tramite una rampa di scale in marmo esterna.

L'abitazione è composta da ingresso, un piccolo ripostiglio, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e due balconi.

La pavimentazione di tutto il piano primo è in listelli di marmette, le porte interne sono in legno tamburato color mogano, mentre gli infissi, sono in alluminio dotate di doppio infisso, completi di tapparelle in pvc.

Il sottotetto, nel quale è posizionata la caldaia che alimenta l'impianto di climatizzazione invernale, non è abitabile e si trova allo stato grezzo.

Al piano terra sono presenti una tavernetta ed un bagno.

In valutazione generale si tratta di un immobile con rifiniture tradizionali risalenti all'epoca di costruzione in medio stato di conservazione, congrue con gli attuali standard abitativi nel residenziale.

Il fabbricato è provvisto di abitabilità e presenta delle difformità urbanistiche in parte sanabili ed in parte da ripristinare.

Valore locativo è stimato in € 8.400,00 annui.

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

**- 23.0) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto ..omissis..”**

La vendita dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva viene proposta in Unico Lotto.

**- 24.0) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;**

.....

**-25.0) “Acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato”.**

Dalla ricerca effettuata all’Ufficio Anagrafe del Comune di Forlì è emerso che l’esecutata risulta separata dal coniuge con provvedimento del Tribunale di Forlì n. 6224/2014 del 27/01/2015.

**- 26.0) “Acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l’immobile pignorato .....”**

Alla data del sopralluogo l’immobile era abitato dalla sola esecutata, come si evince dal Certificato storico di residenza.

**-27.0) “Verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali .....”**

Dall’ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, non sono emerse pendenze di cause trascritte.

**-28.0) “Provveda a verificare il regime fiscale ...omissis..;**

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro.

**- 29.0) “Formuli tempestivamente ...omissis..;**

Non è stata richiesta istanza di proroga in quanto la relazione è stata consegnata nei termini concessi.

**-30.0) “Provveda a depositare per via telematica, ..omissis... ”**

Si è provveduto ad inviare telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Forlì, la relazione peritale completa di tutti gli allegati; relazione depurata priva di nomi e/o dati sensibili; Allegato “A”, documentazione fotografica, ecc..

**- 31.0) “provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore ..omissis..”.**

In data 11/07/2023 è stata consegnata manualmente copia della relazione peritale comprensiva di allegati e fotografie all'esecutata.

In pari data è stato comunicato l'avvenuto deposito della relazione peritale al Custode Giudiziale per pec: ....., alla parte procedente ..... presso l' Avv.to ..... a mezzo pec: ......

**- 32.0) *Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.***

Il bene oggetto di procedura esecutiva consiste in un appartamento facente parte di un fabbricato condominiale per cui, al momento, non si è resa necessaria la predisposizione del Certificato di destinazione Urbanistica.

**- 33.0) Conclusioni riepilogative.**

**Quota di ½ di proprietà** di unità abitativa al piano secondo con tavernetta al piano terra in un fabbricato ad uso residenziale sito in Comune di Forlì, Via Angiolo Fregnani n° 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 217, Particella 88, subalterno 36 (categoria A/3 di classe 4, di consistenza 7 vani) in capo alla ditta catastale:

.....

L'immobile presenta delle irregolarità per alcune delle quali si dovrà procedere con una sanatoria edilizia e per altre alla rimessa in pristino.

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

**Valore della quota pignorata di 1/2 in capo all'esecutata                      € 79.314,94**

(il valore comprende l'incidenza proporzionale sulle parti comuni e sull'area di sedime)

**\*\* Note.**

\* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;

\* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione.

Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;

\* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.

\* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.

\* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

\* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.

\* Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.

\*Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e a verificare, presso gli Uffici Pubblici (Comune, Provincia, ARPA, ecc.), lo stato delle pratiche edilizie, poiché quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

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

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 11/07/2023

Il Perito Stimatore  
geometra Roberto Zanella

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA  
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160  
Mail: [geom.zanella18@gmail.com](mailto:geom.zanella18@gmail.com)  
Tel./fax 0547/301344*