

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 155/22

promossa da

Contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con

ALLEGATI

Esperto designato: *****

SOMMARIO

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

Io sottoscritto ***** , con Studio Professionale in Forlì, C.so G. Mazzini n° 132, iscritto all'Ordine ***** , ad evasione dell'incarico ricevuto in data 15-02-2023 dal G.E. ***** contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, il sopralluogo in loco in data 12-05-2023, descrivo quanto segue:

LOTTO UNICO

01) avvisi, 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;

Il debitore è stato avvisato, all'indirizzo desunto dalla procedura. Alla data ed ora indicati, il sopralluogo è regolarmente avvenuto in presenza del Custode e degli occupanti gli immobili (**v. Doc. 1- Comunicazione sopralluogo**).

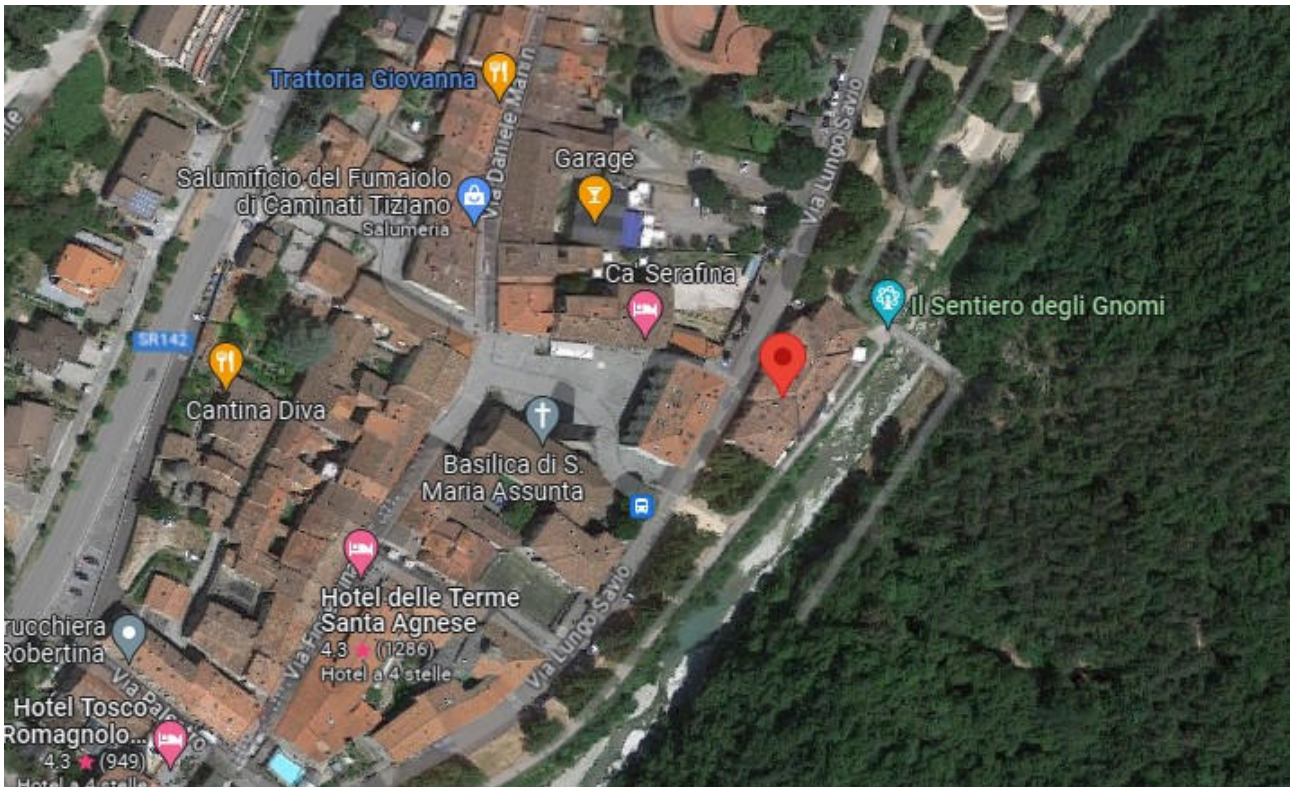
02) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche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

02.1) IDENTIFICAZIONE

DIRITTO DI 1/1 DI PROPRIETA'

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di immobile sito in Comune di Bagno di Romagna, così identificato:

1. Fabbricato alberghiero sito in Bagno di Romagna, Via Lungo Savio n°4, distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna al foglio 156 con la particella 147 ed i sub.4 e 5 su particella di terreno distinta nel Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna al foglio 156 con la particella 147 che ne costituisce sedime e corte pertinenziale;



Via Lungo savio, 4 Bagno di Romagna FC – Inquadramento

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

a) Dati catastali

I beni risultano distinto al C.F. del Comune di Bagno di Romagna con i seguenti dati censuari

- **Foglio 156 Particella 147Subalterno 4** categoria D/2;
- **Foglio 156 Particella 147Subalterno 5** categoria F/3;

Intestato a: ***** proprietà per 1/1¹;

ved. Doc. 2 – Doc. catastale: Visure soggetto, Catasto Fabbricati e terreni, Quadro dimostrativo, elenco subalterni, Estratto di mappa, PLANIMETRIA)

b) Confinanti

Il bene confina con: Ragione: *Fg.156 p.lla 101, Fg.156 p.lla 552, stessa proprietà, pubblica via.*

c) Corrispondenza

I dati catastali indicati nel Pignoramento, nella Nota di Trascrizione del Pignoramento e quelli acquisiti dallo scrivente C.T.U. risultano corrispondenti tra loro².

1) La proprietà si completa con la porzione d'area catastalmente distinta al Fg.156 con il mappale 147 ed il subalterno 3 (lastrico solare) non oggetto del pignoramento.

TABELLA RAFFRONTO

Catasto Fabbricati	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
Atto di Pign. e Nota di trascr.	156	147	4	D/2				
	156	147	5	F/3				
Dati catastali acquisiti	156	147	4	D/2				
	156	147	5	F/3				

02.3) DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE

Proprietà immobiliare composta da fabbricato, ad uso ricettivo alberghiero, che si sviluppa per n° 4 piani fuori terra (di cui l'ultimo costituito da sottotetto), ed un piano interrato. Il fabbricato, libero su tutti i lati, si sviluppa su pianta regolare. In alzato i prospetti presentano finitura in muratura intonacata e tinteggiata; movimentano i prospetti gli angolari in pietra, i marcapiani e le lesene. L'albergo è dotato di un'area cortiliva di uso esclusivo per lo più posta sul retro ed affacciata sul corso del fiume Savio: l'area esterna risulta completamente pavimentata e su di essa è stata realizzata un'ampia veranda con struttura in legno a ridosso del fabbricato. Sul fronte principale un'ampia tettoia incornicia l'ingresso alla struttura. La copertura a falde è realizzata con solai in latero-cemento con soprastante manto in coppi mentre lo sporto di gronda è in legno. Lo stato di conservazione degli esterni del fabbricato può dirsi buono. Per quanto riguarda l'albergo, gli ambienti interni hanno caratteristiche, finiture e grado di conservazione per lo più simili tra loro, con gli ambienti del piano terra riservati all'accoglienza che hanno subito un leggero ammodernamento rispetto al resto della struttura.

Piano terreno: al piano si trovano gli ambienti di accoglienza ed i servizi della struttura. L'ingresso con bussola e nel quale è situata la reception, disimpegna i vari ambienti dedicati all'accoglienza (sala bar, sala Tv, sala colazioni, sala lettura, sala da pranzo e i servizi igienici) nonché alcuni locali di servizio come la cucina ed i locali per il personale) oltre i due vani-scala e l'ascensore che disimpegna i vari piani.

Gli ambienti presentano finiture tipologiche assimilabili alle civili abitazioni, con pavimenti in ceramica/gres, pareti intonacate e tinteggiate, impianti sottotraccia, infissi esterni in legno/alluminio con vetrocamera.

2) Nel Pignoramento e nella Nota di Trascrizione, per il Catasto Fabbricati, non viene indicato il subalterno 1. Ciò non impedisce di identificare correttamente il bene.

Piano primo: il piano è occupato dalle camere e da alcuni locali di servizio, tutti distribuiti a “pettine” lungo il corridoio centrale: sono presenti n°24 camere con bagno, tutte con metrature varie. Le camere, rispettando una sorta di modulo standard, si compongono di un vano principale (la camera vera e propria), ed un bagno allestito di tutti i sanitari in vetro-china. Per quanto riguarda le caratteristiche e le finiture, le stesse rispecchiano quelle indicate per il piano terra.

Piano secondo: il piano rispecchia quanto descritto al piano sottostante, con le ulteriori stanze dell’hotel e vari locali di servizio distribuiti a “pettine” lungo il corridoio centrale: sono presenti n°25 camere che rispecchiano quelle del piano inferiore, con una camera in più in corrispondenza del vano scala che, nell’angolo nord del fabbricato, si interrompe al primo piano.

L’impianto planimetrico risulta pressochè identico per i due piani. Per quanto riguarda le caratteristiche e le finiture, le stesse rispecchiano quelle indicate per il piano inferiore.

Come già descritto, le finiture appaiono simili tra loro con qualche differenza nelle pavimentazioni interne a seconda dei piani e dei locali: gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera, le porte interne in legno tamburato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Piano terzo (sottotetto): il terzo ed ultimo piano presenta, di massima, il medesimo impianto planimetrico dei piani sottostanti ma si presenta come un cantiere in fase di esecuzione: sono stati realizzati dei lucernai in copertura, sono in fase di realizzazione vari tamponamenti così come porzioni di impianti (idrico ed elettrico) con il solaio di calpestio allo stato grezzo. La copertura, a falde, determina le differenti altezze interne.

Piano interrato: al piano si trovano l’autorimessa (raggiungibile dalla sede stradale tramite una rampa carrabile) e i vari locali tecnici e di servizio della struttura. L’accesso dall’interno della struttura è garantito dal vano scala centrale e dall’ascensore. Le finiture interne sono diversificate a seconda della destinazione d’uso dei vari ambienti ma, mediamente, vetuste. Un piccolo ripostiglio presenta soffitto a volta con pietre e laterizi.

La struttura appare, nel complesso, sufficientemente bilanciata. Al piano terra i locali destinati all’accoglienza sono abbastanza spaziosi e luminosi, manca un locale ufficio: la cucina, ha superficie sufficiente. Quindi, in rapporto al numero di camere, gli ambienti destinati all’hospitality, risultano sufficientemente soddisfacenti. Evidente la vetustà generale della struttura, soprattutto per quanto riguarda tipologia e caratteristiche delle finiture (infissi esterni ed interni, pavimenti, sanitari, ecc.) e degli impianti³. La superficie

3 Oltre all’impianto situato nel locale C.T., ogni piano è dotato di una o due caldaie posizionate nel corridoio centrale o all’interno del bagno dell’ultima camera a sud-ovest.

commerciale è pari a circa mq. 2382, 00 mq. Si rammenta che la porzione catastalmente identificata al Fg. Fg.156 con il mappale 147 ed il subalterno 3 (lastrico solare) non è stata oggetto di pignoramento pertanto non è stata presa in considerazione nel presente elaborato peritale ed il debitore ne rimarrà proprietario.

Al momento del sopralluogo gli impianti (elettrico, termico, ecc.) risultavano funzionanti. Per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità⁴. Attualmente il fabbricato risulta dotato di Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) in corso di validità. Nel complesso (considerati l'età e lo stato di manutenzione) lo stato generale di conservazione può dirsi discreto.

Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica **(Doc 3)**.

03) *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita 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.*

- La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato che i beni pignorati, risultano essere di proprietà di:

***** proprietà per 1/1 come risulta da:

- Atto di compravendita del 31/12/1990 Rep.57385 trascritto a Forlì il 09/01/1991 al n.389; **(Ved. Doc 4.1– Atto di provenienza)**.
- In data 15/03/2018 ***** con sede in Bagno di Romagna (FC)" mutava la sua denominazione sociale e forma giuridica in ***** ***** con sede in Bagno di Romagna (FC)" – atto non trascritto;
- Atto notarile pubblico di Trasformazione di Società del 04/11/2020 Rep.19821/12633, trascritto a Forlì il 17/11/2020 al n.11658. **(Ved. Doc 4.2– Atto di Trasformazione)**.

04) *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*

4) Ivi compreso l'impianto ascensore.

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 acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. ***** aggiornato alla data 09 dicembre 2022, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale, il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì aggiornate a tutto il 02/10/2023, l'inesistenza di ulteriori iscrizioni e trascrizioni successive alla data del certificato notarile. **(ved. Doc.5- Ispezione e Certificato notarile).**

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

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento. Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegata. **(v. doc. 2)**

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

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

07) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali 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 giudiziali 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;

La struttura alberghiera risulta locata in virtù di contratto d'affitto d'azienda stipulato in data 10 novembre 2020 e registrato in data 23 novembre 2020 (anteriore alla data del pignoramento e pertanto opponibile alla procedura). La locazione ha inizio il 10 novembre 2020 con durata di anni dodici, rinnovabili, con decorrenza dal 10 novembre 2020; la parte

affittuaria ha facoltà di recesso con preavviso di mesi 6 a mezzo lettera raccomandata e previo pagamento di una somma di euro 30.000,00 a titolo di indennizzo. Il canone annuo è pari ad €.25.000,00 oltre IVA di legge(€.5.500,00)⁵. L'importo del canone risulta congruo. **(v. Doc.6 – Contratto di locazione).**

08) *verifichi, 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 di natura condominiale o 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;*

8.1. Vincoli derivanti dall'atto.

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito le quote di proprietà agli esecutati, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de qua*..(regolamenti e simili);

8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..

Non risultano, per l'immobile oggetto della presente Procedura vincoli particolari se non quelli dettati, rispettivamente, dalle Vigenti Normative Urbanistiche del Comune di Bagno di Romagna per le quali il complesso immobiliare, risulta avere la destinazione urbanistica meglio descritta ai successivi punti 11 e 12.

09) *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Le formalità che risultano gravare attualmente sull'immobile oggetto di stima, e desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04, non sono opponibili all'acquirente.

10) *verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile,*

⁵ Nel contratto di affitto d'azienda le modalità dei pagamenti non sono indicate.

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;

Per quanto riguarda il fabbricato non è parte di condominio. Le spese fisse relative alla gestione dell'immobile non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto per varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tari ed utenze.

11) *verifichi ed indichi, quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale;*

Il terreno distinto in catasto al **Foglio 156 Particella 147**, ha la seguente

DESTINAZIONE URBANISTICA:

PSC vigente

Area soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati ("Norme" - Elaborato n. 12):

- "unità di paesaggio" (art.2.1)
- "sistema dei crinali" (art.2.2)
- "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art. 2.5)
- Zone di tutela delle falde idrotermali e delle acqua sotterranee (art 2.21)
- aree ricomprese negli "Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane" (art.2.11)
- aree ricomprese negli "Insediamenti urbani storici di Bagno e S. Piero" (art. 3.6) (UMI 84 edificio soggetto a categoria di intervento d3 e f1)
- *aree ricomprese nel "Territorio Urbano": "Ambito di conservazione" (art. 3.4). ULTERIORI PARTICOLARI DESTINAZIONI-PREVISIONI DERIVANTI DA P.S.C. O DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E VINCOLI SOVRACOMUNALI:*
- aree interessate parzialmente da fascia di rispetto stradale
- aree ricomprese all'interno dell'area soggetta a vincolo paesaggistico per effetto del "titolo II del D.Lgs. 42/04" in relazione alle disposizioni introdotte dal D.M. del 30/10/1996
- aree in parte ricomprese all'interno della fascia di rispetto demaniale imposta dall'art. 96 del RD523/1904.

PIANO STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO

("Variante di coordinamento PAI-PGRA" approvata con delibera della Giunta Regionale n. 2112 del 5/12/2016)

Area soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati:

- “Area a moderata probabilità di esondazione” (art. 4)

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

(Variante specifica approvata con delibera del C.P. prot. 103517/57 del 10/12/2015)

Area soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati:

- *aree ricomprese in “depositi alluvionali”.*

12) *acquisisca 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;*

Il sottoscritto L'Esperto stimatore ha richiesto al Comune di Bagno di Romagna il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), N. 70/23 del 13/10/2023, con Prot. 12396 (**v. doc. 7**).

13) *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 ed 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;*

A seguito di richiesta di accesso agli atti, la documentazione messa a disposizione dagli uffici del Comune di Bagno di Romagna ha evidenziato che per il fabbricato sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

1. Licenza di costruzione n.33/74 del 16/12/1975;
 - Variante del 06/08/1976 a Licenza di costruzione n.33/74 del 16/12/1975;
2. Dichiarazione di Abitabilità del 04/10/1976 alla Licenza di costruzione n.33/74 del 16/12/1975;
3. Permesso di costruzione n.23/80 del 12/06/1980;
4. Dichiarazione di Abitabilità del 29/08/1981 per il Permesso di costruzione n.23/80 del 12/06/1980;
5. Conc. Ed. n.22/83 del 14/04/1983
6. Autorizzazione n.9/84 del 07/02/1984 per opere interne;
7. Autorizzazione prot. 3203 del 26/04/1984 per montaggio tende esterne;

8. Minicondono ex art 48 n.283/86 del 27/06/1986;
9. Conc. Ed. n.56/87 del 30/04/1987 prot.327;
10. Conc. Ed. in sanatoria- n.96 del 12/08/1989;
11. Autorizzazione n.119/00 del 12/09/2000 per taglio alberature;
12. Dichiarazione inizio lavori per opere interne n.41 del 12/03/1990 Prot.2763;
13. Conc. edilizia n°64/99 del 25/09/1999;
 - Variante n.145/00 del 16/05/2001 alla Conc. Ed. n°64/99 del 25/09/1999;
14. Permesso di Agibilità parziale del 06/07/2000 – Prot. 11995;
15. Permesso di Agibilità parziale del 28/11/2001 – Prot. 21228;
16. Autorizzazione in sanatoria n.306/00 del 21/06/2001 prot. 11516;
17. Autorizzazione n.13/01 del 2001 Prot.4591 per realizzazione pensiline;
18. Autorizzazione n.245/01 del 31/05/2002 Prot.9298 per collocazione insegna;
19. D.I.A. del 17/05/2005 Prot. 10462/05;
 - Scheda Tecnica Descrittiva (fine lavori) del 01/06/2006 Prot. N.9714;

13.1) REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'esame della documentazione edilizia e catastale rinvenuta e messa a disposizione dagli enti preposti ed a seguito del sopralluogo effettuato non sono emerse difformità.

14) proceda, in caso di opere abusive, al controllo di 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 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, co 6°, della L. n. 47/45 ovvero dall'art. 46, co 5° del d.P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Non risultano

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;

Il diritto di proprietà dell'esecutato è in virtù degli atti di provenienza già citati al punto (03.2) della perizia.

16) verifichi per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della prestazione energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o ad indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di a.p.e., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far disporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, co 1°, d.l. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute, redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al p.P.R. n. 59/09, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.06.13 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;

Dalle verifiche effettuate, l'unità immobiliare identificata al CF al Fg. 156 p.Ila 147 sub.4 risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica. L'esperto stimatore ha provveduto a reperire l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 22/02/2018 valido fino al 22/02/2028 che identifica l'immobile in classe "C" (EP gl,nren 1157,31 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO *****. Soggetto certificatore *****. Si produce in duplice copia (**v. Doc. 8**).

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;

Dalle verifiche effettuate, l'unità immobiliare identificata al CF al Fg. 156 p.Ila 147 sub.5 consiste in una porzione di fabbricato in corso di ristrutturazione, ancora priva di impianti completi, pertanto risulta impossibile redigere il certificato.

18) provveda, qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conferma 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);

Omissis.

19) verifichi, qualora accerti 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 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);

Non risultano

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);

20.1) CRITERI ADOTTATI

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

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso turistico-ricettiva**, delle medesime caratteristiche di quelli in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona collinare periferica) e della caratteristica delle unità Immobiliari. Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto del territorio, della comunione relativa delle strutture portanti e non portanti poste a delimitazione fra le diverse proprietà, della vetustà del fabbricato e delle finiture interne. Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (**grado di commerciabilità dell'immobile "basso"**) rapportato a scala

comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima. Il valore di stima, nel caso degli immobili in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

A tale criterio si affiancherà una stima per **COMPARAZIONE SINTETICA**: nella valutazione delle strutture alberghiere, è possibile fornire una stima sintetica, formulata sul valore per camera, chiaramente meno attendibile, basandosi sul numero delle camere, in relazione a: la loro qualità (standard, superior, deluxe, suite, ecc.); il tutto in relazione alla presenza e capacità delle aree e servizi di "hospitality" (ristorante, bar, piscina, sala meeting, SPA, ecc.) erogati dalla struttura.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso turistico-ricettivo, in zona o in zone simili (Bagno di Romagna) e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche dei presenti immobili, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili simili, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone simili, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Infine con riferimento anche i valori OMI (Bagno di Romagna). Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che:

- Per quanto riguarda il fabbricato ad uso alberghiero, il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari a **€ 750,00 al metro quadrato**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il fabbricato, trattandosi di immobile ad uso alberghiero, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, cd. "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in

riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	ALTEZZA VANO in ML	SUPERFICIE (lorda) in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ Commerciali
Piano terra	2.70 a 3,00 c.	715.00 c.	1	715.00
Piano interrato	min 1.65 max2.70 c.	620.00c.	0.3	186.00
Piano primo	2.70 c.	675.00 c.	1	675.00
Piano secondo	2.70 c.	685.00 c.	1	685.00
Piano terzo (sottotetto)	varie	280.00	0.30	84.00
Corte esclusiva (esclusa area di sedime)		371.00 c.	0.10	37.10
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				2382.10

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

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

Superficie commerciale mq 2382.10 x €/mq 750,00 = € 1.786.575,00

Il Valore di stima dell'immobile riferito alla sua intera piena proprietà, risulta quindi di € **1.786.575,00** (eurounmilionesettecentoottantaseimilacinquecentosettantacinque/00)

Stima per COMPARAZIONE SINTETICA

DESCRIZIONE	N° camere	Valore unitario a camera (€)	TOTALE
Camere standard	49	22.000,00	1.078.000,00

Il valore finale di stima PER COMPARAZIONE DIRETTA sarà di € 1.078.000,00

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da

$(€.1.786.575,00 + € 1.078.000,00) / 2$

valutando pertanto, a corpo, il bene immobile in totali € 1.432.287,50

arrotondamento a € 1.400.000,00 (euro unmilione quattrecentomila/00)

A detrarre:

- Riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfetaria del 10% = € 140.000,00

Il Valore di stima a corpo e non a misura dell'immobile, riferito alla sua intera proprietà, risulta di € 1.260.000,00

Totale LOTTO UNICO € 1.260.000,00 (eurounmilione duecentosessantamila/00)
--

21) accerti nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione

comporti lo 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 precisione 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;

Nel caso di specie non **risulta pignoramento in quota** sull'intero dei beni immobili siti nel Comune di Bagno di Romagna. Per le caratteristiche oggettive che presentano, trattandosi di un fabbricato alberghiero, si ritiene non divisibile.

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;

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di

Proprietà immobiliare composta da fabbricato, ad uso ricettivo alberghiero, che si sviluppa per n° 4 piani fuori terra (di cui l'ultimo costituito da sottotetto), ed un piano interrato. Il fabbricato, libero su tutti i lati, si sviluppa su pianta regolare. In alzato i prospetti presentano finitura in muratura intonacata e tinteggiata; movimentano i prospetti gli angolari in pietra, i marcapiani e le lesene. L'albergo è dotato di un'area cortiliva di uso esclusivo per lo più posta sul retro ed affacciata sul corso del fiume Savio: l'area esterna risulta completamente pavimentata e su di essa è stata realizzata un'ampia veranda con struttura in legno a ridosso del fabbricato. Sul fronte principale un'ampia tettoia incornicia l'ingresso alla struttura. La copertura a falde è realizzata con solai in latero-cemento con soprastante manto in coppi mentre lo sporto di gronda è in legno. Lo stato di conservazione degli esterni del fabbricato può dirsi buono. Per quanto riguarda l'albergo, gli ambienti interni hanno caratteristiche, finiture e grado di conservazione per lo più simili tra loro, con gli ambienti del piano terra riservati all'accoglienza che hanno subito un leggero ammodernamento rispetto al resto della struttura.

Piano terreno: al piano si trovano gli ambienti di accoglienza ed i servizi della struttura. L'ingresso con bussola e nel quale è situata la reception, disimpegna i vari ambienti dedicati all'accoglienza (sala bar, sala Tv, sala colazioni, sala lettura, sala da pranzo e i

servizi igienici) nonché alcuni locali di servizio come la cucina ed i locali per il personale) oltre i due vani-scala e l'ascensore che disimpegna i vari piani.

Gli ambienti presentano finiture tipologiche assimilabili alle civili abitazioni, con pavimenti in ceramica/gres, pareti intonacate e tinteggiate, impianti sottotraccia, infissi esterni in legno/alluminio con vetrocamera.

Piano primo: il piano è occupato dalle camere e da alcuni locali di servizio, tutti distribuiti a “pettine” lungo il corridoio centrale: sono presenti n°24 camere con bagno, tutte con metrature varie. Le camere, rispettando una sorta di modulo standard, si compongono di un vano principale (la camera vera e propria), ed un bagno allestito di tutti i sanitari in vetro-china. Per quanto riguarda le caratteristiche e le finiture, le stesse rispecchiano quelle indicate per il piano terra.

Piano secondo: il piano rispecchia quanto descritto al piano sottostante, con le ulteriori stanze dell'hotel e vari locali di servizio distribuiti a “pettine” lungo il corridoio centrale: sono presenti n°25 camere che rispecchiano quelle del piano inferiore, con una camera in più in corrispondenza del vano scala che, nell'angolo nord del fabbricato, si interrompe al primo piano.

L'impianto planimetrico risulta pressochè identico per i due piani. Per quanto riguarda le caratteristiche e le finiture, le stesse rispecchiano quelle indicate per il piano inferiore.

Come già descritto, le finiture appaiono simili tra loro con qualche differenza nelle pavimentazioni interne a seconda dei piani e dei locali: gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera, le porte interne in legno tamburato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Piano terzo (sottotetto): il terzo ed ultimo piano presenta, di massima, il medesimo impianto planimetrico dei piani sottostanti ma si presenta come un cantiere in fase di esecuzione: sono stati realizzati dei lucernai in copertura, sono in fase di realizzazione vari tamponamenti così come porzioni di impianti (idrico ed elettrico) con il solaio di calpestio allo stato grezzo. La copertura, a falde, determina le differenti altezze interne.

Piano interrato: al piano si trovano l'autorimessa (raggiungibile dalla sede stradale tramite una rampa carrabile) e i vari locali tecnici e di servizio della struttura. L'accesso dall'interno della struttura è garantito dal vano scala centrale e dall'ascensore. Le finiture interne sono diversificate a seconda della destinazione d'uso dei vari ambienti ma, mediamente, vetuste. Un piccolo ripostiglio presenta soffitto a volta con pietre e laterizi.

La struttura appare, nel complesso, sufficientemente bilanciata. Al piano terra i locali destinati all'accoglienza sono abbastanza spaziosi e luminosi, manca un locale ufficio: la cucina, ha superficie sufficiente. Quindi, in rapporto al numero di camere, gli ambienti

destinati all'hospitality, risultano sufficientemente soddisfacenti. Evidente la vetustà generale della struttura, soprattutto per quanto riguarda tipologia e caratteristiche delle finiture (infissi esterni ed interni, pavimenti, sanitari, ecc.) e degli impianti⁶. La superficie commerciale è pari a circa mq. 2382, 00 mq. Si rammenta che la porzione catastalmente identificata al Fg. Fg.156 con il mappale 147 ed il subalterno 3 (lastrico solare) non è stata oggetto di pignoramento pertanto non è stata presa in considerazione nel presente elaborato peritale ed il debitore ne rimarrà proprietario. Al momento del sopralluogo gli impianti (elettrico, termico, ecc.) risultavano funzionanti. Per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità⁷. Attualmente il fabbricato risulta dotato di Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) in corso di validità. Nel complesso (considerati l'età e lo stato di manutenzione) lo stato generale di conservazione può dirsi discreto.

L'immobile risulta conforme sotto il profilo edilizio. Il valore locativo dell'immobile è variabile tra i 18.000,00 €/anno ed i mq 22.000,00€/anno da cui canone medio = €/anno 20.000,00.

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.;*

Data la natura e la consistenza dei beni immobili pignorati, costituiti da:

Fabbricato alberghiero sito in Bagno di Romagna, Via Lungo Savio n°4, distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna al foglio 156 con la particella 147 ed i sub.4 e 5 su particella di terreno distinta nel Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna al foglio 156 con la particella 147 che ne costituisce sedime e corte pertinenziale; **lo stesso verrà identificato come LOTTO UNICO.**

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

***** proprietà per 1/1;

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 annotazione relative al regime*

6) Oltre all'impianto situato nel locale C.T., ogni piano è dotato di una o due caldaia posizionate nel corridoio centrale o all'interno del bagno dell'ultima camera a sud-ovest.

7) Ivi compreso l'impianto ascensore.

patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Omissis

26) *acquisisca inoltre il certificato 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;*

Omissis

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;*

Omissis

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;*

La vendita dei beni immobili oggetto della presente relazione sarà assoggettata ad IVA.

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

Non sono state richieste proroghe al termine di deposito della perizia.

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 come riferimento all'immobile nella sua interezza;*

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

31) *provveda ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. (o per il 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 Giudice ed eventuali originali di a.p.e. e c.d.u.

Entro il termine assegnato, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in forma digitale

32) CDU per aggiudicazione

Omissis

33) NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

34) ALLEGATI

- | | |
|-----------|--|
| DOC. 1) | COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO |
| DOC. 2) | DOCUMENTAZIONE CATASTALE |
| DOC. 3) | FOTOGRAFIE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO |
| DOC. 4.1) | COMPRAVENDITA |
| DOC. 4.2) | ATTO DI TRASFORMAZIONE |
| DOC. 5) | VISURE IPOCATASTALI e CERTIFICATO NOTARILE |
| DOC. 6) | CONTRATTO D'AFFITTO |
| DOC. 7) | C.D.U. |
| DOC. 8) | APE |

Forlì, 13-10-2023

Con osservanza

L'Esperto Stimatore