

TRIBUNALE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott. FABIO SANTORO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 181/2022

promossa da:

.....

Contro

.....

1

RELAZIONE EPURATA

“Lotto PRIMO”

Custode Giudiziale: IVG

- Indice

- Premessa e Quesiti:** da pagina 3 a pagina 12
- Punto 1)** pagine da 12 a 13: Comunicazione all'esecutato dell'incarico ricevuto
- Punto 2)** pagine da 13 a 37: Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale; confini catastali; descrizione.
- Punto 3)** pagine da 37 a 38 : Provenienza del bene e storia ventennale.
- Punto 4)** pagine da 38 a 40: Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico dell'esecutato e dei proprietari nel ventennio.
- Punto 5)** pagina 40: Planimetria catastale.
- Punto 6)** pagine 40: Verifica omissioni fiscali.
- Punto 7)** pagine 40 e 41: Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate.
- Punto 8)** pagine 41 e 42: Vincoli amministrativi e/o di PRG.
- Punto 9)** pagine 42: Vincoli condominiali e/o altro genere.
- Punto 10)** pagina 42: Spese annue di gestione dell'immobile.
- Punti 11) e 12)** pagine da 42 a 43: Destinazione Urbanistica del bene.
- Punto 13)** pagine 43 e 44: Titoli autorizzativi dell'immobile.
- Punto 14)** pagine 44 e 45: Conformità edilizia dell'immobile.
- Punto 15)** pagine 45: Verifica gravami di censo, livello, etc..
- Punto 16) e 17)** pagine 45 e 46: Certificazione Energetica.
- Punto 18)** pagine 46 e 47: Verifica catastale dell'immobile.
- Punto 19)** pagine 47: Variazione colturale;
- Punto 20)** pagine da 47 a 55: Valutazione del bene immobile.
- Punto 21)** pagina 55: Verifica divisione immobile e nominativo proprietari.
- Punto 22)** pagine da 55 a 60: Elementi utili per la vendita.
- Punto 23)** pagina 60: Formazione dei Lotti.
- Punto 24)** pagina 60: Codice fiscale dell'esecutato.
- Punto 25)** pagina 60 e 61: Acquisisca certificato di stato civile;
- Punto 26)** pagine 61: Acquisisca certificato storico di residenza;
- Punto 27)** pagina 61: Cause pendenti a carico;
- Punto 28)** pagina 61 : Regime fiscale del bene.
- Punto 29)** pagina 61: Istanza di proroga.
- Punto 30)** pagina 62: Deposito della relazione e allegati in Cancelleria.
- Punto 31)** pagine 62: Invio relazione all'esecutato;
- Punto 32)** pagina 62;
- Punto 33)** pagine da 62 a 69: Conclusioni.

- PREMESSA

Operazioni peritali eseguite:

- visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena;
- ricerche presso il Comune di Forlì per verificare la regolarità amministrativa dell'immobile, ai sensi della Legge 47/85;
- richiesta presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Forlì del Certificato di Destinazione Urbanistica della proprietà.
- ricerche presso il Catasto Energetico Regione Emilia Romagna per la verifica di Certificazione APE.
- richiesta presso il Comune di Forlì -Ufficio Stato Civile-Demografici dei Certificati Anagrafici (residenza, stato di famiglia ed estratto di matrimonio dell'esecutato);
- sopralluogo eseguito il 29/11/2023 alla presenza del Custode Giudiziale e dell'esecutato, per una prima ricognizione di tutti gli immobili oggetto di procedura;
- redazione di variazione di aggiornamento catastale sia al Catasto Fabbricati sia al Catasto Terreni, per rendere conforme la situazione catastale allo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo.
- redazione di n° 1 Certificazioni APE per l'immobile rientrante nel Lotto Primo.

-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 verificati 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 **I'ALLEGATO "A"**) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); I'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.

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

- RISPOSTA AI QUESITI.

- 1.0) *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;*

Preliminarmente sono stati presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziale

IVG di Forlì nella persona del Sig., per accordarsi sulla data del sopralluogo.

La data di primo accesso veniva comunicata dal Custode, al debitore esecutato presso la propria residenza con lettera AR del 14/11/2023.

In data 29/11/2023 presso i luoghi di causa alla presenza del Custode Giudiziale dello scrivente unitamente al collega Fabio Fontemaggi si è provveduto ad eseguire un primo sopralluogo ricognitivo, visionando gli immobili oggetto di procedura alla presenza dell'esecutato e della coniuge

Nello specifico:

- alla presenza del Sig. (Esecutato) è stata visionata l'intera unità immobiliare comprensiva di terreni, documentando con fotografie lo stato dei luoghi e le rifiniture e eseguendo il rilievo planimetrico con strumentazione laser.

Successivamente lo scrivente unitamente al collega Fabio Fontemaggi hanno eseguito un secondo accesso presso la proprietà pignorata al fine di completare i rilievi topografici e planimetrici necessari per redigere l'aggiornamento catastale.

- 2.0) *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;*

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- Verbale di pignoramento immobili del 26/09/2022 Rep. n° 3305 a favore di

..... contro il Sig. con il quale veniva pignorata **l'intera proprietà** dei seguenti beni:

- porzione immobiliare sita in Comune di Forlì, via del Santuario, identificata al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, al Foglio 121, Particella 237 sub.2 (cat A/3); sub. 3 (cat. D/10); sub. 4 (cat. D/10); e dei terreni censiti al catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 121 Part. 7; 26; 38; 103; 104; 108; 109; 110; 113; 115; 116; 117; 238; 239; 237 e 114.

Trascritto a Forlì il 21/12/2022 Art. 17.113.

NB: alcuni identificativi catastali degli immobili ricompresi nel pignoramento di cui sopra a seguito delle pratiche di aggiornamento catastale eseguite e presentate dallo scrivente Perito Stimatore al fine di rendere conforme la situazione catastale allo stato dei luoghi hanno subito variazione.

Nella relazione che segue verranno indicati i nuovi identificativi catastali

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali eseguite dallo scrivente alla data del 23/02/2024 a seguito dell'approvazione della pratica di aggiornamento catastale redatta e presentata dallo scrivente al fine di rendere conforme le planimetrie catastali allo stato dei luoghi accertato alla data del sopralluogo.

Intera proprietà di fabbricato unifamiliare ad uso abitativo in zona agricola con proservizi staccati il tutto edificato su area di corte di sedime e di pertinenza di mq. 3.510 catastali, con viale d'accesso da Via del Santuario, il tutto ubicato in Comune di Forlì, località Bagnolo via Del Santuario n.7, , identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì,

al Foglio 121,

Particella 237 sub.2, categoria A/3 di classe 5, consistenza 12 mq, Rendita

Catastale €. 1.208,51;

Particella 237 sub.3, categoria D/10, Rendita Catastale €. 132,00;

Particella 237 sub.4, categoria D/10, Rendita Catastale €. 42,00;

Particella 237 sub.5, categoria C/2 di classe 5, consistenza 12 mq, Rendita Catastale €. 57,02 (classamento e rendita proposti d.m. 701/94);

Particella 237 sub.6, categoria C/2 di classe 5, consistenza 15 mq, Rendita Catastale €. 71,27 (classamento e rendita proposti d.m. 701/94);

Particella 237 sub.7, BCNC (bene comune non censibili a tutti i sub.)

in capo alla ditta catastale eseguita proprietario per 1/1.

E al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì;

al Foglio 121,

Particella 237, Ente Urbano di mq. 3.510.

Particella 278, vigneto di classe 2 di mq. 400, Reddito Dominicale €. 2,89, Reddito Agrario €. 3,41.

15

CONFINI

La proprietà immobiliare confina con la Via del Santuario, con Terreni (particelle 238; 239 e 115) di proprietà del Sig. (esecutato) rientranti nel lotto Secondo; salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La proprietà immobiliare è ubicata in Comune di Forlì, frazione di Bagnolo, distante circa 12 km dal centro di Forlì in zona agricola facilmente raggiungibile da strada provinciale e/o comunali.

Il tessuto urbanistico circostante è di tipo prevalentemente agricolo caratterizzato da campi coltivati con piantagioni di alberi da frutto, graminacei vari, vigneti , etc.. e da fabbricati sparsi alcuni dei quali adibiti alla residenza ed altri ad uso agricolo.



DESCRIZIONE

La proprietà immobiliare ricompresa nel presente lotto è costituita da un fabbricato padronale dei primi anni '900 in origine adibito e utilizzato a convento, con proservizi staccati all'interno della corte pertinenziale.

Il fabbricato principale ad uso abitativo identificato catastalmente con il sub. 2 originario dei primi del '900, successivamente oggetto di interventi manutentivi di tipo grossolano, edificato su una porzione di terreno di mq. 3.510 con accesso carraio in sterrato da vialetto con accesso da via Del Santuario, ha caratteristiche tipiche delle costruzione dell'epoca con parti interne riconducibili all'uso monastico (ex convento).





All'interno della corte sono presenti proservizi utilizzati come deposito di macchinari agricoli di piccole e medie dimensioni e parti adibite a pollaio e attrezzaie varie.





All'interno della corte è presente anche un vecchio pozzo che un tempo veniva utilizzato come fonte di acqua dell'abitazione.



La corte di pertinenza del fabbricato abitativo e dei proservizi non risulta delimitata dai campi coltivati circostanti, oltretutto di proprietà anch'essi dell'esecutato e rientranti nel Lotto Secondo della presente relazione.

Risulta di fatto un'area in stato di semi abbandono priva di qualsiasi dotazione e/o servizio inerente ad un giardino ma esclusivamente appunto ad un'area agricola. Sulla stessa infatti, specie sul retro (lato opposto di strada di accesso) sono riposti e depositati vecchi materiali e/o attrezzature agricole.

La stessa risulta in parte inerbita con erba spontanea, ed in parte ricoperta con stabilizzato misto a terra, eccetto la presenza di un piccolo marciapiede perimetrale del fabbricato.



In occasione del sopralluogo la proprietà nella sua interezza (sia abitazione sia servizi) si presentava in cattivo stato manutentivo, conservativo e carente di manutenzione sia ordinaria sia straordinaria.

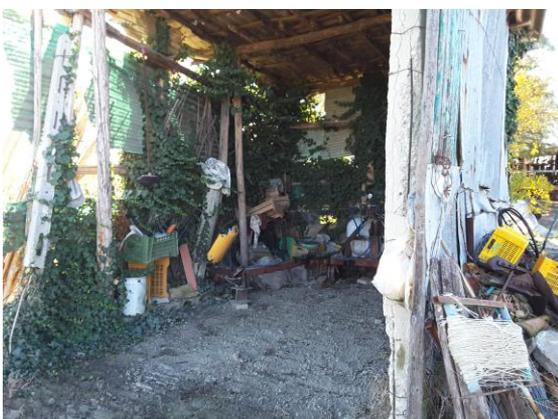
Il fabbricato abitativo presentava segni di degrado segnati dal tempo sulle pareti esterne con crepe e parti di intonaco staccato, persiane in legno rovinate, canali di gronda e pluviali in alcuni punti rovinati e/o mancanti.



Anche la parte di servizi ex stalle ricomprese all'interno del fabbricato abitativo posti al piano terra sono in pessimo stato, privi di pavimentazione, con cedimenti anche alla copertura, in alcuni punti in lastre di eternit.

Anche i servizi distaccati identificati catastalmente con i subalterni 3, 4, 5 e 6

si presentano in pessimo stato manutentivo e conservativo, realizzati con struttura e materiali di tipo precario e vario, compreso anche lastre di eternit che dovranno essere rimosse e bonificate. Di fatto non hanno alcuna rifinitura e dotazione.





La loro presenza, originaria ad ante 1967 gli attribuisce un valore dato dal fatto che per la superficie estinte possono essere ricostruiti altrimenti nelle condizioni accertate alla data del sopralluogo non avrebbero alcun valore. Il concetto di recupero della superficie preesistente è valido solo per i manufatti identificati con i subalterni 3 e 4. Per gli altri due manufatti accertati in loco identificati con i sub. 5 e 6 tale concetto di recupero di superficie non è attuabile poiché il sub. 5 di fatto è una semplice tettoia di sostegno dell'impianto fotovoltaico a servizio dell'abitazione (oltretutto che non necessita di pratica autorizzativa) mentre il sub. 6 è di fatto un manufatto abusivo poiché non rappresentato nella mappa di impianto catastale, per cui da rimuovere e demolire.

22

DESCRIZIONE INTERNA DEI LOCALI E MATERIALI

Fabbricato identificato con il sub. 2

Il piano terra del fabbricato per una parte è adibito e utilizzato a zona abitativa mentre una parte è destinato e utilizzato a servizi (zona ex stalle).

Nello specifico:

- la zona abitativa è composto da un disimpegno di ingresso di mq 10,80 circa, un bagno di mq 7,00 circa una camera da letto di mq. 16,00 circa, una zona pranzo di mq. 20,00 circa; una sala di mq. 21,00 circa un angolo cottura di mq.

8,00 circa ed una cantina di mq. 18,00 circa;

- la zona servizi con accesso dall'esterno (dall'area cortilizia) è composta da n° 4 locali ripostiglio rispettivamente di mq. 15,00 circa, mq. 40,00 circa, mq. 19,30 circa e mq. 26,00 circa oltre una legnaia mq. 4,50 circa e un piccolo w.c. esterno non più utilizzato.

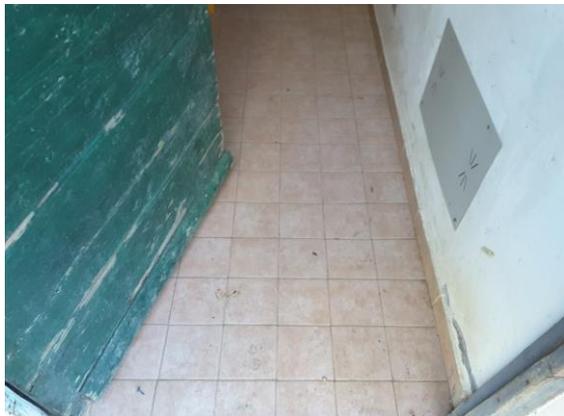
Il piano primo del fabbricato è invece interamente destinato e utilizzato a zona abitativa.

Si compone di un disimpegno di arrivo delle scale di mq. 8,50 circa; di quattro camere da letto rispettivamente di mq. 17,00 circa; mq. 30,00 circa, mq. 12,60 circa e mq. 16,50 circa, una cucina di mq. 16,80 circa, un soggiorno di mq. 34,40 circa e un bagno di mq. 4,20 circa.

Il piano secondo è utilizzato e adibito interamente a zona servizi della zona abitativa e si sviluppa per l'intero fabbricato per una superficie di circa mq. 132,00

In occasione del sopralluogo l'ingresso principale non risultava essere utilizzato come tale dato che il vano viene utilizzato come deposito/ripostiglio.

Accedendo, da quello che risulta essere disimpegno, il fabbricato si presenta in cattivo stato conservativo e manutentivo, come crepe e parti di intonaco staccate a causa di umidità e scarsa manutenzione, sia nelle parti delle pareti intonacata e tinteggiate, sia nei soffitti dove sono presenti vecchi travi in legno a sostegno del piano superiore.



I pavimenti sono in mattonelle ceramicato di vario colore per ogni stanza.

La zona pranzo comunica direttamente con l'esterno accessibile da una doppia porta; una in legno e una in acciaio e vetro satinato mentre l'infisso della finestra è in acciaio con vetro semplice e persiane in legno.

La stanza è dotata di un camino in mattoni a vista e mensola in legno.

24



Il bagno è pavimentato e parzialmente rivestito alle pareti con piastrelle in ceramica. E' munito di vasi sanitari in ceramica e box doccia formato da una parete rivestita ad altezza 1.90 cm circa ed è riscaldato da termosifone in ghisa.

La finestra è in legno con vetrocamera satinata, zanzariera e inferriata in ferro.



La camera da letto si presenta con pareti intonacate e tinteggiate con elementi in pittura decorativi.



Le zone sono riscaldate da termosifoni in ghisa.

L'impianto di illuminazione risulta essere di vecchio tipo con fili a vista sulle pareti non a norma rispetto alle vigenti normative in materia.

La zona adibita a cucina è interamente rivestita con piastrelle e il piano cottura con cappa in acciaio.

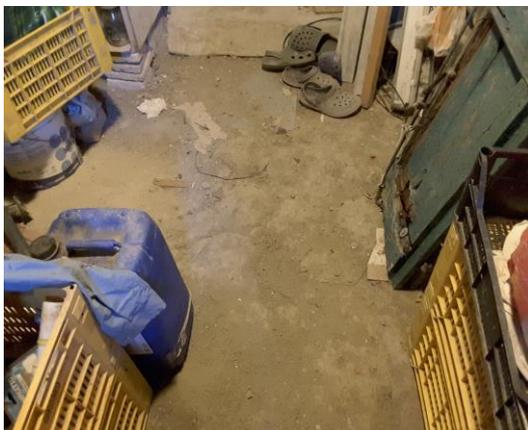


I soffitti, in questa zona della casa, sono caratterizzati da archi con decorazioni poste all'estremità delle pareti.



26

Adiacente al ripostiglio vi è presente un vano adibito a cantina privo di pavimentazione e tinteggiatura.



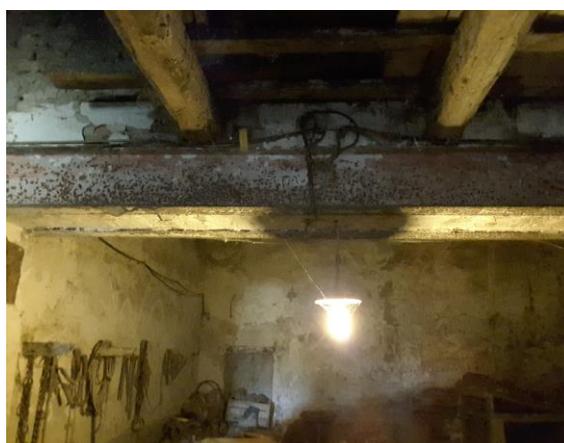
Le pareti risultano essere usurate con diversi segni di degrado, nello specifico, crepe, porzioni di intonaco staccato, parti parzialmente tinteggiate mentre il pavimento è in terra battuta con alcune aree in cemento.

A completare il piano terra, come anzidetto vi sono cinque aree adibite catastalmente a ripostiglio e una legnaia.

In occasione del sopralluogo si è potuto costatare che tali aree erano utilizzate come deposito attrezzature agricole di varie dimensioni e un piccolo pollaio.

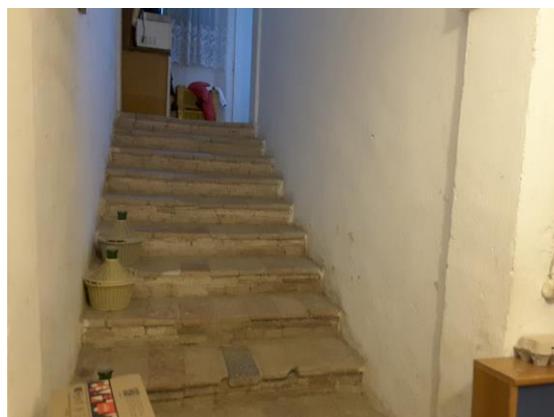
L'impianto elettrico è dotato di illuminazione precaria data da cavi fissati alle pareti e su varie travi al soffitto con lampadine. La pavimentazione è in terra battuta con alcune zone in cemento con annessi vecchi abbeveratoi e mangiatoie per bovini in disuso da anni.

Gli infissi risultano essere in legno con vetro semplice ,alcuni con vetro rotto, mentre le porte sono il legno usurato dissestate.



Il piano primo dell'immobile è accessibile da rampa di scale interna posta nella zona abitativa del piano terra.

Le scale sono formate da gradini in cotto e laterizio in parte rotti e/o rovinati e usurati dal tempo con segni di cedimento e/o usura nella parte centrale.



Le finestre, poste sul pianerottolo intermedio della scala, sono originariamente in legno con vetro semplice.

Al giorno del sopralluogo il vetro di una delle finestre risulta essere rotta e priva di vetro.



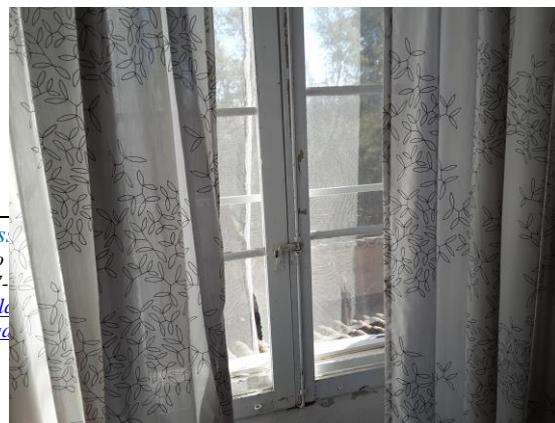
I soffitti e le pareti delle scale sono intonacati e tinteggiati e sono con archi.



Al pianerottolo superiore pavimentato in mattoni simil tavelle, si aprono tre porte, le quali danno accesso a due camere da letto comunicanti fra di loro entrambe intonacate/tinteggiate con pavimentazione di due diversi tipi di piastrelle in cotto e ceramica alcune con crepe anche di tipo rilevante.

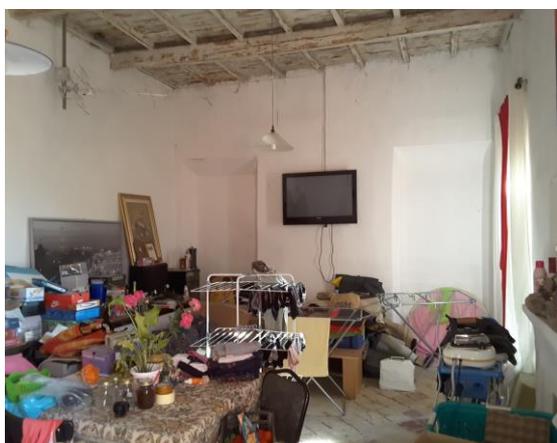
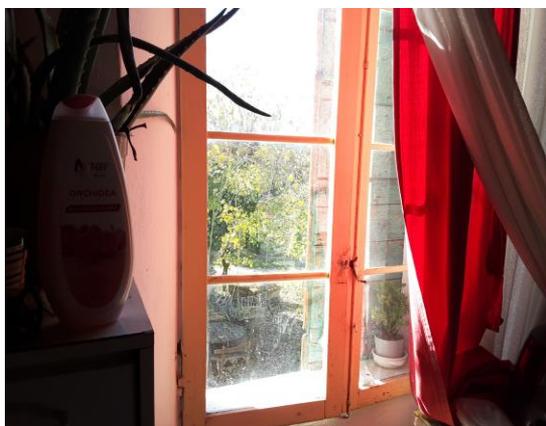
Gli infissi sono in legno con vetro semplice e zanzariere, in alcune parti rotta.

Le stanze sono riscaldate con termosifoni in ghisa con supporta di una stufa a pellet.



A seguire, accedendo alla seconda porta del pianerottolo delle scale, troviamo un ampio soggiorno finestrato con pareti intonacate tinteggiate, pavimentazione con mattoni in cotto e infissi in legno con vetro semplice munite di scuroni usurati dal tempo.

Al soffitto sono presenti travi e tavelloni in legno ammalorati.



Adiacente a quest'ultimo è presente la zona cottura parzialmente rivestita sulle pareti con mattonelle in ceramica nella parete attrezzata.

L'intero vano è controsoffittato con pannelli in polistirolo o similare, che in alcuni punti denotano distacchi e macchie di umidità dovute probabilmente da infiltrazioni del soffitto.



Gli infissi sono in legno e vetro semplice con scuroni in legno e zanzariere.
All'interno del vano è presente una stufa a legna.



31

Il pavimento è, come nel resto dell'intero piano, in mattonelle in ceramica di diversa tipologia per stanza



La camera da letto confinante alla cucina comunica direttamente ad un'altra camera da letto senza porta. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e scuroni in legno.



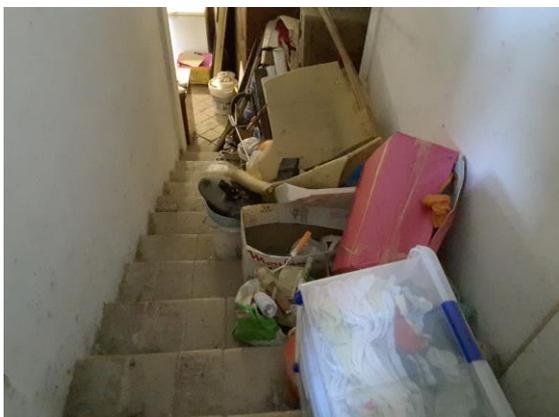
Il bagno accessibile direttamente da una camera da letto è pavimentato con piastrelle in graniglia, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica per per circa mt. 2,00 ed è munito di tutti vasi sanitari lavandino e box doccia.

32

La finestra è in acciaio con vetro semplice ed è riscaldato anch'esso con termosifone in ghisa.



Il piano secondo è accessibile dalla prosecuzione del vano scale di collegamento fra piano terra e primo. Questa rampa di scale si presenta in pessimo stato manutentivo e in alcuni punti anche pericolosa con parti avvallate e divelte che fanno pensare ad un cedimento anche di tipo strutturale della soletta della scala.



33

Al piano secondo è presente un piccolo disimpegno che conduce al sottotetto da una porta in legno rovinata e fuori squadra il cui soffitto è travi in legno con tavelle, in alcuni punti completamente rovinata e divelta.



La pavimentazione è in massetto grezzo primo di mattonelle.

L'illuminazione è data solo da luce naturale derivante da piccole finestre prive di infissi.



In generale come già ampiamente descritto e desumibile anche dalle fotografie allegate l'intero fabbricato risulta essere privo di una manutenzione sia di tipo ordinario sia di tipo straordinario

34

Sono presenti molte crepe nelle pavimentazioni e nelle pareti la cui tinteggiatura, in diversi spazi, risulta essersi staccata e/o danneggiata da umidità e muffa. Le pareti di alcune stanze presentavano fori e fessurazioni di varie dimensioni e tipologia.



La pavimentazione del piano primo presentava avvallamenti che potrebbero fare pensare a eventuali cedimenti strutturali.

La scala di collegamento fra il piano primo e il secondo presentava zone pericolanti e cedimenti strutturali per i quali sono necessarie verifiche strutturali.

Gli infissi dell'intero immobile sono in pessime condizioni, in gran parte rovinati e danneggiati ed alcuni con vetri sono rotti.



Il piano sottotetto si presenta in pessimo stato manutentivo e con condizioni precarie per le quali si consiglia di eseguire una verifica anche di tipo strutturale.

L'impianto elettrico è obsoleto e non in linea con le attuali normative in materia pertanto da rivedere e/o rifare.

L'impianto di riscaldamento a servizio della porzione abitativa è composto da una caldaia a gas metano posta nel locale disimpegno/ingresso al piano terra e termosifoni in ghisa in prevalenza rovinati.



Al piano primo a implemento dell'impianto di riscaldamento vi è anche una stufa a pallet nella cucina.

L'immobile dispone di impianto fotovoltaico con scambio sul posto regolarmente denunciato al GSE.

I pannelli sono posti sulla copertura della struttura "tettoia" identificata con il subalterno 5. Si preme puntualizzare nuovamente che tale struttura non è soggetta a rilascio e/o richiesta di Autorizzazione comunale poiché di fatto sostegno dei pannelli fotovoltaici.

36



La proprietà immobiliare è dotata per lo scarico dei reflui di fossa imhoff posta all'interno della corte pertinenziale



- 3.0) 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.

ATTO DI PROVENIENZA

*Con atto per causa di morte e Certificato di denuncia Successione emessa dall'Ufficio del Registro DPFC UT Forlì 21/04/2010 Rep. n° 504/999010 della Sig.ra deceduta in data 09/08/2009, l'esecutato diveniva proprietario per la quota di $\frac{3}{4}$, le proprietà identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 121 Particella 237 sub.ni 2,3 e 4 e di terreni Censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 121 part.IIe 7/A, 7/B, 7/C, 7/D, 26, 38,103, 104,108,109,110, 113/A, 113/B, 114, 115, 116, 117/A, 117/B, 117/C, 117/D, 117/E, 283/A, 238/B E 239.

Trascritto a Forlì il 07/05/2010 Art. 4.947.

*Con atto per causa morte Accettazione tacita del Dott. Notaiodel 30/01/2013 N. Rep. 23348/11112 l'esecutato accettava in maniera tacita l'eredità della Sig.ra, defunta in data 09/08/2009, la quota di $\frac{3}{4}$, delle

proprietà identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 121 Particella 237 sub.ni 2,3 e 4 E di terreni Censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 121 part.ile 7/A, 7/B, 7/C, 7/D, 26, 38,103, 104,108,109,110, 113/A, 113/B, 114, 115, 116, 117/A, 117/B, 117/C, 117/D, 117/E, 283/A, 238/B E 239.

Trascritto a Forlì il 01/02/2013 Art. 1.232.

*Con atto per causa di morte e Certificato di denuncia Successione emessa dall'Ufficio del Registro in data 11/08/1998 Rep. n° 71/619 del Sig. deceduto in data 11/02/1998, fra gli altri, il sig. diveniva proprietario per la quota di $\frac{1}{4}$ delle proprietà identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 121 Particella 237 sub.ni 2,3 e 4 e di terreni Censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 121 part.ile 7/A, 7/B, 7/C, 7/D, 26, 38,103, 104,108,109,110, 113/A, 113/B, 114, 115, 116, 117/A, 117/B, 117/C, 117/D, 117/E, 283/A, 238/B E 239.

Trascritto a Forlì il 20/08/1999 Art. 8.098.

NB: [non risulta essere trascritta l'accettazione di eredità da parte del Sig. e della Sig.ra dell'eredità del defunto](#)

Storia ventennale

Anteriormente al ventennio la proprietà del bene rientrante nel Presente lotto era di proprietà del Sig.

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

Formalità pregiudizievoli a nome dell'esecutato

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dell'esecutato

per identificativo catastale dell' immobile pignorato accertando le seguenti formalità pregiudizievoli.

TRASCRIZIONI CONTRO

* Verbale di pignoramento immobili del 26/09/2022 Rep. n° 3305 a favore della contro il sig. con il quale veniva pignorati l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 121 Particella 237 sub.ni 2,3 e 4 e del Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 121 particella 7, 26, 38, 103, 104, 108, 109, 110, 113, 115, 116, 117, 238, 239, 237 e 114.

Trascritto a Forlì il 21/12/2022 Art. 17.113.

ISCRIZIONI

*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/02/2015 Rep. n° 25824/12593 dell'importo totale di €. 468.000,00 a fronte di un capitale di €. 260.000,00 a favore della contro l'esecutato (debitore ipotecario), gravante sull'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 121 Particella 237 sub.ni 2,3 e 4 e del Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 121 particella 7, 26, 38, 103, 104, 108, 109, 110, 113, 115, 116, 117, 238, 239, 237 e 114.

Iscritta a Forlì il 25/02/2015 Art. 418.

Formalità pregiudizievoli a nome dei precedenti proprietari

Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dei precedenti Proprietari e non risultano esserci Iscrizioni o Trascrizioni Pregiudizievoli attive riguardanti il bene.

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

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì:

* Sezione Catasto Fabbricati, è stata richiesta copia della planimetria catastale delle porzioni immobiliari urbane, alcune delle quali redatte dallo scrivente al fine di rendere conforme la situazione Catastale allo stato dei luoghi;

* Sezione Catasto Terreni, è stato richiesto l’estratto di mappa del terreno di sedime e di pertinenza del complesso immobiliare pignorato, aggiornato dallo scrivente al fine di rendere conforme la situazione Catastale allo stato dei luoghi;

- 6.0) “Dica se debba sopperirsi ...omissis...”.

LOTTO PRIMO

In base alle verifiche ipo-catastali eseguite dallo scrivente è emerso che non risulta essere trascritta nei registri dell’Agenzia delle Entrate sezione Pubblicità Immobiliare, accettazione di eredità da parte del Sig. (esecutato) del defunto

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

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì e Cesena a nome dell’esecutato e per identificativo catastale è stata eseguita ricerca per accertare l’esistenza o meno di contratti di affitto e/o altro genere riguardanti la proprietà pignorata.

In risposta l’Ufficio Preposto con mail pec comunicava che dall’interrogazione effettuata dal Sistema informatico dell’Anagrafe Tributaria non risultano attualmente in essere e stipulati contratti in qualità di locatore.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che la proprietà è abitata e in uso

all'esecutato assieme al Nucleo familiare composto dalla moglie e ai figli come risulta dal certificato di residenza storico e dal Certificato di stato di famiglia.

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

Presso gli Uffici Amministrativi del Comune di Forlì sono state eseguite ricerche per la verifica di eventuali vincoli presenti sulla proprietà immobiliare oggetto di stima.

La proprietà oggetto di procedura è soggetta ai seguenti vincoli:

- 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 potenziale allagamento – art. 6 normativa Piano di Bacino- stralcio per il rischio idrogeologico – art. 2 delle norme di PSC;
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo;
- art. 48 delle norme di PSC;
- Settori specifici per la valutazione di Compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione area (settore4) – Art. 45 delle norme di PSC.
- non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti dell L. 353 del 21/11/2000.

Sussistono altresì i Vincoli di Zona Urbanistica in cui è ricompresa la proprietà (Sottozona A6.2 e E1) e i vincoli di interesse riguardanti complessi Edilizi con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico culturale ecc.. oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge

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

La proprietà immobiliare oggetto di procedura è rientrante nel presente lotto non è soggetta ai vincoli indicati.

-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 immobiliare (fabbricato più proservizi) consistono essenzialmente nel mantenimento della proprietà immobiliare, che si possono quantificare forfettariamente in €. 3.000,00 annue, al netto di imposte.

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

In base agli atti amministrativi rilasciati e inviati dal Comune di Forlì, la destinazione urbanistica della proprietà immobiliare è la seguente:

- (sub.2), abitazione;
- (sub.3), Ricovero attrezzi;
- (sub.4), Ricovero attrezzi;
- (sub.5), Tettoia che funge da sostegno dei pannelli fotovoltaici
- (sub.6), Ricovero attrezzi privo di titolo autorizzativo;

da CDU risulta essere in sottozona E1, zona di produzione agricola normale – art-101 delle norme di RUE, marginalmente sottozona A6.2 – Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-

culturale, diffusi nel territorio – Ambiti di significato valore ambientale – art. 29.53 delle norme RUE.

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

Presso l’ufficio di Pianificazione Urbanistica di Forlì è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 20/11/2023 Prot. n° 146599/2023 dal quale si evince in dettaglio:

(mapp. 237) – Parte Sottozona A6.2 – complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico – culturale, diffusi nel territorio – ambiti di significativo valore ambientale – Edifici conservati parzialmente – art. 29.53 delle norme RUE ;

- 13.0) “per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del beneomissis...”

A fronte delle ricerche eseguite presso il Comune di Forlì per ricerca dei protocolli di pratiche edilizie e ricerca degli estremi, interessanti l’immobile non sono stati accertati atti autorizzativi abilitati.

La costruzione dell’immobile è da intendersi antecedente al 01/09/1967, comunque presumibilmente dei primi del 1900.

L’unico documento accertato e reperito che attesta la conformazione e dimensioni della proprietà immobiliare quindi è la planimetria catastale d’impianto datata 27/03/2009 Prot. N° FO 0068473 che risulta far fede anche a livello urbanistico-edilizio, come anche stabilito dal Decreto Semplificazioni 76/2020, il quale stabilisce che “ è possibile asserire che in assenza di documentazione urbanistica di un fabbricato costruito ante ’67, i dati catastali

rivestono il ruolo di supporto alla legittimazione urbanistica. La scheda catastale fornisce infatti un indizio sullo stato dei luoghi risalente alla data di deposito”.

Partendo dal presupposto che come legittimità urbanistica, in assenza di titoli urbanistici, sono da prendere in considerazione le planimetrie catastali d’impianto, in occasione del sopralluogo all’interno della corte sono stati accertati N° 2 manufatti non rappresentati nelle planimetrie d’impianto.

Tali manufatti nello specifico sono il sub. 5 e il sub. 6.

Relativamente al manufatto identificato con il sub. 5 non è di fatto da ritenersi un “abuso” poiché è una sorta di tettoia che funge a sostegno dei pannelli fotovoltaici denunciati al GSE ma nulla in comune poiché “edilizia Libera” in virtù del KW dell’impianto.

Relativamente al manufatto identificato con il sub. 6 invece è da ritenersi un manufatto privo di titolo edilizio che sarà da rimuovere poiché non regolarizzabile né a livello urbanistico-edilizio né a livello strutturale.

44

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

Facendo riferimento alla planimetria d’impianto (unico documento che attesta le destinazioni, le dimensioni e la disposizione interna degli immobili, in occasione del sopralluogo è stata accertata una difformità interna al piano primo del fabbricato (sub.2) riguardante tamponamento in muratura lungo le scale di salita al piano secondo, rendendo così un vano al piano primo accessibile solo dal vano adiacente e non più dal vano scala.

E stato accertato altresì la presenza di N° 2 manufatti non rappresentati nella planimetria catastale d’impianto di riferimento

Possibilità di regolarizzazione

In base alle vigenti normative attuative-urbanistiche del comune di Forlì, alla zona urbanistica in cui è ricompresa la proprietà (interesse storico culturale):

- è possibile regolarizzare le difformità interne mediante la presentazione di pratica in Sanatoria con un onere di spesa quantificato a corpo nella misura di € 2.500,00 (spese tecniche, diritti, oblazione,ecc..);

- non è possibile regolarizzare il manufatto identificato con il sub. 6 presente all'interno della corte che dovrà essere rimosso con un onere di spesa stimato a corpo in €. 5.000,00.

- relativamente al manufatto identificato con il sub. 5 come detto in risposta al quesito precedente trattandosi di una tettoia di sostegno dell'impianto fotovoltaico non si rende necessaria alcuna pratica di regolarizzazione poiché da intendersi "Edilizia Libera".

-15.0) "Verifichi se i beni pignorati ...omissis..."

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La proprietà dell'immobile in capo all'esecutato deriva da per Atto causa morte certificato di denunciata successione del 21/04/2010 Rep. 504/9990/10, trascritto a Forlì il 07/05/2010 Art. 4.947 a cui è seguita accettazione di eredità Art. 1232 del 2013 e Atto causa morte certificato di denunciata successione del 11/08/1998 Rep. 71/619, trascritto a Forlì il 20/08/1999 Art. 8.098.

- 16.0) "verifichi, per i fabbricati, ..omissis..";

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

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico è risultato che per la proprietà oggetto di procedura esecutiva non sono registrate Certificazioni di

Attestazione di Prestazione Energetica.

Al riguardo, lo scrivente ha predisposto per l'immobile identificato con il sub. 2 Certificato di Prestazione Energetica n. 09782-531819-2024 rilasciato il 19/02/2024 valido fino al 19/02/2034 dal quale risulta che l'immobile, rientra in classe energetica "F".

I ricoveri attrezzi (sub.ni 3 e 4) sono esclusi dall'Attestazione di Prestazione Energetica in quanto rientranti nella categoria elencata dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, con la lettera D/10, pertanto non si è reso necessario redigere alcun Certificato APE.

-18.0) "qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, ..omissis..";

La proprietà immobiliare pignorata risulta essere censita al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Forlì. La situazione agli atti rispetto a quanto rilevato alla data del sopralluogo non risultava conforme. Lo scrivente pertanto ha provveduto ad aggiornare la situazione:

-Al Catasto Terreni

mediante la redazione presentazione di Tipo Mappale N° Prot. 2024/11453 del 09/02/2024 e Frazionamento N° 2024/11452 del 09/02/2024

-Al Catasto Fabbricati

Si è proceduto a censire N° 2 manufatti all'interno della corte non dichiarati mediante partica DOCFA, N° pratica FO001764 del 22/02/2024;

Si è altresì modificato/aggiornato Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico mediante partica DOCFA.

-19.0) "qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già

stata, omississ..

Rispetto alle planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate di Forlì- Sezione Catasto Fabbricati- ed estrapolate dallo scrivente Perito Stimatore, alla data del sopralluogo è stato accertato due manufatti, per tanto si è provveduto a censire N° 2 manufatti all'interno della corte non dichiarati mediante partica DOCFA, N° pratica FO001764 del 22/02/2024.

.-20.0) "Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omississ.."

- **Consistenza commerciale** (Criterio di calcolo della superficie convenzionale vendibile)

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava un criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, e cioè quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti. Sebbene la norma non sia più in vigore, le indicazioni sulla determinazione della consistenza immobiliare risultano tecnicamente ancora valide. Analogo criterio infatti è adoperato, pur se con coefficienti di ponderazione lievemente differenti, per la determinazione della superficie catastale degli immobili (rif. Manuale della Banca dati dell'OMI), ed ancora, le metodologie proposte a livello Europeo (SIL Superficie Interna Lorda, SEL Superficie Esterna Lorda e SIN Superficie Interna Netta), utilizzano i rapporti mercantili (rapporti di prezzo) esistenti fra le varie tipologie di superfici costituenti l'immobile (ex coefficienti ponderali) quale criterio di omogeneizzazione delle superfici stesse.

NB: La superficie dell'immobile è stata desunta dalle planimetrie catastali ed in base alle misurazioni eseguite in loco, ed è da intendersi al lordo dei muri.

Si intende precisare che nel calcolo della superficie commerciale della proprietà immobiliare non verrà preso in considerazione il manufatto identificato con il sub. 6 poiché "abusivo" e da rimuovere ed il manufatto identificato con il sub. 5 che di fatto non risulta essere altro che una struttura di sostegno dei pannelli fotovoltaici soprastanti.

DESCRIZIONE E PIANO		SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
Fabbricato abitativo (sub. 2)				
Sub. 2	Zona abitativa al p.t	159,00	100%	159,00
Sub. 2	Zona abitativa al p.1°	183,50	100%	183,00
Sub. 2	Zona servizi al p.t	135,60	50%	67,80
Sub. 2	Portico	57,00	25%	14,25
Sub. 2	Sottotetto	183,50	35%	64,22
			Complessivamente	Mq. 488,27
Ricovero Attrezzi (sub. 3)				
Sub. 3	Ricovero Attrezzi	81,00	100%	81,00
			Complessivamente	Mq. 81,00
Ricovero Attrezzi (sub. 4)				
Sub. 4	Ricovero attrezzi	25,00	100%	25,00
			Complessivamente	Mq. 25,00
Corte (sub. 7)				
Sub. 7	BCNC	2.579	1%	25,79
			Complessivamente	Mq. 25,79
TOTALE SUP: COMMERCIALE				Mq. 620,06
VIALE DI ACCESSO ALLA PROPRIETA'				
Part.	278	400	100%	400,00
TOTALE SUP: COMMERCIALE				Mq. 400,00

48

-Criterio di stima

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2], corrispondente secondo la classificazione classica al metodo sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo Edagricole ISBN 88-206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977]. Per la stima del valore della proprietà immobiliare occorre tenere in considerazione la sua dimensione complessiva (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: Agenzie immobiliari e operatori del settore costruttori, verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Valori di avvenute compravendite

Presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì è stata eseguita ricerca di atti notarili pubblici trascritti per immobili residenziali in zona.

Dalla ricerca non sono stati reperiti atti di compravendita di recente trascrizione.

Valori di immobili simili in vendita

Presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata eseguita ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al mq. per immobili abitativi in complessi condominiali di medio-piccole dimensioni in vendita a

Forlì, zona Cà Ossi e dintorni, reperendo i seguenti annunci.

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Casa di stile colonico composto da : angolo con cottura, disimpegno; 2 camere da letto e bagno. APE cat. G.	400,00	€ 260.000,00	€ 650
Casa di civile abitazione ex colonica ubicata in via chiusa e silenziosa composta da 5 locali; 5 bagni e 2 bagni	110,00	€ 279.000,00	€ 2.536,36
Casa indipendente composta da ampio soggiorno, cucina con sala da pranzo , tre camere letto matrimoniali, due bagni e un locale ripostiglio.	230,00	€ 249.000,00	€ 1.083,60
		V. unitario	€ 1.423,32

Valori in base ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate (valori OMI)

Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per reperire valori di abitazioni civili di tipo normale, è emerso che le quotazioni al mq di immobili simili e per ubicazione sono assestate su un valore che varia da un minimo di €. 1.250,00 al mq. ad un massimo di €. 1.550,00 al mq.

50

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Suburbana/S. TOME', VILLAFRANCA, BRANZOLINO, RONCADELLO, BARISANO, BAGNOLO, CAPPINELLO, PIEVEQUINTA, LA CASERMA, SAN LEONARDO, VILLA SELVA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1550	L	4,4	5,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1900	L	5,3	6,5	L
Box	NORMALE	820	1050	L	3	3,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1700	L	4,5	6	L

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la porzione abitativa, considerata la zona in cui è ubicata la proprietà immobiliare oggetto di stima, la tipologia dell'immobile, le dimensioni, lo scrivente ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori medi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a $[(€ 1.423,32 + € 1.400,00) : 2] = €./mq. 1.411,66$.

Relativamente ai manufatti edificati sulla corte ad uso tettoia e ricovero attrezzi, in virtù del loro pessimo stato manutentivo e conservativo oltre ai materiali costruttivi di cui sono costruiti, si ritiene di applicare come valore di riferimento quello a nuovo di costruzione sulla base dei prezziari della Camera di Commercio di Forlì-Cesena che sono assestati su € 250,00 al mq.

In merito ai manufatti il loro valore è equiparabile alla potenzialità edificatoria degli stessi poiché la loro presenza "regolare" comporta la loro ricostruzione di pari superficie.

Relativamente al viale di accesso alla proprietà (part. 278) allo stesso considerata la sua funzione e destinazione urbanistica "agricola" si ritiene di attribuire allo stesso il valore medio di mercato reperito sul mercato immobiliare di Forlì per terreni agricoli in zona pari a € 4,67 al mq.

Pertanto avremo:

V. abitazione (sub. 2)=

$$\text{Mq. } 488,27 * 1.411,66€./mq. = \quad \quad \quad \text{€. } 689.271,22$$

V. servizi (sub. 3)=

$$\text{Mq. } 81,00 * 250,00€./mq. = \quad \quad \quad \text{€. } 20.250,00$$

V. servizi (sub. 4)=

$$\text{Mq. } 25,00 * 250,00€./mq. = \quad \quad \quad \text{€. } 6.250,00$$

V.BCNC (sub. 7)=

Mq. 25,79 * €/mq. 1.411,66=	€. 36.406,71
V. viale di accesso (part. 278) =	
Mq. 400,00 * €/mq. 4,67=	<u>€. 1.868,00</u>
Complessivamente	€. 748.045,93

Il valore complessivo ricavato presuppone lo stato manutentivo e le condizioni generali in stato di normalità e con materiali di rifinitura di tipo normale, pertanto si ritiene di procedere con l'adeguamento effettuando delle detrazioni e/o degli incrementi dovuti alle caratteristiche intrinseche (materiali e rifiniture).

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche

delle porzioni immobiliari

Subalterno 2 (porzione abitativa)

- Vetustà e stato manutentivo: considerata l'epoca di costruzione del fabbricato (primi del '900) quindi con una struttura di vecchissima costruzione che nel corso degli anni come accertato in sede di sopralluogo non ha avuto/subito miglorie anche a livello strutturali e che in occasione del sopralluogo è stato accertato che risultava carente di manutenzione sia ordinaria sia straordinaria con alcune porzioni anche rovinate e con la necessità di verifiche strutturali, oltre al fatto che anche gli impianti sono obsoleti pressochè da rifare e/o adeguare alle vigenti normative in materia, si ritiene di applicare una percentuale di vetustà del 60% per cui avremo (€. 689.271,22*60%), pari a

-€. 413.562,32

- Oneri tecnici: pratica di sanatoria da presentare per le difformità interne accertate al piano primo del fabbricato, quantificate a corpo in - €. 2.500,00

- Spese di demolizione: demolizione del manufatto abusivo identificato con il sub. 6 insistente sulla corte, che in base ai prezziari della Camera di Commercio di Forlì-Cesena è quantificabile in - €. 5.000,00

Complessivamente €. 268.208,90

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €. 26.820,89 (€. 268.208,09*10%) per cui avremo,

V. attuale immobile (sub. 2) alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo:

(€. 268.208,90- €. 26.820,89) = **€. 241.388,01**

Subalterno 3 (servizio)

-Vetustà e stato manutentivo: considerata l'epoca di costruzione del fabbricato che presenta una struttura precaria di vecchissima data, privo di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, lo scarso grado di rifinitura pressochè inesistente, si ritiene di applicare una percentuale di vetustà del 50% per cui avremo (€. 20.250,00*50%), pari a - €. 10.125,00

Complessivamente €. 10.125,00

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €. 1.012,50 (€. 10.125,00*10%) per cui avremo,

V. attuale servizio (sub. 3) alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo:

(€. 10.125,00- €. 1.012,50) = **€. 9.112,50**

Subalterno 4 (servizio)

-Vetustà e stato manutentivo: considerata l'epoca di costruzione del fabbricato che presenta una struttura precaria di vecchissima data, privo di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, lo scarso grado di rifinitura pressochè inesistente, si ritiene di applicare una percentuale di vetustà del 50% per cui avremo (€. 6.250,00*50%), pari a - €. 3.125,00

Complessivamente €. 3.125,00

Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito

nell'incarico, pari a €. 312,50 (€. 3.125,00 *10%) per cui avremo,

V. attuale servizio (sub. 4) alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo:

(€. 3.125,00 - €. 312,50) = **€. 2.812,50**

Subalterno 7 (area cortilizia pertinenziale)

-Stato manutentivo : considerato che in data del sopralluogo l'area si presentava in stato di degrado, di fatto non utilizzata a vera e propria pertinenza del fabbricato abitativo non essendovi zona adibita a giardino ma di fatto a deposito a cielo aperto di attrezzi e/o materiali agricoli (teloni, gomme,ecc..) si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento del 20% per la pulizia e il rigenero dell'area, per cui avremo (€. 36.406,71*20%), pari a **- €. 7.281,34**

Complessivamente €. 29.125,37

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €. 2.912,53 (€. 29.125,37*10%) per cui avremo,

V. attuale corte (sub. 7) alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo:

(€. 29.125,37- €. 2.912,53) = **€. 26.212,84**

Viale di accesso (part. 278)

-Stato manutentivo: considerato che il viale si presentava in normale stato manutentivo e conservativo all'uso a cui è destinato non si ritiene di applicare al valore determinato alcun correttivo né di merito né di difetto, per cui **€. 0,00**

Complessivamente €. 1.868,00

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €. 186,80 (€. 1.868,00*10%) per cui avremo,

V. attuale viale di accesso (part. 278) alla data della presente relazione e alle

condizioni accertate alla data del sopralluogo:

(€. 1.868,00- €. 186,80) =

€. 1.681,20

Valore complessivo della proprietà pignorata rientrante nel presente

Lotto (abitazione+servizi+corte+viale) €. 281.207,05

-21.0) “ nell’ipotesi siano state pignorate una o più quote, ...omissis..;

La proprietà è stata pignorata per l’intera proprietà in capo all’esecutato pertanto non si pone il problema di una divisione.

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

Intera proprietà di fabbricato unifamiliare ad uso abitativo in zona agricola con proservizi staccati il tutto edificato su area di corte di sedime e di pertinenza di mq. 3.510 catastali, con viale d’accesso da Via del Santuario, il tutto ubicato in Comune di Forlì, località Bagnolo via Del Santuario n.7, , identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, **al Foglio 121, Particella 237 subalterni 2, 3, 4, 5, 6 e 7** e al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì; **al Foglio 121, Particelle 237 e 278.**

Trattasi di fabbricato padronale dei primi anni ‘900 in origine adibito e utilizzato a convento, con proservizi staccati all’interno della corte pertinenziale.

Il fabbricato principale ad uso abitativo identificato catastalmente con il sub. 2 originario dei primi del ‘900, successivamente oggetto di interventi manutentivi di tipo grossolano, edificato su una porzione di terreno di mq. 3.510 con accesso carraio in sterrato da vialetto con accesso da via Del Santuario, ha caratteristiche tipiche delle costruzione dell’epoca con parti interne

riconducibili all'uso monastico (ex convento).

All'interno della corte sono presenti proservizi utilizzati come deposito di macchinari agricoli di piccole e medie dimensione e parti adibite a pollaio e attrezzaie varie.

La corte di pertinenza del fabbricato abitativo e dei proservizi non risulta delimitata dai campi coltivati circostanti.

Risulta di fatto un aia in stato di semi abbandono priva di qualsiasi dotazione e/o servizio inerente ad un giardino ma esclusivamente appunto ad un aia agricola. Sulla stessa infatti, specie sul retro (lato opposto di strada di accesso) sono riposti e depositati vecchi materiali e/o attrezzature agricole.

In occasione del sopralluogo la proprietà nella sua interezza (sia abitazione sia servizi) si presentava in cattivo stato manutentivo, conservativo e carente di manutenzione sia ordinaria sia straordinaria.

Il fabbricato abitativo presentava segni di degrado segnati dal tempo sulle pareti esterne con crepe e parti di intonaco staccato, persiane in legno rovinare canali di gronda e pluviali in alcuni punti rovinati e/o mancanti.

Anche la parte di servizi ex stalle ricomprese all'interno del fabbricato abitativo posti al piano terra sono in pessimo stato, privi di pavimentazione, con cedimenti anche alla copertura, in alcuni punti in lastre di eternit.

Anche i servizi distaccati identificati catastalmente con i subalterni 3, 4, 5 e 6 si presentano in pessimo stato manutentivo e conservativo, realizzati con struttura e materiali di tipo precario e vario, compreso anche lastre di eternit che dovranno essere rimosse e bonificate. Di fatto non hanno alcuna rifinitura e dotazione.

Il piano terra del fabbricato per una parte è adibito e utilizzato a zona abitativa mentre una parte è destinato e utilizzato a servizi (zona ex stalle).

Nello specifico:

- la zona abitativa è composto da un disimpegno di ingresso di mq 10,80 circa, un bagno di mq 7,00 circa una camera da letto di mq. 16,00 circa, una zona pranzo di mq. 20,00 circa; una sala di mq. 21,00 circa un angolo cottura di mq. 8,00 circa ed una cantina di mq. 18,00 circa;

- la zona servizi con accesso dall'esterno (dall'area cortilizia) è composta da n° 4 locali ripostiglio rispettivamente di mq. 15,00 circa, mq. 40,00 circa, mq. 19,30 circa e mq. 26,00 circa oltre una legnaia mq. 4,50 circa e un piccolo w.c. esterno non più utilizzato.

Il piano primo del fabbricato è invece interamente destinato e utilizzato a zona abitativa.

Si compone di un disimpegno di arrivo delle scale di mq. 8,50 circa; di quattro camere da letto rispettivamente di mq. 17,00 circa; mq. 30,00 circa, mq 12,60 circa e mq. 16,50 circa, una cucina di mq. 16,80 circa, un soggiorno di mq. 34,40 circa e un bagno di mq. 4,20 circa.

Il piano secondo è utilizzato e adibito interamente a zona servizi della zona abitativa e si sviluppa per l'intero fabbricato per una superficie di circa mq. 132,00

Sono presenti molte crepe nelle pavimentazioni e nelle pareti la cui tinteggiatura, in diversi spazi, risulta essersi staccata e/o danneggiata da umidità e muffa. Le pareti di alcune stanze presentavano fori e fessurazioni di varie dimensioni e tipologia

La proprietà immobiliare urbana ha una superficie commerciale complessiva di mq. 620,06 di cui mq. 488,27 per il sub. 2; mq. 81,00 per il sub. 3; mq. 25,00 per il sub. 4 e mq. 25,79 per la corte comune (sub. 7). La proprietà si compone altresì di un viale di accesso alla proprietà di mq. 400,00 catastali.

La costruzione dell'immobile è da intendersi antecedente al 01/09/1967, comunque presumibilmente dei primi del 1900.

L'unico documento accertato e reperito che attesta la conformazione e dimensioni della proprietà immobiliare quindi è la planimetria catastale d'impianto datata 27/03/2009 Prot. N° FO 0068473 che risulta far fede anche a livello urbanistico-edilizio, come anche stabilito dal Decreto Semplificazioni 76/2020, il quale stabilisce che “ è possibile asserire che in assenza di documentazione urbanistica di un fabbricato costruito ante '67, i dati catastali rivestono il **ruolo di supporto alla legittimazione urbanistica**. La scheda catastale fornisce infatti un indizio sullo stato dei luoghi risalente alla data di deposito”.

Partendo dal presupposto che come legittimità urbanistica, in assenza di titoli urbanistici, sono da prendere in considerazione le planimetrie catastali d'impianto, in occasione del sopralluogo all'interno della corte sono stati accertati N° 2 manufatti non rappresentati nelle planimetrie d'impianto.

Tali manufatti nello specifico sono il sub. 5 e il sub. 6.

Relativamente al manufatto identificato con il sub. 5 non è di fatto da ritenersi un “abuso” poiché è una sorta di tettoia che funge a sostegno dei pannelli fotovoltaici denunciati al GSE ma nulla in comune poiché “edilizia Libera” in virtù del KW dell'impianto.

Relativamente al manufatto identificato con il sub. 6 invece è da ritenersi un manufatto privo di titolo edilizio che sarà da rimuovere poiché non regolarizzabile né a livello urbanistico-edilizio né a livello strutturale.

Facendo riferimento alla planimetria d'Impianto (unico documento che attesta le destinazioni, le dimensioni e la disposizione interna degli immobili, in occasione del sopralluogo è stata accertata una difformità interna al piano

primo del fabbricato (sub.2) riguardante tamponamento in muratura lungo le scale di salita al piano secondo, rendendo così un vano al piano primo accessibile solo dal vano adiacente e non più dal vano scala.

Le difformità interne all'immobile abitativo sono sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia in Sanatoria.

Non è possibile regolarizzare il manufatto identificato con il sub. 6 presente all'interno della corte che dovrà essere rimosso.

Relativamente al manufatto identificato con il sub. 5 come detto in risposta al quesito precedente trattandosi di una tettoia di sostegno dell'impianto fotovoltaico non si rende necessaria alcuna pratica di regolarizzazione poiché da intendersi "Edilizia Libera".

La proprietà è soggetta ai seguenti vincoli: - 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 potenziale allagamento – art. 6 normativa Piano di Bacino- stralcio per il rischio idrogeologico – art. 2 delle norme di PSC; - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo; - art. 48 delle norme di PSC; -Settori specifici per la valutazione di Compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione area (settore4) – Art. 45 delle norme di PSC - Sussistono altresì i Vincoli di Zona Urbanistica in cui è ricompresa la proprietà (Sottozona A6.2 e E1) e i vincoli di interesse riguardanti complessi Edilizi con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico culturale ecc.. oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve

Alla data del sopralluogo è stato accertato che la proprietà è abitata e in uso all'esecutato assieme al Nucleo familiare composto dalla moglie

In base alle verifiche ipo-catastali eseguite dallo scrivente è emerso che non risulta essere trascritta nei registri dell'Agenzia delle Entrate sezione Pubblicità Immobiliare, accettazione di eredità da parte del Sig. ... (esecutato) del defunto

La porzione immobiliare ad uso abitativo (sub. 2) è in possesso del Certificato APE.

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

- 23.0) “precisi se gli immobili pignorati siano ...omissis..;

Le porzioni immobiliari urbane pignorate oggetto della presente procedura, come prospettato nella presente relazione sono vendibili in 2 lotti.

-24.0) “Omissis.....

-25.0) “acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato.....omissis”.

Presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Forlì è stato richiesto l'Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del sig.

Dal medesimo Estratto risulta che l'esecutato il 04/08/2004 contraeva matrimonio con la sig.ra, n.68 p.1 Anno 2004.

Dall'estratto si evince che: con atto in data 04/08/2004 a rogito del Notaio Dott., è stata stipulata convenzione matrimoniale con scelta di regime della separazione dei beni.

-26.0)“acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato omissis”

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Forlì, a mezzo pec è stato richiesto il Certificato di Residenza degli occupanti della proprietà immobiliare

L'Ufficio Anagrafe-Demografico del Comune di Forlì per l'alloggio rientrante nel presente Lotto produceva il Certificato di residenza Storico del sig. dal quale si evince che lo stesso abita nell'immobile dal 24/12/69.

Unitamente allo stesso nell'alloggio, come risulta da Certificato di Stato di Famiglia vivonooltre ai tre figli.....

-27.0) Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali ... omissis....”

Dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome dell'esecutato non sono emerse trascrizioni di cause pendenti e/o domande giudiziali a carico del sig.

-28.0) “provveda a verificare il regime fiscale ...omissis..; ”

La vendita degli immobili rientranti nei lotti è soggetta a Tassa di Registro.

- 29.0) “formuli tempestivamente ...omissis..; ”

Lo scrivente Perito Stimatore entro i termini di scadenza ha provveduto a entro i termini concessi dal Giudice a depositare l'elaborato Peritale.

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

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

-31.0) “provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico omissis....”

Si è provveduto a consegnare all'esecutato copia della relazione peritale comprensiva di allegati e fotografie. Si è altresì comunicato l'avvenuto deposito al Custode Giudiziale ... a mezzo pec: al creditore procedente e per essa quale mandataria presso Avv.to

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

Presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Forlì al momento della presente relazione si è ritenuto necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Qualora alla vendita del bene pignorato servisse il Certificato di Destinazione urbanistica aggiornato sarà cura dello scrivente richiederlo.

- 33.0) Conclusioni riepilogative.

Intera proprietà di fabbricato unifamiliare ad uso abitativo in zona agricola con proservizi staccati il tutto edificato su area di corte di sedime e di pertinenza di mq. 3.510 catastali, con viale d'accesso da Via del Santuario, il tutto ubicato in Comune di Forlì, località Bagnolo via Del Santuario n.7, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, **al Foglio 121, Particella 237 sub.2**, categoria A/3 di classe 5, consistenza 12 mq, Rendita Catastale €. 1.208,51, **Particella 237 sub.3**, categoria D/10, Rendita Catastale €. 132,00; **Particella 237 sub.4**, categoria D/10, Rendita Catastale €. 42,00; **Particella 237 sub.5**, categoria C/2 di classe 5, consistenza 12 mq, Rendita Catastale €. 57,02; **Particella 237**

sub.6, categoria C/2 di classe 5, consistenza 15 mq, Rendita Catastale €. 71,27;**Particella 237 sub.7**, BCNC (bene comune non censibile), e al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì; **al Foglio 121, Particelle 237 e 278** in capo all'esecutato proprietario per 1/1.

Trattasi di fabbricato padronale dei primi anni '900 in origine adibito e utilizzato a convento, con proservizi staccati all'interno della corte pertinenziale.

Il fabbricato principale ad uso abitativo identificato catastalmente con il sub. 2 originario dei primi del '900, successivamente oggetto di interventi manutentivi di tipo grossolano, edificato su una porzione di terreno di mq. 3.510 con accesso carraio in sterrato da vialetto con accesso da via Del Santuario, ha caratteristiche tipiche delle costruzioni dell'epoca con parti interne riconducibili all'uso monastico (ex convento).

All'interno della corte sono presenti proservizi utilizzati come deposito di macchinari agricoli di piccole e medie dimensioni e parti adibite a pollaio e attrezzaie varie.

La corte di pertinenza del fabbricato abitativo e dei proservizi non risulta delimitata dai campi coltivati circostanti.

Risulta di fatto un'aja in stato di semi abbandono priva di qualsiasi dotazione e/o servizio inerente ad un giardino ma esclusivamente appunto ad un'aja agricola. Sulla stessa infatti, specie sul retro (lato opposto di strada di accesso) sono riposti e depositati vecchi materiali e/o attrezzature agricole.

In occasione del sopralluogo la proprietà nella sua interezza (sia abitazione sia servizi) si presentava in cattivo stato manutentivo, conservativo e carente di manutenzione sia ordinaria sia straordinaria.

Il fabbricato abitativo presentava segni di degrado segnati dal tempo sulle pareti esterne con crepe e parti di intonaco staccato, persiane in legno

rovinati canali di gronda e pluviali in alcuni punti rovinati e/o mancanti.

Anche la parte di servizi ex stalle ricomprese all'interno del fabbricato abitativo posti al piano terra sono in pessimo stato, privi di pavimentazione, con cedimenti anche alla copertura, in alcuni punti in lastre di eternit.

Anche i servizi distaccati identificati catastalmente con i subalterni 3, 4, 5 e 6 si presentano in pessimo stato manutentivo e conservativo, realizzati con struttura e materiali di tipo precario e vario, compreso anche lastre di eternit che dovranno essere rimosse e bonificate. Di fatto non hanno alcuna rifinitura e dotazione.

Il piano terra del fabbricato per una parte è adibito e utilizzato a zona abitativa mentre una parte è destinato e utilizzato a servizi (zona ex stalle).

Nello specifico:

- la zona abitativa è composto da un disimpegno di ingresso di mq 10,80 circa, un bagno di mq 7,00 circa una camera da letto di mq. 16,00 circa, una zona pranzo di mq. 20,00 circa; una sala di mq. 21,00 circa un angolo cottura di mq. 8,00 circa ed una cantina di mq. 18,00 circa;

- la zona servizi con accesso dall'esterno (dall'area cortilizia) è composta da n° 4 locali ripostiglio rispettivamente di mq. 15,00 circa, mq. 40,00 circa, mq. 19,30 circa e mq. 26.00 circa oltre una legnaia mq. 4,50 circa e un piccolo w.c. esterno non più utilizzato.

Il piano primo del fabbricato è invece interamente destinato e utilizzato a zona abitativa.

Si compone di un disimpegno di arrivo delle scale di mq. 8,50 circa; di quattro camere da letto rispettivamente di mq. 17,00 circa; mq. 30,00 circa, mq 12,60 circa e mq. 16,50 circa, una cucina di mq. 16.80 circa, un soggiorno di mq. 34,40 circa e un bagno di mq. 4,20 circa.

Il piano secondo è utilizzato e adibito interamente a zona servizi della zona abitativa e si sviluppa per l'intero fabbricato per una superficie di circa mq. 132,00

Sono presenti molte crepe nelle pavimentazioni e nelle pareti la cui tinteggiatura, in diversi spazi, risulta essersi staccata e/o danneggiata da umidità e muffa. Le pareti di alcune stanze presentavano fori e fessurazioni di varie dimensioni e tipologia

La proprietà immobiliare urbana ha una superficie commerciale complessiva di mq. 620,06 di cui mq. 488,27 per il sub. 2; mq. 81,00 per il sub. 3; mq. 25,00 per il sub. 4 e mq. 25,79 per la corte comune (sub. 7). La proprietà si compone altresì di un viale di accesso alla proprietà di mq. 400,00 catastali.

La costruzione dell'immobile è da intendersi antecedente al 01/09/1967, comunque presumibilmente dei primi del 1900.

L'unico documento accertato e reperito che attesta la conformazione e dimensioni della proprietà immobiliare quindi è la planimetria catastale d'impianto datata 27/03/2009 Prot. N° FO 0068473 che risulta far fede anche a livello urbanistico-edilizio, come anche stabilito dal Decreto Semplificazioni 76/2020, il quale stabilisce che *“ è possibile asserire che in assenza di documentazione urbanistica di un fabbricato costruito ante '67, i dati catastali rivestono il ruolo di supporto alla legittimazione urbanistica. La scheda catastale fornisce infatti un indizio sullo stato dei luoghi risalente alla data di deposito”*.

Partendo dal presupposto che come legittimità urbanistica, in assenza di titoli urbanistici, sono da prendere in considerazione le planimetrie catastali d'impianto, in occasione del sopralluogo all'interno della corte sono stati accertati N° 2 manufatti non rappresentati nelle planimetrie d'impianto.

Tali manufatti nello specifico sono il sub. 5 e il sub. 6.

Relativamente al manufatto identificato con il sub. 5 non è di fatto da ritenersi un “abuso” poiché è una sorta di tettoia che funge a sostegno dei pannelli fotovoltaici denunciati al GSE ma nulla in comune poiché “edilizia Libera” in virtù del KW dell’impianto.

Relativamente al manufatto identificato con il sub. 6 invece è da ritenersi un manufatto privo di titolo edilizio che sarà da rimuovere poiché non regolarizzabile né a livello urbanistico-edilizio né a livello strutturale.

Facendo riferimento alla planimetria d’Impianto (unico documento che attesta le destinazioni, le dimensioni e la disposizione interna degli immobili, in occasione del sopralluogo è stata accertata una difformità interna al piano primo del fabbricato (sub.2) riguardante tamponamento in muratura lungo le scale di salita al piano secondo, rendendo così un vano al piano primo accessibile solo dal vano adiacente e non più dal vano scala.

Le difformità interne all’immobile abitativo sono sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia in Sanatoria.

Non è possibile regolarizzare il manufatto identificato con il sub. 6 presente all’interno della corte che dovrà essere rimosso.

Relativamente al manufatto identificato con il sub. 5 come detto in risposta al quesito precedente trattandosi di una tettoia di sostegno dell’impianto fotovoltaico non si rende necessaria alcuna pratica di regolarizzazione poiché da intendersi “Edilizia Libera”.

La proprietà è soggetta ai seguenti vincoli: - 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 potenziale allagamento – art. 6 normativa Piano di Bacino- stralcio

per il rischio idrogeologico – art. 2 delle norme di PSC; - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo; - art. 48 delle norme di PSC; -Settori specifici per la valutazione di Compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione area (settore4) – Art. 45 delle norme di PSC - Sussistono altresì i Vincoli di Zona Urbanistica in cui è ricompresa la proprietà (Sottozona A6.2 e E1) e i vincoli di interesse riguardanti complessi Edilizi con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico culturale ecc.. oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve

Alla data del sopralluogo è stato accertato che la proprietà è abitata e in uso all'esecutato assieme al Nucleo familiare composto dalla moglie

In base alle verifiche ipo-catastali eseguite dallo scrivente è emerso che non risulta essere trascritta nei registri dell'Agenzia delle Entrate sezione Pubblicità Immobiliare, accettazione di eredità da parte del Sig. (esecutato) del defunto

La porzione immobiliare ad uso abitativo (sub. 2) è in possesso del Certificato APE.

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

Valore complessivo della proprietà pignorata in capo al Sig., alla data della presente relazione e alle condizioni descritte e accertate in occasione del sopralluogo pari a €. 281.207,05

di cui:

-per il fabbricato abit + serv. (sub. 2)	€. 241.388,01
-per il proservizio (sub. 3)	€. 9.112,50
-per il proservizio (sub. 4)	€. 2.812,50

-per l'area cortilizia pertinenziale (sub. 7)	€. 26.212,84
-per il viale di accesso (part. 278)	€. 1.681,20

.....

**** Note.**

- * Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- * Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- * Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- * La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- * L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.
- * L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- * L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- * Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.
- * Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie, in quanto, quanto indicato nella presente relazione è riferito al

momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

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

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

Cesena, lì 22/02/2024

Il Perito Stimatore
(Geom. Galassi Giampiero)