

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

G. E. Dr.ssa Barbara Vacca

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. n° 175/2017

Promossa da:

Contro

RELAZIONE EPURATA LOTTO SECONDO

- Perito Estimatore **Canali p.a. Fabrizia** iscritta all'Albo dei Periti Agrari di Forlì
- Cesena al n. 968, con studio in Cesena, viale Abruzzi n° 27.
e-mail : fabriziacanali66@gmail.com
- Incarico del 19/10/2018
- Custode: **IVG Forlì s.r.l.**

- 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 o 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. 42/2004, 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 T.U. 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 di validità;
13. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi 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'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, 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'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, 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'APE sarà riconosciuto

all'esperto, salvi 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 impianti 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 e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), 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 a € 3.000,00);

19.qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti 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 DM 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 a € 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 e 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., provvedendo invece 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, 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.

- Premessa:

Per espletare all'incarico sono state effettuate: le visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Catasto; le ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare; le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì per verificare eventuali Contratti di

Locazione e/o Atti Pubblici; la richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì; la richiesta dei Certificati di Residenza presso il Comune di Forlì; la richiesta degli Estratti di matrimonio presso il Comune di Bertinoro e Cervia; le ricerche presso Ufficio Arpae, nonché la ricerca di atti amministrativi presso il Comune di Forlì per verificare la regolarità dell'immobile.

RISPOSTA AI QUESITI

- 1.0) “Avvisi previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno,omissis...”;

La scrivente contattava telefonicamente il custode giudiziale dell'I.V.G., nella persona di, con il quale fissava per il giorno 21/01/2019, la data dell'inizio delle operazioni peritali e il sopralluogo presso le proprietà pignorata.

Le date dei sopralluoghi veniva comunicata agli esecutati e alle società locatarie di parte degli immobili con lettere A/R e via P.E.C. in data 07/01/2019 e 22/01/2019.

In data 21/01/2019 alla presenza del Sig. (custode) degli esecutati e del tecnico, geom. Loris Venturi, di una società locataria, si è proceduto ad un primo sopralluogo in cui si è potuto visionare parte degli immobili (fabbricati e terreno)

In data 25/01/2019, con un nuovo sopralluogo, alla presenza del custode e di un legale rappresentante della società locataria, nella persona del sig. è stata completata l'ispezione degli immobili pignorati (fabbricati)

- 2.0) “Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confiniomissis...”.

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

* Dal Verbale di Pignoramento Immobili del 08/05/2017 Rep. n° 1667 a favore della contro i sigg.ri rispettivamente per la quota di 1/2

ciascuno, risultano pignorati i seguenti immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio **124**, Particella 69 di mq. 6.060, al Foglio **105** Particella 3 di mq. 5.407; Particella 5 di mq. 17.137, Particella 38 di mq. 46.776, Particella 41 di mq. 1.960 e Particella 2 di mq. 2.325 , al Foglio **82** Particella 32 di mq. 1.017, Particella 107 di mq. 4.628 e al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio **124** Particella 69, al Foglio **105** Particella 2, al Foglio **82** Particella 32 e Particella 107 e il sig. per l'intera quota vengono pignorati i seguenti immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio **82** Particella 41 di mq. 5.145, Particella 208 di mq. 57, Particella 98 di mq. 19.135, Particella 99 di mq. 3.861, Particella 148 di mq. 3.017 , Particella 150 di mq. 17.743 e al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particella 41 Sub. 2, Particella 41 Sub. 3 e Particella 98 sub. 6

Trascritto a Forlì il 31/05/2017 Art. 5.407.

NB: Nel Verbale di Pignoramento è stata riportata la Particella 208 censita al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 82, ma **è stato tralasciata l'identificazione della stessa Particella censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particella 208.**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure aggiornate eseguite dalla scrivente sia al Catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati .

Intera proprietà di fabbricato abitativo con annesso capannone avicolo, siti nel Comune di Forlì, località La Caserma, Via Nuova n° 8,

Il fabbricato abitativo è identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Forlì**, al **Foglio 82**, **Particella 32**, Categoria **A/3 di Classe 4** , **Consistenza Vani 6,5** con Rendita Catastale € 553,90, edificato su area di corte e di pertinenza, identificata al **Catasto Terreni del Comune di Forlì**,

al Foglio 82,

Particella 32, Ente Urbano di mq. 1.017 (catastali).

Il capannone avicolo è identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Forlì**, al **Foglio 82**,

Particella 107, Categoria **D/10** con Rendita Catastale € 1.647,00 edificato su area di corte e di pertinenza, identificata al **Catasto Terreni del Comune di Forlì**,

al Foglio 82,

Particella 107, Ente Urbano di mq. 4.628 (catastali);

il tutto in capo alla ditta catastale eseguita:

..... ; proprietario per 1/2;

.....; proprietario per 1/2.

- Confini

Il terreno confina con la Via Nuova; proprietà della sig.ra (particelle 54); con la proprietà del sig. ... (particelle 109, 108, 104 e 102) via Narsete; salvo altri.

- Descrizione della zona.

Il fabbricato abitativo con il capanno avicolo annesso sono ubicati nelle campagne del Comune di Forlì, frazione La Caserma, raggiungibili da Forlì percorrendo la via Cervese, in direzione Cervia per circa km 10, passare per il paese di Carpinello e proseguire sino a località La Caserma per svoltare a sinistra sulla via Erbosa; la prima strada a destra è via Nuova dove si procede sino al civico n.° 8 per raggiungere gli immobili in oggetto.





La zona ha un tessuto urbanistico prevalentemente di tipo agricolo, con piccole frazioni abitative, case sparse con servizi agricoli annessi: capannoni, serre ecc..

- Descrizione.

I beni ricompresi nel presente Lotto sono costituiti da un fabbricato abitativo e di un capannone ad uso allevamento avicolo.

Fabbricato abitativo

Il fabbricato abitativo è stato costruito negli anni 1970, si eleva per due piani fuori terra.



La struttura portante dell'immobile è realizzata in mattoni, esternamente il fabbricato è intonacato con un tetto a due falde con manto di copertura in coppi.

Internamente ha una destinazione abitativa con al piano terra la zona giorno e servizi e al piano primo, collegata con una unica rampa di scala, c'è la zona notte .

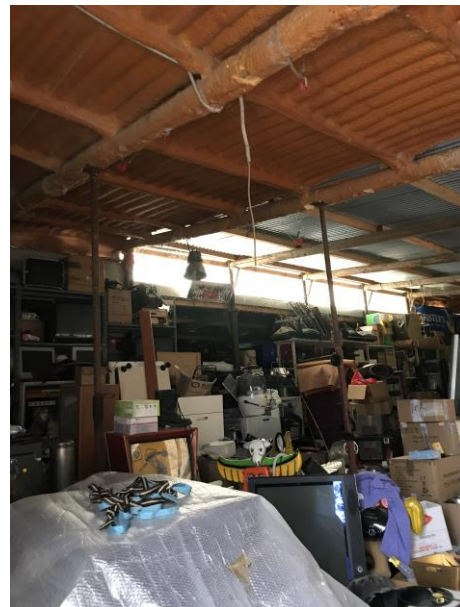


L'abitazione è dotata al piano terra di un locale servizi (rimessa), con pavimentazione interna in cls e privo di portone di accesso.



Alla data del sopralluogo la casa era disabitata e nella piena disponibilità del locatario.

Il **capannone avicolo** che dista circa 20 ml. dall'abitazione ha una forma regolare con struttura portante in muratura e tetto in travi in legno con manto di copertura in lastre di eternit. Esternamente il fabbricato è intonacato e ha gli infissi in metallo. Alla data del sopralluogo il capannone era usato come deposito materiali, quali mobilio, attrezzi e varie.



L'abitazione e il capannone avicolo sono serviti da una area cortilizia in parte

riservata come area di accesso e di passaggio e parte adibita a prato.

N.B: si invita chiunque fosse interessato al bene ad eseguire preliminarmente un sopralluogo presso i luoghi poiché la descrizione fatta è riferita alla data del sopralluogo.

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

- Provenienza

-Con atto di compravendita del Dott. di Forlì del 05/05/1999 i signori acquistavano dalle signore l'intera proprietà, per ½ ciascuno, di un piccolo fondo rustico con sovrastante fabbricato rurale e capannone avicolo censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particella 32 e 107 e al terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 32 e 107. Trascritto a Forlì il 20/05/1999 Art. 4.634.

- Storia ventennale

-Con Denuncia di Successione del defunto apertasi il 11/01/1980 l'intera proprietà dell'immobile (terreno + fabbricato colonico) censito al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 5, 9, 32, 61, 64 e 79 diveniva di proprietà degli eredi (moglie) per la quota di 1/3 di proprietà e delle figlie per la quota di 1/3 ciascuna.

Trascritta a Forlì il 25/09/1980 Art. 7.740, variata il 30/10/2009.

-Con Denuncia di Successione della defunta apertasi il 31/05/1988, fra gli altri beni, la quota di 1/3 di proprietà dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 5, 9, 32, 61, 64 e 79 diveniva di proprietà delle figlie per la quota di 1/6 ciascuna.

Trascritta a Forlì il 17/05/1989 Art. 3.914.

- **4.0) “Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami....omissis...”.**

La scrivente ha provveduto ad eseguire presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare le ricerche a nome degli esecutati accertando le seguenti formalità:

Trascrizioni contro

- Verbale di Pignoramento Immobili del 08/05/2017 Rep. n° 1667/2017 a favore dellacontro, fra gli altri, i signori riguardante, fra gli altri beni, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 32 e 107.

Trascritto a Forlì il 31/05/2017 Art. 5.407.

-Locazione ultranovennale del 10/09/2015 (antecedente al pignoramento) Rep. n° 27473/17855 a favore della Società contro i signori, riguardante fra gli altri beni, l'immobile censito al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 32 e 107.

Trascritto a Forlì il 11/09/2015 Art. 9.018.

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 30/12/2005 Rep. n° 118873 dell'importo totale di €. 2.000.000,00 a favore della contro, i signori, gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà (per 1/2 ciascuno) del bene identificato al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 32 e 107.

Iscritta a Forlì il 10/01/2006 Art. 111.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 2 annotazioni per restrizioni di beni Art. 1.897 del 03/05/2006 e Art. 2301 del 15/07/2013 entrambe riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto.

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 30/12/2005 Rep. n° 118872 dell'importo totale di €. 500.000,00 a favore della contro, fra gli altri, i signori gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà

(per ½ ciascuno) del bene identificato al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 32 e 107.

Iscritta a Forlì il 10/01/2006 Art. 110.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 2 annotazioni per restrizioni di beni Art. 1896 del 03/05/2006 e Art. 2300 del 15/07/2013 entrambe riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto.

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 15/01/2004 Rep. n° 113255 dell'importo totale di €. 1.000.000,00 a favore della contro, fra gli altri, i signori gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà (per ½ ciascuno) del bene identificato al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 32 e 107.

Iscritta a Forlì il 27/01/2004 Art. 362.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 4 annotazioni, ed in dettaglio: Art. 1434 del 17/06/2004 per erogazione a saldo; Art. 11 del 02/01/2006 per restrizioni di beni (non riguardanti i beni oggetto di stima); Art. 2255 del 11/07/2013 per variazione della durata e Art. 2260 del 12/07/2013 per restrizioni di beni (non riguardanti i beni oggetto di stima).

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 15/01/2004 Rep. n° 113255 dell'importo totale di €. 1.000.000,00 a favore della contro, fra gli altri, i signori gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà (per ½ ciascuno) del bene identificato al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 32 e 107.

Iscritta a Forlì il 27/01/2004 Art. 361.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 4 annotazioni, ed in dettaglio: Art. 1433 del 17/06/2004 per erogazione a saldo; Art. 661 del 16/02/2006 per restrizioni di beni (non riguardanti i beni oggetto di stima); Art. 2254 del 11/07/2013 per variazione della durata e Art. 2259 del 12/07/2013 per restrizioni di beni (non riguardanti i beni

oggetto di stima).

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 15/01/2004 Rep. n° 113255 dell'importo totale di €. 4.500.000,00 a favore della contro, fra gli altri, i signori gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà (per ½ ciascuno) del bene identificato al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 32 e 107.

Iscritta a Forlì il 27/01/2004 Art. 360.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 5 annotazioni, ed in dettaglio: Art. 1432 del 17/06/2004 per erogazione a saldo; Art. 435 del 03/02/2006 per restrizioni di beni (non riguardanti i beni oggetto di stima); Art. 2253 del 11/07/2013 per variazione della durata; Art. 2258 del 12/07/2013 per restrizioni di beni (non riguardanti i beni oggetto di stima) e Art. 2314 del 17/07/2013 per variazione della durata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RIGUARDANTI I PRECEDENTI

PROPRIETARI NEL VENTENNIO.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio: al fine di accertare eventuali formalità pregiudizievoli riguardanti il bene oggetto di procedura esecutiva, non accertando alcuna formalità pregiudizievole attiva riguardante il bene rientrante nel presente Lotto.

-5.0) “Prenda visione ed estrarra copie.....omissis..”.

La scrivente ha provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Catasto Fabbricati la planimetria catastale dell'abitazione (aggiornata dalla scrivente) e quella del capannone avicolo, oltre all'Estratto di Mappa del Terreno di pertinenza e di sedime.

- 6.0) “Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti ...omissis...”.

Non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti del tipo indicato.

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

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì è stata eseguita ricerca al fine di accertare a nome dei soggetti esecutati l’esistenza di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

Dalla ricerca l’Agenzia delle Entrate per l’immobile rientrante nel presente Lotto ha segnalato e prodotto n° 4 contratti registrati, ed in dettaglio:

-Contratto di comodato del 01/12/2012 registrato all’Agenzia delle Entrate di Forlì il 14/02/2013 al n° 1081. Con il medesimo contratto i signori concedevano in comodato alla Società, fra gli altri beni, l’immobile censito al Foglio 82 Particelle 107 e 32.

L’inizio del contratto veniva stabilito nel giorno 01/12/2012 e si intendeva immediatamente risolto solo quando venisse inviata disdetta tramite raccomandata.

-Contratto comodato del 13/04/2015 registrato all’Agenzia delle Entrate di Forlì il 24/04/2015 al n° 1012 Serie III Con il medesimo contratto i signori concedevano in comodato alla Società, fra gli altri beni, l’immobile censito al Foglio 82 Particelle 107 e 32. L’inizio del contratto veniva stabilito nel giorno 13/04/2015 e si intendeva immediatamente risolto solo quando venisse inviata disdetta tramite raccomandata.

-Contratto di affitto di fondo rustico ex art. 45 legge 203/82 registrato all’Agenzia delle Entrate di Forlì in data 11/09/2015 al n° 5941 Serie 1T e trascritto all’Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità immobiliare in data 11/09/2015 Art. 9.018- antecedente al pignoramento con il quale i signori concedevano in affitto alla Società, fra gli altri beni, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particella 32 ed al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 82 Particelle 32 e 107.L’efficacia del presente contratto decorreva dal 01/09/2015 con scadenza al 31/08/2030.

Il canone di affitto annuo stabilito nel medesimo contratto, riguardante altri immobili non rientranti nel presente Lotto, era stabilito in €. 10.000,00.

-Contratto di comodato del 30/12/2016 registrato all’Agenzia delle Entrate di Forlì in data 30/12/2016 al n° 3841 antecedente al pignoramento, con il quale la Società concedeva in comodato al Sig. il ricovero attrezzi identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 82 Particella 107.

La durata del contratto veniva stabilita dal 01/01/2016 e termine il giorno 31/12/2020.

Situazione occupazionale.

Alla data del sopralluogo il terreno e il fabbricato abitativo erano in uso all'affittuario mentre il capannone era in uso al Sig.

Valore locativo

Considerata la tipologia degli immobili rientranti nel presente Lotto (fabbricato abitativo privo di riscaldamento, capannone avicolo attualmente utilizzato a deposito/ripostiglio e terreno agricolo circostante) lo stato manutentivo degli stessi, si reputa congruo un canone di affitto annuo pari a €. 600,00.

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

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall’Ufficio Tecnico del Comune di Forlì, in data 11/01/2019, Prot. Gen. n° 799/2019, risulta che il terreno è interessato dai seguenti vincoli e tutele:

- in parte aree di rispetto stradale – art.45 delle norme di PSC;
- potenzialità archeologica del territorio: zona A – Territorio comunale - art. 6, Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico – art. 32 delle norme di PSC;
- settore 4 per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacolo e pericoli per la navigazione area.

° Non risulta essere percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti della L. 353 del 21/11/2000.

Restano fermi vincoli e prescrizioni previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e da enti pubblici.

-9.0) “Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, ...omissis..”.

Non sono emerse formalità del tipo indicato.

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

Le spese fisse di gestione della proprietà che comportano, la pulizia del suolo, il mantenimento dei fabbricati, etc..., si possono quantificare in circa €. 1.000,00 annue.

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

La destinazione urbanistica dei beni rientranti nel presente Lotto è

- capannoni avicolo (part. 107);

-fabbricato abitativo (part. 32).

-12.0)“Provvederà inoltre ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanisticaomissis....”;

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Forlì è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì, in data 11/01/2019, Prot. Gen. n° 799/2019, risulta che il terreno è interessato dai seguenti vincoli e tutele:

- in parte aree di rispetto stradale – art.45 delle norme di PSC;

- potenzialità archeologica del territorio: zona A – Territorio comunale - art. 6, Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico – art. 32 delle norme di PSC;

- settore 4 per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacolo e pericoli per la navigazione area.

° Non risulta essere percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti della L. 353 del 21/11/2000.

Restano fermi vincoli e prescrizioni previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e da enti pubblici.

- 13.0) “ Verifici con riguardo fabbricati, la regolarità ediliziaomissis...”

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì è stato accertato che la costruzione del capannone avicolo e del fabbricato abitativo è iniziata in data antecedente al 01 Settembre 1967 (come anche indicato nell'atto di acquisto degli esecutati).

- 14.0) “Proceda in caso di opere abusive, ..omissis..”.

In occasione del sopralluogo sono state accertate difformità o/e abusi rispetto allo stato autorizzato e alla planimetria catastale d'impianto.

In particolare:

-nel fabbricato abitativo è stata accertata una modifica prospettica del fabbricato dovuta allo spostamento di alcune aperture; una difformità interna al piano primo dovuta alla demolizione di una parete divisoria interna. Inoltre sul lato interno della proprietà è stata accertata, in aderenza al fabbricato abitativo, una tettoia realizzata con struttura precaria (priva di titolo autorizzativo);

-nel fabbricato ad allevamento avicolo è stata accerta, sul fronte principale la realizzazione di una tettoia (priva di titolo autorizzativo).

Possibilità di regolarizzazione

Stando la vigente normativa comunale è possibile regolarizzare la demolizione della parete interna al piano primo del fabbricato abitativo, mediante la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria con un onere di spesa stimato forfettariamente in €. 1.000,00 che verranno decurtati dal valore dell'immobile nei paragrafi successivi.

Relativamente alla variazione prospettica dovuta allo spostamento di un'apertura è possibile regolarizzarla mediante la presentazione di una pratica in sanatoria, previa sanatoria sismica, con un onere di spesa stimato forfettariamente in €. 2.000,00 che verranno decurtati dal valore dell'immobile nei paragrafi successivi.

Riguardo alla tettoia accertata in aderenza al fabbricato abitativo e al capannone avicolo, non è possibile regolarizzarle per mancanza dei requisiti minimi sismici, pertanto saranno da rimuovere con un onere di spesa stimato in €. 1.500,00 che verranno decurtati dal valore dell'immobile nei paragrafi successivi.

-15.0) “Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico...omissis...”

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

Gli esecutati divenivano proprietari dei beni rientranti nel presente Lotto con un atto di compravendita di compravendita del Dott. di Forlì del 05/05/1999, trascritto a Forlì il 20/05/1999 Art. 4.634.

- 16.0) “Verifichi, per i fabbricati se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, ..omissis..”;

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

Per i beni rientranti nel presente lotto dalla ricerca effettuata presso il Catasto Energetico della Regione Emilia Romagna è emerso un Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la porzione abitativa, redatto in data 08/09/2015 dal Perito Industriale dal quale si evince che la classe energetica del fabbricato non è determinabile in quanto l'immobile è sprovvisto di impianto termico ma dispone solamente di impianto di acqua calda sanitaria, ad oggi apparentemente non più funzionante.

Per il capannone avicolo trattandosi di un fabbricato non residenziale sprovvisto di impianto di climatizzazione è escluso dall'obbligo di Certificazione Energetica ai

sensi delle modifiche al D.Lgs 192/2005 apportate dal D.L. 63/2013, a sua volta modificato dal D.L. 145/2013.

-18.0) “Provveda qualora i fabbricati non ...omissis...”;

Il capannone avicolo e il fabbricato abitativo sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, pertanto non si rende necessaria alcuna pratica di accatastamento.

-19.0) *qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, se è già stata... omissis....*

Alla data del sopralluogo rispetto alle planimetrie catastali depositati in Catasto sono state accertate alcune difformità. In particolare:

-nella planimetria del fabbricato abitativo al piano primo è rappresentata una parete divisoria che in loco non è più presente ed inoltre un'apertura esterna non è rappresentata in modo corretto (sia per dimensione, sia per ubicazione). Nella planimetria catastale non è nemmeno rappresentata la tettoia esterna accertata in loco;

-nella planimetria del fabbricato ad uso allevamento avicolo non è rappresentata una tettoia costruita in aderenza dello stesso accertata in loco.

Per le variazioni interne al fabbricato e la variazione prospettica di apertura la scrivente ha provveduto a redigere e presentare all'Agenzia delle Entrate di Forlì- Sezione Catasto Fabbricati- Denuncia di Variazione Docfa al fine di rappresentare la planimetria catastale corrispondente allo stato dei luoghi.

Relativamente alle tettoie accertate in loco sia in aderenza al fabbricato abitativo, sia al capannone avicolo invece, la scrivente ha ritenuto di non procedere alla redazione di una Variazione Catastale in quanto detti manufatti sono abusivi e non sono regolarizzabili ai fini edilizio-urbanistici pertanto da demolire.

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

- Scelta del criterio di stima

Per raggiungere il più probabile valore di mercato del bene pignorato in oggetto si applica il metodo di stima basato sulla stima di comparazione di capannoni destinati ad allevamento e terreni simili per dimensioni, ubicazione, etc..

- Consistenza commerciale.

La superficie del terreno è stata desunta dalle visure catastali mentre la superficie dei fabbricati è stata desunta dalle planimetrie catastali calcolata al lordo dei muri ed in base alle misurazioni eseguite in loco.

Particella 107

Capannone avicolo	Mq. 951,00 al 100%=	Mq. 951,00
Terreno di sedime e pertinenza	Mq. 4.628 (catastali) al 1%=	<u>Mq. 46,28</u>
	Complessivamente	Mq. 997,28

Particella 32

Abitazione p. terra	Mq. 127,30 al 100%=	Mq. 127,30
Abitazione p. primo	Mq. 89,40 al 100%=	Mq. 89,40
Terreno di sedime e pertinenza	Mq. 1.017 (catastali) al 1%=	<u>Mq. 10,17</u>
	Complessivamente	Mq. 226,87

Valutazione

Capannoni per allevamento

Da indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare della zona è emerso che sul mercato immobiliare sono in vendita alcuni capannoni adibiti ad allevamento per alcuni dei quali si riportano i seguenti parametri per la comparazione:-Comparativi sul mercato immobiliare per capannone (IVS)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Vendesi capannoni avicoli per allevamento. Da ristrutturare. Tre unità indipendenti per un totale di 2500mq. Zona tra Villafranca e Roncadello.	2500	€. 295.000,00	€ 118,00

Vendesi capannoni avicoli per allevamento per un totale di 1.600mq siti in Forlì, nei pressi di Coccolia.	1.600	€. 225.000,00	€ 140,62
Vendesi capannoni avicoli per allevamento di galline da uova per un totale di 2.300 mq, siti in Forlì, nei pressi dell'Ospedale	2300	€ 302.000,00	€ 131,30
		VALORE MEDIO	€ 129,97

-Valori di compravendita per capannoni in base alle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate

Sulla base di indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per la zona di Carpinello di Forlì, il valore di capannoni ad allevamento di recente ristrutturazione è di mq. 350,00 al mq.

-Valore di riferimento per la stima

La scrivente per la determinazione del valore dei capannoni ad allevamento con servizi e area cortilizia pertinenziale intende adottare il valore medio derivante dalla media dei valori reperiti sul mercato immobiliare e il valore minimo scaturito dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ed in dettaglio: €. 239,98 [(€. 129,97 + €. 350,00):2].

Per cui avremo:

V. capannoni con corte = Mq. 997,28 * €/mq. 239,98= € 239.327,25

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche della proprietà immobiliare

- Spese di rimozione della copertura in eternit dell'intero capannone, in alcuni punti rovinata e che comunque non è più a norma, che sarà dispendiosa poiché si dovrà intervenire nel rispetto della normativa rivolta allo smaltimento di rifiuti speciali e pericolosi, con un costo a mq di circa €. 40,00, per cui (951,00*€/mq. 40,00)=

- €. 38.040,00

- Detrazione per vetustà del fabbricato (anni '50-'60), e per le opere di manutenzione, per gli interventi di riammodernamento dell'impiantistica in generale

rispetto alle vigenti normative in materia, che viene quantificata nella misura di un 50% del valore a nuovo (€ 239.327,25 -50%), pari a - € 119.663,63

- Spese di rimozione della tettoia accertata in loco, priva di titolo autorizzativo, quantificate nella misura di - € 2.000,00

Valore al netto delle detrazioni € 79.623,62

NB: si intende precisare che le detrazioni riguardanti la rimozione e smaltimento dell'eternit sono state determinate in base ai prezziari della Camera di Commercio dell'anno 2018 ed in base a indagini presso aziende locali addette allo smaltimento di eternit. Inoltre il prezzo al mq. tiene conto del piano di lavori, del piano di sicurezza, degli oneri per il ponteggio e delle reti intere.

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

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 19 dei quesiti, il valore sopra indicato verrà decurtato nella misura forfetaria predeterminata del 10%, per cui avremo:

Valore attuale del bene = € 79.623,62 -10%= **€ 71.661,26**

Fabbricato abitativo

Da indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare della zona è emerso che sul mercato immobiliare sono in vendita alcuni capannoni adibiti ad allevamento per alcuni dei quali si riportano i seguenti parametri per la comparazione:

-Comparativi sul mercato immobiliare per capannone (IVS)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Fabbricato unifamiliare indipendente con ampio giardino in Carpinello di Forlì, con accesso sulla via Cervese	210	€ 273.000,00	€ 1.300,00

Vendesi casa di civile abitazione in zona Carpinello immersa nel verde.	160	€ 172.300,00	€ 1.078,75
Vendesi casa abbinata da un lato di ampie dimensioni disposta su due livelli, recentemente ristrutturata	210	€ 283.500,00	€ 1.350,00
		VALORE MEDIO	€ 1.242,92

-Valori di compravendita fabbricati residenziali indipendenti in base alle ricerche presso

l'Agenzia delle Entrate

Sulla base di indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per la zona di Carpinello e dintorni, il valore di fabbricati residenziali indipendenti in normale stato conservativo varia da un minimo di € 1.200,00 ad un massimo di € 1.550,00 al mq.

-Valore di riferimento per la stima

La scrivente per la determinazione del valore del fabbricato residenziale con area cortilizia pertinenziale intende adottare il valore medio derivante dalla media dei valori reperiti sul mercato immobiliare e il valore minimo scaturito dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ed in dettaglio: € 1.221,46 [(€ 1.242,92 + € 1.200,00):2].

Per cui avremo:

V. capannoni con servizi e corte = Mq. 226,87 * €/mq. 1.221,46= € 277.112,63

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche

della proprietà immobiliare

-Vetustà del fabbricato (originario anni '50-'60), per le opere di manutenzione, per gli interventi di riammodernamento dell'impiantistica presente rispetto alle vigenti normative in materia, che viene quantificata nella misura di un 60% del valore a nuovo (€ 277.112,63 -60%), pari a - € 166.267,58

-Spese di sanatoria per difformità interna al piano primo, che sono state quantificate

forfettariamente in	- €. 1.000,00
-Spese di sanatoria urbanistica e sismica per variazione prospettica, che sono state quantificate in	-€. 2.000,00
- Spese di rimozione della tettoia accertata in loco, priva di titolo autorizzativo, che sono state quantificate in	<u>- €. 1.500,00</u>
Valore al netto delle detrazioni	€. 106.345,05

- 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 verrà decurtato nella misura forfetaria predeterminata del 10%, per cui avremo:

Valore attuale del bene = €. 106.345,05 -10%= **€. 95.710,54**

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO (capannone + abitazione) = (€. 71.661,26 + €. 95.710,54) = **€. 167.371,80 (intera prop.)**

Valore della quota di ½ di proprietà in capo a:

(€. 167.371,80 *1/2) = €. 83.685,90

Valore della quota di ½ di proprietà in capo a:

(€. 167.371,80 *1/2) = €. 83.685,90

-21.0) "nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari,, ...omissis..;

Non si pone il problema di una divisione in quanto i beni oggetto della presente relazione sono stati pignorati per l'intera proprietà.

-22.0)"Evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ...omissis...;

Intera proprietà di fabbricato abitativo con annesso capannone avicolo, siti in nel Comune di Forlì, località La Caserma, Via Nuova n° 8 e terreno circostante di pertinenza e di sedime di complessivi mq. 5.645 catastali.

La proprietà immobiliare, sia il capannone avicolo, sia il fabbricato abitativo sono di

epoca remota (antecedente al 01 Settembre 1967) Il capannone ad uso allevamento avicolo, attualmente utilizzato a ripostiglio, si eleva per un unico piano fuori terra ed ha una superficie commerciale di mq. 997,28 (compresa incidenza area cortilizia). Il fabbricato ad uso abitativo si eleva per due piani fuori terra ha una superficie commerciale complessiva di mq. 226,87 (compresa incidenza area cortilizia).

Alla data del sopralluogo la proprietà era affittata, ma comunque l'abitazione non era utilizzata in quanto carente di manutenzione e degli impianti e il capannone veniva utilizzato come solo deposito di materiale vario.

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

Il canone locativo annuo del bene (fabbricato abitativo, capannone ad uso allevamento avicolo e terreno) considerato l'attuale stato manutentivo e conservativo degli stessi si può stimare in €. 600,00 annui.

Sulla proprietà vigono i vincoli di destinazione, i vincoli di piano nonché le limitazioni e gli obblighi previsti dal Comune di Forlì per la zona agricola.

Sulla proprietà immobiliare sono state accertate alcune difformità edilizie, alcune delle quali regolarizzabili mentre per altre è necessaria la messa in pristino.

-23.0) "Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lottiomissis..;

I beni immobili pignorati sono vendibili in Sei Lotti distinti, come prospettato dalla scrivente nella presente relazione.

-24.0) "Omissis.....

-25.0)"Acquisisca copia del certificato di stato civile.....omissis..;

Presso l'Ufficio Matrimoni del Comune di Cervia è stato richiesto l'Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutato, dal quale risulta che il giorno 14/09/1986 con Atto n° 36 P.2 Anno 1986 il sig. ha contratto matrimonio con la sig.ra, scegliendo il regime di separazione dei beni. Dalle

annotazioni si evince che con provvedimento del Tribunale di Ravenna n°2149/2018 del 31/07/2018 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Presso l'Ufficio Matrimonio del Comune di Bertinoro è stato richiesto l'Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutato dal quale risulta che il giorno 29/09/1991 con Atto n° 52 P.2 Anno 1991 il sig. ha contratto matrimonio con la sig.ra, scegliendo il regime di separazione dei beni. Dalle annotazioni si evince che con provvedimento del Tribunale di Forlì n°2418/2014 del 16/06/2014 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Presso l'Ufficio Matrimoni del Comune di Ravenna è stato richiesto l'Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutato dal quale risulta che il giorno 03/04/1961 con Atto n° 13 P.2 Anno 1961 il sig. ha contratto matrimonio con la sig.ra

-26.0) “Acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato,omissis..;

Trattandosi di un capannone avicolo con terreno circostante e di un fabbricato abitativo vuoto e disabitato pertanto non si è ritenuto necessario richiedere alcun certificato.

-27.0) “Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative ..omissis... ”;

Non si è proceduto ad eseguire nessuna verifica, in quanto dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome dei soggetti esecutati, non sono emerse trascrizioni di cause perdenti a carico del soggetto stesso.

-28.0) “Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registroomissis;

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro

-29..0)“Formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di

rispettare il termine concesso;

Non si è reso necessario richiedere alcuna istanza di proroga in quanto il deposito dell'elaborato peritale è avvenuto nei termini concessi.

-30.0)“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.....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, etc..

-31.0)“provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore..... e a depositare attestazione degli invii omissis;

La scrivente ha provveduto ad inviare copia della relazione completa di allegati e fotografie agli esecutati presso le rispettive residenze.

Ha provveduto altresì ad inviare comunicazione di avvenuto deposito della relazione peritale al custode per pec: ai creditori precedentipresso Avv.to per pec:, e al creditore intervenuto presso l'Avv.to a mezzo pec:

-32.0) Conclusioni.

Intera proprietà di fabbricato abitativo con annesso capannone avicolo, siti in nel Comune di Forlì, località La Caserma, Via Nuova n° 8. Il fabbricato abitativo è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, al Foglio 82, Particella 32, Categoria A/3 di Classe 4 , Consistenza Vani 6,5 con Rendita Catastale € 553,90, edificato su area di corte e di pertinenza, identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì, al Foglio 82, Particella 32, Ente Urbano di mq. 1.017 (catastali). Il capannone avicolo è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, al Foglio 82, Particella 107, Categoria D/10 con Rendita

Catastale € 1.647,00 edificato su area di corte e di pertinenza, identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì, al Foglio 82, Particella 107, Ente Urbano di mq. 4.628 (catastali) il tutto in capo alla ditta catastale eseguita:proprietario per ½ e proprietario per 1/2.

La proprietà immobiliare alla data del sopralluogo era in uso e utilizzata dai soggetti affittuari.

Sulla proprietà, oltre ai vincoli di P.R.G., vigono i vincoli e prescrizioni previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e da enti pubblici.

La vendita del terreno è soggetta a Tassa di Registro.

Valore intera proprietà del bene alla data della presente €. 167.371,80.

Valore della quota di ½ di proprietà in capo a Masetti Massimo €. 83.685,90

Valore della quota di ½ di proprietà in capo a Masetti Moreno €. 83.685,90

- Note.

* L'esperta non ha nessun interesse verso il bene in questione e quanto descritto risulta dalle verifiche fatte ed ha redatto la redazione al meglio delle conoscenze acquisite

* L'esperta ha ispezionato personalmente il bene oggetto di stima.

* Le indicazioni urbanistiche sono valide come dichiarate dal Comune di Forlì, alla data della presente relazione.

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

* L'esperta segnala agli interessati all'acquisto di verificare, preventivamente a propria cura, il bene sotto ogni profilo.

Cesena, lì 06/02/2019

Il Perito Stimatore

Canali p.a. Fabrizia