

TRIBUNALE DI FORLÌ

Relazione di stima per l'E.I. n° 12/22

R.G. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione:

Promossa da

contro

Il C.T.U.

Forlì, 02/05/2023



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



Premessa

In data 24/10/2022 Con Decreto di fissazione di udienza ex art.569 e/o 600 c.p.c il G. Es. nominava C.T.U., nell'Esecuzione Immobiliare n. 12/22 promossa da *****
*** contro *****
il sottoscritto Arch. Pierfrancesco Padovano,
iscritto ***** ed all'Albo dei
Periti del Tribunale di Forlì, con studio in *****
il quale, ad evasione
dell'incarico ricevuto ed in risposta al quesito formulato descrive quanto segue:

OPERAZIONI EFFETTUATE

- visure e verifiche compiute presso l'U.T.E. di Forlì, con acquisizione delle planimetrie degli immobili in data 05/01/2023;
- consultazione Atti presso il Comune di Forlì in data 01/03/2023 e 08/03/2023;
- sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, eseguito in data 20/02/2023, congiuntamente al Custode nominato;
- deposito richiesta di n.2 CDU in data 07/02/2023 e ritiro dello stesso in data 10/02/2023;
- Ispezione ipotecaria in data 29/04/2023;
- stesura elaborato peritale e predisposizione di tutta la documentazione allegata.

RISPOSTE AL QUESITO

1. Comunicazione all'esecutato.....

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

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

2.1. Identificazione.

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

Lotto 1 – Foglio 87 mappali 1188 e 1191

1. Area urbana in Forlì, in località Villanova, costituita da n°2 particelle di terreno agricolo. L'intera area scoperta risulta distinta nel Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 87 con le particelle 1188 (seminativo) e 1191 (vigneto), avente una superficie catastale complessiva di mq. 573,00. Le particelle di terreno si trovano all'interno del perimetro del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) denominato PUA ADF 3- Villanova Ovest Comparto B, situato tra viale Bologna e la via Rio Cozzi. Data la natura e le caratteristiche del bene immobile, lo stesso viene considerato ed individuato come **LOTTO 1.**





Villanova, Forlì, FC – Inquadramento geografico

Lotto 2 – Foglio 123 mappale 1077

2. Area urbana in Forlì, in località Carpinello, costituita da n°1 particella di terreno agricolo. L'intera area scoperta risulta distinta nel Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 123 con la particella 1077 (seminativo) avente una superficie catastale complessiva di mq. 4302,00. La particella di terreno è parte del perimetro del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) denominato PUA ADF 7- Carpinello Ovest. Data la natura e le caratteristiche del bene immobile, lo stesso viene considerato ed individuato come **LOTTO 2**.



Carpinello, Forlì, FC – Inquadramento geografico



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

a) Dati catastali

Lotto 1 – Foglio 87 mappali 1188 e 1191

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

Fg	Part.	Sub	porz	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
						Ha are ca		Dominicale	Agrario
87	1188			Seminativo	3	2 20			
87	1191			Vigneto	3	3 53			

Intestato a:

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

(ved. Allegato 2.1 - Doc. catastale lotto 1: Visure Catasto terreni, Estratto di mappa)

Lotto 2 – Foglio 123 mappale 1077

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

Fg	Part.	Sub	porz	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
						Ha are ca		Dominicale	Agrario
123	1077			Semin arb	3	43 02			

Intestato a:

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

(ved. Allegato 2.2 - Doc. catastale lotto 2: Visure Catasto terreni, Estratto di mappa)

b) Confinanti

Lotto 1 – Foglio 87 mappali 1188 e 1191

Il bene confina con:

Ragione: *Particelle 1203,102,1196 del foglio 87 del Catasto terreni di Forlì*

Lotto 2 – Foglio 123 mappale 1077

Il bene confina con:

Ragione: *Particelle 1085,330,1205 del foglio 123 del Catasto terreni di Forlì*



c) Corrispondenza

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

TABELLA RAFFRONTO

Catasto Terreni	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca		
Atto di Pignoramento e Nota di trascr.	87	1188		Seminativo		2 20		
	87	1191		Vigneto		3 53		
	123	1077		Semin arb		43 02		
Dati catastali acquisiti	87	1188		Seminativo	3	2 20		
	87	1191		Vigneto	3	3 53		
	123	1077		Semin arb	3	43 02		

2.3 Descrizione dell'immobile

Lotto 1 – Foglio 87 mappali 1188 e 1191

Area urbana sita in comune di Forlì, località Villanova, costituita da due particelle di terreno, costituenti un lotto all'interno di una più ampia area per la quale era stato proposto un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata denominato **PUA ADF 3 Comparto B**. L'intero lotto presenta forma pressochè rettangolare e morfologia pianeggiante con superficie catastale complessiva pari a mq.573. Il lotto di terreno non risulta recintato se non lungo il confine ovest. L'intera area, all'interno della quale è ubicato il lotto in esame, risulta in totale stato di abbandono.

Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica (**Allegato 3.1**).

Lotto 2 – Foglio 123 mappale 1077

Area urbana sita in comune di Forlì, località Carpinello, in fregio alla SP2 (via Cervese), costituita da una particella di terreno che risulta parte di un progetto urbanistico consistente in un Piano Urbanistico



Attuativo (PUA) di iniziativa privata denominato **PUA ADF 7 Carpinello ovest**. L'intera area presenta morfologia pianeggiante con superficie catastale complessiva pari a mq.4302. Il lotto di terreno non risulta recintato se non lungo una parte del confine est. L'intera area risulta in totale stato di abbandono.

Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica (**Allegato 3.2**).

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

Lotto 1 – Foglio 87 mappali 1188 e 1191

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato che il bene pignorato, risulta essere di proprietà di: ***** c.f. ***** – proprietà per 1/1 come risulta da Atto di compravendita del 27 maggio 2009 Rep. 39924. (**Ved. Allegato 4.1 – Compravendita**).

Lotto 2 – Foglio 123 mappale 1077

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato che il bene pignorato, risulta essere di proprietà di: ***** c.f. ***** – proprietà per 1/1 come risulta da Atto di compravendita del 23 dicembre 2008 Rep. 33088. (**Ved. Allegato 4.2 – Compravendita**).

4. Iscrizioni, trascrizioni....

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio ***** aggiornato alla data 03 marzo 2022, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale (**v. allegato 5 – Certificato Notarile**), il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì aggiornate a tutto il 29/04/2023, l'inesistenza di ulteriori iscrizioni/trascrizioni successive alla data del certificato notarile. (**ved. Allegato 6 - Ispezione**).

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

Omissis - Trattasi di terreni. (ved. All.2)

6. Omissioni fiscalmente rilevanti.

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



7. Stato di possesso dell'immobile.

I beni immobili in oggetto, alla data del sopralluogo, risultano liberi. A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere per i beni immobili pignorati. **(ved. Allegato 7 – Comunicazione A.E.).**

8. Formalità, vincoli, ecc..

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

8.1. Vincoli derivanti dall'atto.

Si rimanda agli allegati 4.1 e 4.2.

8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..

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

I principali Vincoli e o tutele insistenti sull'area di edificazione risultano quindi essere:

Lotto 1 – Foglio 87 mappali 1188 e 1191

- Zone di tutela degli elementi della centuriazione: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;
- Zona B - Territorio comunale in area a potenzialita' archeologica del territorio - art. 36 delle norme di PSC;
- Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- Settori specifici per la valutazione di compatibilita' dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC.

Per un maggior dettaglio vedere l'allegato 8.1– C.D.U. – Lotto 1

Lotto 2 – Foglio 123 mappale 1077

- Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;
- Aree di rispetto cimiteriale - art. 43 delle norme di PSC;
- Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- Aree di rispetto stradale derivate dalle tavole dei Vincoli Antropici - art. 45 delle norme di PSC;
- Settori specifici per la valutazione di compatibilita' dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC.

Per un maggior dettaglio vedere l'allegato 8.2– C.D.U. – Lotto 2



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

Le formalità che gravano attualmente sull'immobile oggetto di stima, sono quelle elencate ai precedenti punti 4, 6 e 8 e successivi 11 e 12. Per quanto riguarda le eventuali spese condominiali non ve ne sono trattandosi di terreni.

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

Omissis

11. Destinazione urbanistica e CDU

Lotto 1 – Foglio 87 mappali 1188 e 1191

Le particelle di terreno distinte al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Fg. 87 con i mappali 1188 e 1191 **risultano avere la seguente destinazione urbanistica:**

- **Sottozona ADF (n.03)** - Ambiti di ricomposizione e ridisegno nelle frazioni - art.51 delle norme di RUE con specifica simbologia M - Aree idonee per l'inserimento di medie strutture di vendita - art.6bis delle norme di RUE.

(v. allegato 8.1– C.D.U.- lotto 1)

Lotto 2 – Foglio 123 mappale 1077

Le particelle di terreno distinte al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Fg. 123 con il mappale 1077 **risulta avere la seguente destinazione urbanistica:**

- **Sottozona ADF (n.07)** - Ambiti di ricomposizione e ridisegno nelle frazioni - art.94 delle norme di POC con specifica simbologia M - Aree idonee per l'inserimento di medie strutture di vendita - art.6bis delle norme di RUE.

(v. allegato 8.2– C.D.U.- lotto 2)

12. Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO

Omissis

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti, la documentazione messa a disposizione dagli uffici del Comune di Forlì ha evidenziato quanto segue:

Lotto 1 – Foglio 87 mappali 1188 e 1191



Per quanto attiene il comparto all'interno del quale si trova il lotto di terreno pignorato:

- In data 04/04/2008 è stata sottoscritta Convenzione per l'attuazione degli interventi di urbanizzazione relativi ad un'area ubicata in Comune di Forlì, località Villanova, viale Bologna, angolo via Rio Cozzi, classificata come "Ambito di trasformazione denominato A.D.F.3 COMPARTO B";
- In data 29/05/2008 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n°136 P.G.20881/2005;
- In data 17/06/2008 è stata depositata la Comunicazione di inizio lavori;
- In data 29/06/2013, a seguito di richiesta da parte della proprietà, l'Amministrazione comunale concedeva proroga al termine per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione alla data 04/08/2013;
- In data 09/01/2014, a seguito di richiesta da parte della proprietà, l'Amministrazione comunale concedeva ulteriore proroga¹ al termine per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione alla data 04/08/2016;

Per il PUA in oggetto è stata stipulata l'apposita convenzione urbanistica in data 04/04/2008 e successivamente è stato rilasciato il Permesso di Costruire per l'urbanizzazione n. 136 del 29 maggio 2008; il permesso di costruire risulta decaduto non essendo stato attuato nei termini di legge, mentre la Convenzione urbanistica risulta ancora in essere in forza delle proroghe automatiche definite dalla legislazione nazionale in ultimo con la Legge 24 febbraio 2023, n. 14, di "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 dicembre 2022, n. 198, recante disposizioni urgenti in materia di termini legislativi. Proroga di termini per l'esercizio di deleghe legislative", il c.d. **Decreto Milleproroghe**, la convenzione urbanistica ha validità fino al 01 gennaio 2027. Trascorsa la data del 01/01/2027 senza la realizzazione delle opere di urbanizzazione come definite dalla convenzione urbanistica (salvo eventuali altre proroghe definite dal legislatore statale) il PUA approvato decade e la zona perimetrata nel ADF 3-b perderà la propria capacità edificatoria. **(ved. Allegato 9.1 – Convenzione - Lotto 1)**

¹ Ex art.30 comma 3bis L.n.98 del 9 agosto 2013



Lotto 2 – Foglio 123 mappale 1077

- In 02/05/2012 la Giunta Comunale ha deliberato l'approvazione del progetto e schema di convenzione inerente il Piano Urbanistico Attuativo relativo ad area denominata ADF 7- Carpinello Ovest.

Il PUA è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 97/2012, ma non è mai stata sottoscritta la convenzione urbanistica. Il termine ultimo per giungere alla sottoscrizione della Convenzione presso un notaio è il 31/12/2023, l'eventuale convenzione da sottoscrivere, essendo trascorso un decennio dall'approvazione della bozza, dovrà essere aggiornata con le specifiche normative attuali comportando così una nuova definizione delle fidejussioni e degli oneri di urbanizzazione. Trascorsa la data del 31/12/2023 senza la sottoscrizione della convenzione urbanistica il PUA approvato decade e la zona perimetrata nel ADF 7 perde la propria capacità edificatoria, e solamente nell'adozione del nuovo piano urbanistico PUG i terreni verranno riclassificati. **(ved. Allegato 9.2 – Bozza di Convenzione - Lotto 2).**

Si rileva, inoltre, che è al vaglio, da parte dell'Amministrazione comunale, l'apertura di un contenzioso con la proprietà (debitore esecutato) per il mancato adempimento degli obblighi indicati nella bozza di convenzione in quanto l'originale alienazione del bene era avvenuta ad un prezzo agevolato in cambio della realizzazione del centro polivalente (da cedere gratuitamente al Comune).

13.1. Irregolarità e difformità

Omissis

14. Presenza di abusi, possibilità di sanatorie,

Omissis

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

I beni immobili oggetto della presente perizia risultano di proprietà dell'esecutato.

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

Trattandosi di terreni: non è necessaria la redazione dell'Attestato di prestazione energetica.

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

Omissis.



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

Omissis.

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

Omissis.

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

20.1. Scelta del criterio di stima.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto di stima, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima per parametri tecnici, adottando in questo caso, come unità di misura, il metro quadrato di superficie commerciale. Tale criterio rispecchia le modalità espresse anche dagli standards internazionali ed europei di valutazione (IVS ed EVS). nonché dai parametri OMI, in parte già soddisfatti dalle precisazioni di cui ai precedenti punti (provenienza, legittimità edilizia, ecc). A tale criterio si affianca, nel caso, l'applicazione di coefficienti correttivi collegati alle caratteristiche intrinseche degli immobili nonché i coefficienti SIM (Sistema Italiano Misurazione dal 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI.). Stante la situazione riscontrata, per la quale i terreni oggetto di valutazione costituiscono o fanno parte di aree soggette a Piani Urbanistici Attuativi non ancora realizzati e di difficile realizzazione nei tempi previsti dalle vigenti legislazioni e normative in materia urbanistica, per i quali motivi è possibile che i beni perdano in tutto o in parte il loro valore economico correlato alla potenzialità edificatoria, la valutazione verrà effettuata sia ipotizzando che si attuino le loro potenzialità edificatorie (ipotesi **A**) sia che tale eventualità non trovi compimento valutando quindi i terreni per le loro caratteristiche agricole (ipotesi **B**). Resta plausibile l'ipotesi che, in un futuro non ben precisato, l'Amministrazione preveda, all'interno della pianificazione territoriale, la possibilità di assegnare la stessa e/o diversa potenzialità alle aree prese in esame.

20.2. Metodologia.

Ipotesi A. Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile il procedimento di stima, secondo quanto richiesto, è stato eseguito applicando la metodologia del Cost Approach. La Stima a Costo (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova



applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.

Ipotesi B. Nell'ipotesi che i due P.U.A. dovessero definitivamente decadere, perdendo la potenzialità edificatoria, si dovranno considerare i terreni per le loro caratteristiche prettamente agricole facendo riferimento ai valori agricoli medi per regione agraria come indicato nel Bollettino Ufficiale Telematico Regione Emilia-Romagna BURERT n.127 del 06.05.2022.

20.3. Valore di stima dell'immobile.

A. Cost Approach

Lotto 1 – Foglio 87 mappali 1188 e 1191(ved. All. 10.1 – Sintesi Cost Approach - Lotto 1)

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

Valore di mercato	[Stima a Costo]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Costo	Cost Approach	122.500,00

In conclusione il Valore di mercato Cost dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a: 120.000,00 €

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

Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Cost Approach	Cost Approach	120.000,00
Oneri di ripristino e/o sanatoria		00,00
riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10%	12.000,00

Il valore di mercato, determinato a corpo e non a misura, riferito alla sua intera piena proprietà, risulta essere determinato in totali

VALORE DELL'IMMOBILE a CORPO
€.108.000,00 (eurocentottomila/00)



Lotto 2 – Foglio 123 mappale 1077 (ved. All. 10.2 – Sintesi Cost Approach - Lotto 2)

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile il procedimento di stima, secondo quanto richiesto, è stato eseguito applicando il procedimento del Cost Approach tenendo in considerazione che non vi è documentazione progettuale sulla quale basare un più preciso calcolo delle incidenze.

Valore di mercato	[Stima a Costo]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Costo	Cost Approach	427.625,00

In conclusione il Valore di mercato Cost dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a: 420.000,00 €

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

Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Cost Approach	Cost Approach	420.000,00
Oneri di ripristino e/o sanatoria		00,00
riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10%	42.000,00

Il valore di mercato, determinato a corpo e non a misura, riferito alla sua intera piena proprietà, risulta essere determinato in totali

VALORE DELL'IMMOBILE a CORPO
€.378.000,00 (eurotrecentosettantottomila/00)

B. Valori agricoli

Valutazione dei beni immobili considerati per le loro caratteristiche di terreni agricoli

Lotto 1 – Foglio 87 mappali 1188 e 1191

Catasto Terreni	Fg	Part.	Qualità	Classe	A	B	C= (A*B)
					Superficie Ha are ca	valore unitario (per ETTARO)	Valore totale
	87	1188	Seminativo	3	02 20	€ 32 000,00	€ 704,00
	87	1191	Vigneto	3	03 53	€ 40 000,00	€ 1 412,00

Tot. € 2 116,00



Lotto 2 – Foglio 123 mappale 1077

Catasto Terreni	Fg	Part.		Qualità	Classe	Superficie	valore unitario (per ETTARO)	Valore totale
						Ha are ca		
	123	1077		Seminativo arb	3	43 02	€ 32 000,00	€ 13 766,40

QUADRO RIASSUNTIVO

LOTTO 1 Foglio 87 mappali 1188 e 1191

Per l'immobile classificato come Lotto 1

il Valore di stima va da un minimo di totali **€.2116,00**

ad un massimo di totali **€.108.000,00**

LOTTO 2 Foglio 123 mappale 1077

Per l'immobile classificato come Lotto 2

il Valore di stima va da un minimo di totali **€.13.766,40**

ad un massimo di totali **€.378.000,00**

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

Nel caso in esame non esiste pignoramento in quote e, data la natura dei beni immobili, gli stessi risultano suddivisibili in due lotti distinti. Non risultano ulteriori creditori iscritti oltre a quelli già intervenuti.

22. Elementi utili per le operazioni di vendita.

Lotto 1 – Foglio 87 mappali 1188 e 1191

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di

Area urbana sita in comune di Forlì, località Villanova, costituita da due particelle di terreno, costituenti un lotto all'interno di una più ampia area per la quale era stato proposto un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata denominato **PUA ADF 3 Comparto B**. L'intero lotto presenta forma pressochè rettangolare e morfologia pianeggiante con superficie catastale complessiva pari a mq.573. Il lotto di terreno non risulta recintato se non lungo il confine ovest. L'intera area, all'interno della quale è ubicato il lotto in esame, risulta in totale stato di abbandono. **Valore locativo non definibile.**



Lotto 2 – Foglio 123 mappale 1077

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di

Area urbana sita in comune di Forlì, località Carpinello, in fregio alla SP2 (via Cervese), costituita da una particella di terreno che risulta parte di un progetto urbanistico consistente in un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata denominato **PUA ADF 7 Carpinello ovest**. L'intera area presenta morfologia pianeggiante con superficie catastale complessiva pari a mq.4302. Il lotto di terreno non risulta recintato se non lungo una parte del confine est. L'intera area risulta in totale stato di abbandono. **Valore locativo non definibile.**

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

Data la natura e la consistenza dei beni immobili pignorati, costituiti da particelle di terreno situate in aree differenti e di cui due limitrofe e confinanti tra loro, gli stessi possono essere suddivisi in n°2 LOTTI distinti.

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

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

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

Omissis

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

Omissis

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

Omissis

28. Regime fiscale dell'immobile.

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

29. Istanza di proroga.

Omissis

30. Deposito dell'elaborato peritale.

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



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

Il C.T.U. ha provveduto, a mezzo PEC, entro il medesimo termine di cui al recedente punto 30, a comunicare al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia; nel caso di debitore non costituito viene inviata copia cartacea della perizia depositando attestazione degli invii effettuati alle parti (**ved. All. 11**); si è inoltre provveduto a depositare la Nota professionale e l'originale CDU.

32. C.D.U.

Omissis

33. Allegati.

Allegato "A"

Allegato "A" epurato*;

Allegato 1- Comunicazione sopralluogo*;

Allegato 2.1 - Documentazione catastale – lotto 1;

Allegato 2.2 - Documentazione catastale – lotto 2;

Allegato 3.1 Doc. Fotografica – lotto 1;

Allegato 3.2 Doc. Fotografica – lotto 2;

Allegati 4.1 – Compravendita Lotto 1*;

Allegati 4.2 – Compravendita Lotto 2*;

Allegato 5 - Certificato Notarile*;

Allegato 6- Ispezione A.E*;

Allegato 7 -Comunicazione A.E.*;

Allegato 8.1 – Certificato di Destinazione Urbanistica – lotto 1*;

Allegato 8.2 – Certificato di Destinazione Urbanistica – lotto 2*;

Allegato 9.1 – Convenzione Lotto 1*;

Allegato 9.2 – Bozza di Convenzione Lotto 2*;

Allegato 10.1 – Sintesi Cost Approach Lotto 1*;

Allegato 10.2 – Sintesi Cost Approach Lotto 2*;

Allegato 11- Lettera di trasmissione dell'elaborato peritale alle parti e ricevute*.

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Forlì, 02/05/2023

Il C.T.U.

