

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

G. E. Dr. Fabio Santoro

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. n° 232/2021

Promossa da:

Contro

RELAZIONE EPURATA

- **Perito Estimatore Canali p.a. Fabrizia** iscritta al Collegio dei Periti Agrari della Romagna al n. 412, con studio in Cesena, via Giordano Bruno n° 160.
e-mail: fabriziacanali66@gmail.com - pec: fabrizia.canali@peritiagrari.pro
- **Incarico del 16/07/2022**
- **Custode: Avv.to Chiara Boschetti**

Indice

Canali p.a. Fabrizia,, con studio in Cesena, Via Giordano Bruno 160, tel. 0547/301344

Premessa e Quesiti	Pag. 3 – 10
Quesito 1) Comunicazione dell'esecutato dell'incarico ricevuto	Pag. 10
Quesito 2) Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale	Pag. 10 - 24
Quesito 3) Provenienza del bene e storia ventennale	Pag. 24 - 25
Quesito 4) Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico dell'esecutato e dei proprietari nel ventennio	Pag. 25
Quesito 5) Planimetria catastale	Pag. 25
Quesito 6) Verifica omissioni fiscali	Pag. 26
Quesito 7) Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate	Pag. 26
Quesito 8) Vincoli amministrativi e/o di PRG	Pag. 27
Quesito 9) Vincoli condominiali e/o altro genere	Pag. 27
Quesito 10) Spese annue di gestione dell'immobile	Pag. 27
Quesito 11) e 12) Destinazione Urbanistica del bene	Pag. 27-28
Quesito 13) Titoli autorizzativi dell'immobile	Pag. 28
Quesito 14) Conformità edilizia dell'immobile	Pag. 28 - 30
Quesito 15) Verifica gravami di censo, livello, etc..	Pag. 30
Quesito 16) e 17) Certificazione Energetica dell'immobile	Pag. 30
Quesito 18) Verifica catastale dell'immobile	Pag. 31
Quesito 19) Variazione culturale	Pag. 31
Quesito 20) Valutazione del bene immobile	Pag. 31 - 37
Quesito 21) Verifica divisione immobile e nominativo proprietari	Pag. 37
Quesito 22) Elementi utili per la vendita	Pag. 37
Quesito 23) Formazione dei Lotti.	Pag. 38
Quesito 24) Codice fiscale dell'esecutato	Pag. 39
Quesito 25) Acquisisca certificato di stato civile	Pag. 39
Quesito 26) Acquisisca certificato storico di residenza	Pag. 39
Quesito 27) Cause pendenti a carico	Pag. 39
Quesito 28) Regime fiscale del bene	Pag. 39
Quesito 29) Istanza di proroga.	Pag. 39
Quesito 30) Deposito della relazione e allegati in Cancelleria	Pag. 39
Quesito 31) Invio relazione agli esecutati e intervenuti	Pag. 40
Quesito 32) C.D.U.	Pag. 40
Quesito 33) Conclusioni	Pag. 40

- QUESITI :

1. *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*
2. *identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
3. *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*
4. *accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica*

dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;
6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);
7. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.
8. provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli

condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

9. *provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
10. *verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;*
11. *verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;***
12. *provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;*
13. *per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.*
14. *in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del*

procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

16.verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

17.ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo

- produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati “al grezzo” (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con D.M. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell’esperto che si limiterà a darne atto in perizia;*
- 18.*qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all’accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);*
- 19.*qualora rilevi variazioni colturali o cambi d’uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all’adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all’esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);*
- 20.*proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d’uso e di*

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);

*21.nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote ,accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; **PROVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;***

22.evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

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

24.acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

25. *acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*
26. *acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*
27. *verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);*
28. *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;*
29. *formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;*
30. *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'**ALLEGATO "A"**) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'**ALLEGATO "A"** dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.*
31. *provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia*

della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE

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

- Premessa:

Per espletare all'incarico sono state effettuate: le visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Catasto; le ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare; le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì per verificare eventuali Contratti di Locazione e/o Atti Pubblici; la ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì per verificare la regolarità edilizia dell'immobile; la richiesta dell'Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali e il Certificato di Residenza storico presso il Comune di Forlì.

RISPOSTA AI QUESITI

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

La scrivente contattava telefonicamente il custode giudiziale, per accordarsi sulla data dell'inizio delle operazioni peritali e il sopralluogo presso la proprietà pignorata.

La data del sopralluogo veniva comunicata all'esecutato con Raccomandata A/R in data 03/11/2022.

In data 28/11/2022 alla presenza del Custode Giudiziale e dell'esecutato, si è proceduto con il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva, sito in Forlì, via Cormons, n° 5, rilevando con strumentazione laser gli ambienti e documentando con fotografie lo stato dei luoghi.

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

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

* Verbale di Pignoramento Immobili del 13/12/2021 Rep. n° 4433 a favore di con sede in Conegliano (TV), contro l'esecutato, **per la quota di 1/1**, con il quale vengono pignorati gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 142 Particella 318 subalterni 1 e 2 categoria C/6 e al Foglio 142 Particella 318 subalterni 3 e 4 categoria A/3.

Trascritto a Forlì il 14/03/2022 Art. 3147.

N.B.: Nel Verbale di Pignoramento ma non viene ricompreso il terreno di sedime e di pertinenza del fabbricato (Ente Urbano)

N.B.: Con l'aggiornamento catastale prot. FO0015047 del 01/03/2023 il subalterno 3 è stato soppresso e sono stati costituiti i nuovi sub. 5 (abitazione al piano rialzato), 6 (cantina e centrale termica al piano seminterrato), con l'aggiornamento catastale prot. FO0015046 del 01/03/2023 il subalterno 4 è stato soppresso e sono stati costituiti i subalterni 7 (abitazione ai piani primo e secondo), oltre alla costituzione dei beni comuni non censibili (parti comuni), subalterno 8 (centrale termica al piano seminterrato), subalterno 9 (disimpegno e cantina comuni al piano seminterrato) e subalterno 10 (corte e tettoia comuni al piano terra), con denuncia catastale prot. FO0015054 del 01/03/2023.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E FORMAZIONE DEI LOTTI

L'identificazione catastale viene riportata nei singoli lotti in base alle visure aggiornate dalla scrivente a seguito delle variazioni catastali eseguite per rendere conforme lo stato di fatto con le planimetrie catastali.

Vista la tipologia e la diversa ubicazione dei beni si ritiene di proporre la formazione di due lotti distinti:

- **Lotto Primo** composto da abitazione al piano rialzato con centrale termica, cantina e autorimessa al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 142, Particella 318, subalterni 1, 5 e 6.
- **Lotto Secondo** composto da abitazione al piano primo e secondo (sottotetto) con centrale termica, cantina e autorimessa al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune

di Forlì al Foglio 142, Particella 318, subalterni 2, 7 e 8.

Entrambi i lotti costituiti fanno parte di un fabbricato edificato su una area di sedime e di corte identificata al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 142 Particella 318, Ente Urbano di mq. 878.

LOTTO PRIMO

Intera proprietà di una abitazione, di una autorimessa e di una cantina facente parte di un fabbricato bifamiliare, siti in Comune di Forlì, via Cormons n° 3, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì;

al **Foglio 142,**

Particella 318 sub. 1, categoria C/6 di classe 4, consistenza mq. 28, Rendita Catastale € 169,19 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

Particella 318 sub. 5, categoria A/3 di classe 4, consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 169,19 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

Particella 318 sub. 6, categoria C/2 di classe 4, consistenza 26 mq, Rendita Catastale € 106,08 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

Oltre ai diritti per l'area di sedime identificata al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 142, Particella 318, Ente Urbano di mq. 878;

e per le parti comuni identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 142

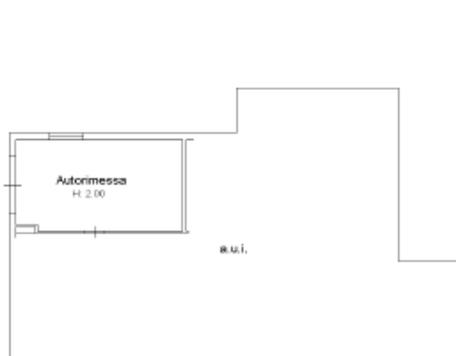
Particella 318 sub. 9 e 10 (rispettivamente disimpegno e cantina comuni al Piano seminterrato, tettoia e corte comuni al piano terra).

Il tutto in capo alla ditta catastale:

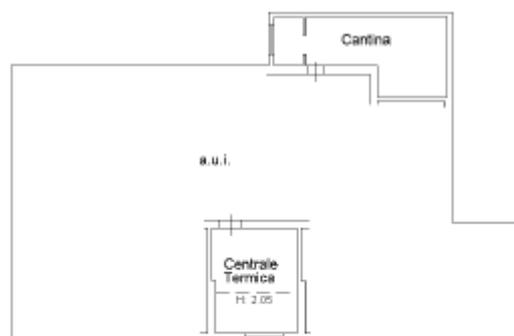
.....



Piano Terra
(Rialzato)
H: 3.00



Piano 1° Sottostrada
(Seminterrato)



Piano 1° Sottostrada
(Seminterrato)
H: 2.20

Confini

Le unità immobiliari confinano con beni in carico alla proprietà esecutata, con la proprietà dei sig.ri, con la proprietà dei sig.ri, con la via Cormons, salvo altri.

- Descrizione della zona

La proprietà immobiliare oggetto di procedura esecutiva è situato nel quartiere Romiti, in via Cormons n° 3, area residenziale in prossimità del centro urbano della città di Forlì in cui sono presenti tutti i servizi di prima necessità. La zona è di facile accesso e libera da Z.t.l. (zona di traffico limitata).

La zona è prevalentemente abitativa con fabbricati unifamiliari o bifamiliari di epoca di

costruzione risalente ai primi anni '70.



Descrizione dell'immobile oggetto di stima.

I beni oggetto del presente lotto consistono in una autorimessa al piano seminterrato-terra e da un'abitazione al piano terra-rialzato con ingresso indipendente facenti parte di un edificio bi-familiare. La struttura del fabbricato è in muratura portante, esternamente è intonacato completato con gronde e pluviali in rame.



Canali p.a. Fabrizia,, con studio in Cesena, Via Giordano Bruno 160, tel. 0547/301344

L'accesso all'appartamento è consentito dal portico tramite un portoncino in legno.

La zona giorno è composta da ingresso di mq. 8,00, soggiorno con pranzo di mq. 30,31 e cucina di mq. 13,05. Il soggiorno è collegato ad un disimpegno tramite alcuni gradini che conduce alla zona notte composta da due camere da letto matrimoniali di rispettivi mq. 17,07 e mq. 15,24 ed una camera da letto singola di mq. 12,08 e due bagni di rispettivi mq. 4,02 e mq. 7,63.

La pavimentazione è composta da materiale ceramicato nella zona giorno e nei bagni e in listelli di legno nella zona notte.

Tutti gli infissi sono in legno con vetrocamera e dotati di scuri; il bagno principale è rivestito con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza pari a 2,50 mt ed è completo di lavandino, vasca e vasi.



Il secondo bagno è completo di lavandino e vasi, all'interno del quale è stata collocata la lavatrice. Il pavimento e il rivestimento è in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2,00 mt.

L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia a metano posta nella centrale termica al piano seminterrato che alimenta termosifoni in ferro.

Dal soggiorno si accede ad un ampio terrazzo che si estende per una superficie di mq. 16,30

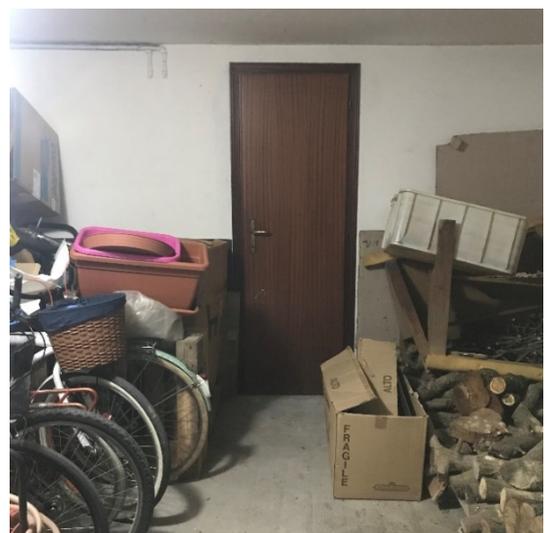
L'accesso alla cantina e alla centrale termica è consentito da una porta esterna che conduce ad un disimpegno di proprietà comune con l'altro alloggio.

Il vano è dotato di una finestra in legno con inferriata.



L'accesso all'autorimessa è consentito tramite un portone in legno a due ante con soprastante pensilina in legno.

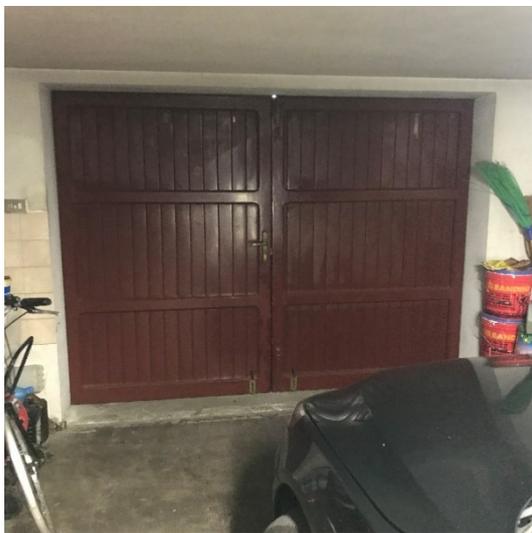
La pavimentazione del piano seminterrato è in gettata di cls e gli ambienti risentono della risalita di umidità e necessitano di interventi di ripristino dell'intonaco.



L'intera area cortilizia è recintata con muretto basso con sovrastante rete in metallo e presenta

un accesso carrabile e due accessi pedonali, per i rispettivi alloggi.

L'area esterna di pertinenza è comune con le altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato; la porzione in prossimità del passo carraio presenta una pavimentazione in gettata di cls ed è adibita ad area di manovra, mentre la restante parte, fatta eccezione per i camminamenti e marciapiedi che sono in lastre di porfido, è adibita a giardino. Nella porzione di corte a sud del fabbricato è stata realizzata una tettoia in legno senza titolo edilizio, ora coperta con teli impermeabili, pavimentata con lastre in calcestruzzo lavato e adibita a parcheggio. Tale opera è da ritenersi abusiva e non sanabile, si rende quindi necessaria la sua rimozione.



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

LOTTO SECONDO

Intera proprietà di una abitazione, di una autorimessa e una cantina facente parte di un fabbricato bifamiliare, siti in Comune di Forlì, via Cormons n° 5, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì.

al **Foglio 142**,

Particella 318 sub. 2, categoria C/6 di classe 4, consistenza mq. 28, Rendita Catastale € 169,19 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

Canali p.a. Fabrizia,, con studio in Cesena, Via Giordano Bruno 160, tel. 0547/301344

Particella 318 sub. 7, categoria A/3 di classe 4, consistenza 11,5 vani, Rendita Catastale € 979,98 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

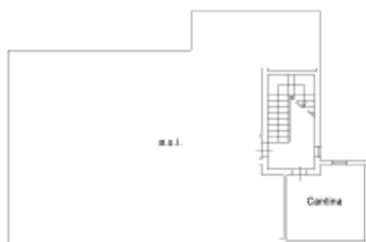
Particella 318 sub. 8, categoria C/2 di classe 4, consistenza 13 mq, Rendita Catastale € 53,04 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

Oltre ai diritti per l'area di sedime identificata al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al **Foglio 142, Particella 318**, Ente Urbano di mq. 878;

e per le parti comuni identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 142

Particella 318 sub. 9 e 10 (rispettivamente disimpegno e cantina comuni al Piano seminterrato, tettoia e corte comuni al piano terra).

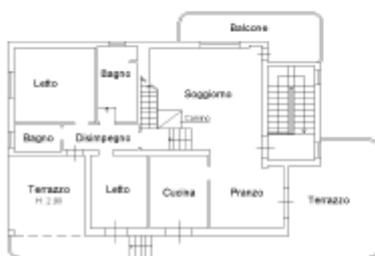
Il tutto in capo alla ditta catastale per la quota di proprietà per 1/1.



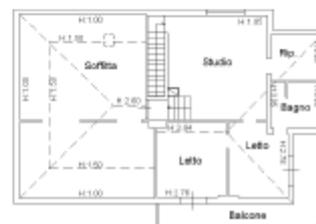
**Piano 1° Sottostrada
(Seminterrato)**
H: 2.20



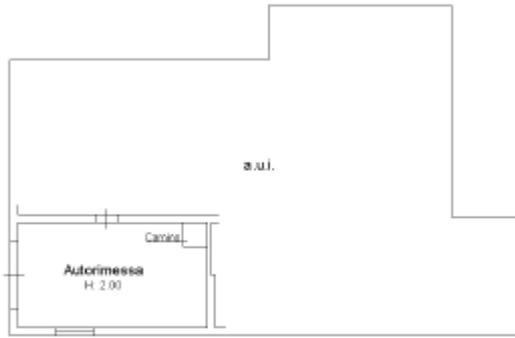
**Piano Terra
(Rialzato)**
H: 3.00



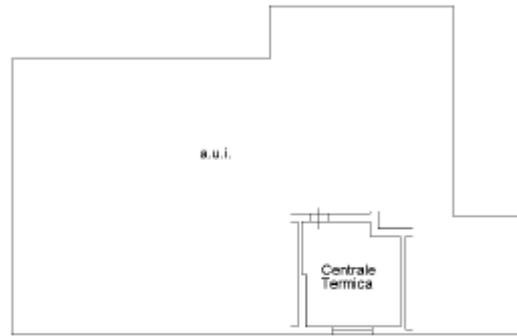
Piano Primo
H: 3.00



Piano Secondo



**Piano 1° Sottostrada
(Seminterrato)**
H: 2.20



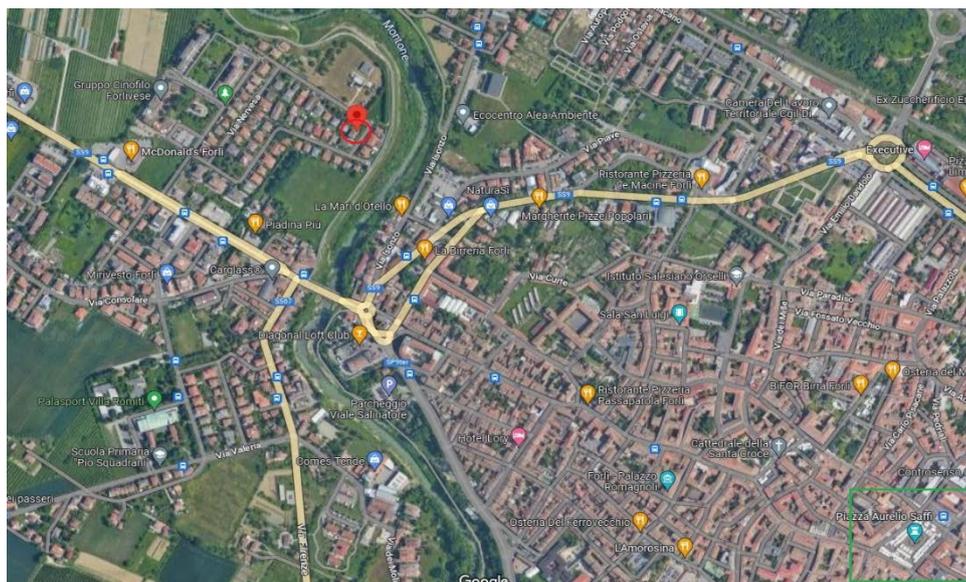
**Piano 1° Sottostrada
(Seminterrato)**
H: 2.20

- Confini

Le unità immobiliari confinano con beni in carico alla proprietà esecutata, con la proprietà dei sig.ri (partic. 317) con la proprietà dei sig.ri(partic. 264), con la via Cormons, salvo altri.

- Descrizione della zona

La proprietà immobiliare oggetto di procedura esecutiva è situata nel quartiere “Romiti”, in via Cormons n° 5, area residenziale in prossimità del centro urbano della città di Forlì in cui sono presenti tutti i servizi di prima necessità. La zona è di facile accesso e libera da Z.t.l. (zona di traffico limitata).



Canali p.a. Fabrizia,, con studio in Cesena, Via Giordano Bruno 160, tel. 0547/301344

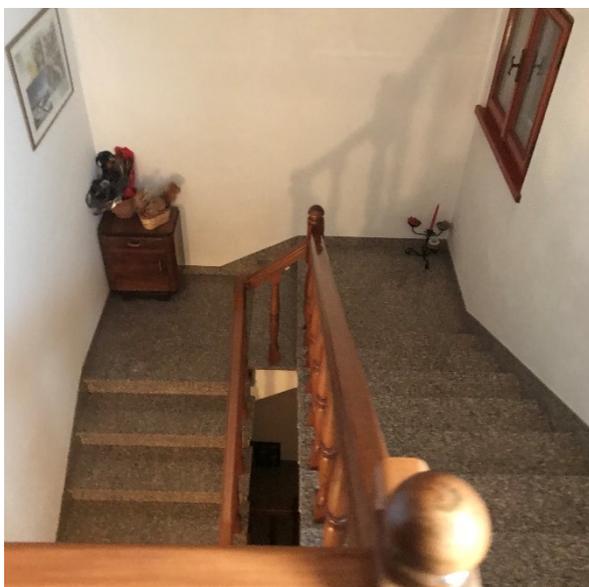
La zona è prevalentemente abitativa con fabbricati unifamiliari o bifamiliari di epoca di costruzione risalente ai primi anni '70.

-Descrizione dell'immobile oggetto di stima.

I beni oggetto del presente lotto consistono in una abitazione al piano primo e piano secondo /sottotetto con ingresso indipendente al piano terra tramite portoncino in legno, un'autorimessa e una cantina posti al piano seminterrato-terra.

La zona giorno è composta da soggiorno con camino a legna con zona pranzo di complessivi mq. 43,24, la cucina di mq. 12,00; dal soggiorno cinque gradini conducono al disimpegno della zona notte collegato a due camere da letto di rispettivi mq. 16,70 mq. 11,50, due bagni di complessivi mq. 12,24 oltre che alla scala che collega il piano secondo/sottotetto.

Due grandi balconi con parapetti in muratura con ferro e pavimentazione in piastrelle di ceramica completano il piano primo; uno si allunga sulla facciata est dell'abitazione per una superficie di circa mq. 60,00 e il secondo si estende sull'angolo nord-ovest dell'abitazione per una superficie di circa mq. 14,00 circa.



La pavimentazione è stata realizzata in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nei bagni, mentre è presente il parquet nella zona notte e nel piano secondo.

Il bagno principale con pavimento in materiale ceramicato è completo di lavabo, vasi, box doccia e vasca ed ha un rivestimento in piastrelle fino ad una altezza di circa 2,50 mt.

Il bagno secondario è composto da lavabo e vasi con rivestimento in materiale ceramicato fino ad una altezza di circa 1,80 mt.

Tutti gli infissi sono in legno con vetrocamera e dotati di scuri; l'impianto di riscaldamento è autonomo, composto da una caldaia a metano posta nella centrale termica al piano seminterrato che alimenta termosifoni in ferro.



Il piano secondo comprende uno studio, di mq. 27,09, due camere da letto di rispettivi mq. 14,27 e mq. 11,70, collegate ad un balcone ad angolo di mq. 15,85, un ripostiglio di mq. 6,44 ed un bagno di mq. 6,36, oltre ad una parte ancora allo stato grezzo. Dallo studio alcuni scalini conducono al sottotetto ancora allo stato grezzo ora adibito a ripostiglio/soffitta.

Il piano secondo ha un'altezza abitabile di mt. 2.81 circa ed il bagno è completo di lavabo, vasi e box doccia.

Nel sottotetto grezzo è stata riscontrata la presenza di un lucernaio non rappresentato negli elaborati grafici del titolo edilizio depositato presso il Comune di Forlì, per la cui regolarizzazione si rende necessaria una pratica in sanatoria.



L'accesso alla cantina, alla centrale termica e all'autorimessa è consentito dal vano scala esclusiva dall'abitazione che prosegue fino al piano terra-seminterrato, che conduce al disimpegno di proprietà comune.

L'accesso all'autorimessa è consentito tramite un portone in legno con soprastante pensilina in legno, regolarmente autorizzata con Concessione in Sanatoria n. 5298 del 1991.



La pavimentazione del piano seminterrato è in gettata di cls e gli ambienti risentono della risalita di umidità necessitano di interventi di manutenzione.



L'intera area cortilizia è recintata con muretto basso con sovrastante rete in metallo e presenta un accesso carrabile e due accessi pedonali per i rispettivi alloggi.

L'area esterna di pertinenza è comune con le altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato; la porzione di area, in prossimità del passo carraio, presenta una pavimentazione in gettata di cls ed è adibita in ad area di manovra, mentre la restante parte, fatta eccezione per i camminamenti ed il marciapiede in lastre di porfido, è adibita a giardino.

Nella porzione di corte a sud del fabbricato è stata realizzata una tettoia in legno senza titolo edilizio, ora coperta con teli impermeabili, pavimentata con lastre in calcestruzzo lavato e adibita a parcheggio. Tale opera è quindi da ritenersi abusiva e non sanabile, si rende quindi

necessaria la sua rimozione. Per i costi di pristino si ne terrà conto nella valutazione del valore dell'immobile.

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

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

RISPOSTA VALIDA PER ENTRAMBI I LOTTI

-Provenienza

* Con compravendita del notaio del 29/09/1975 rep. 113966/2522 la società con sede in Padova (PD) vendeva al sig.la quota di 1/1 di piena proprietà del terreno censito all’N.C.T. del Comune di Forlì al Foglio 142 particella 318 avente una superficie di mq. 1.277, variata in mq. 878 con Variazione d’Ufficio Provinciale del Territorio (Catasto) n. 44.377 del 26/02/1976 in atti 25/02/1977. Trascritto a Forlì il 21/10/1975 Art. 4959.

N.B.: La particella 318 veniva variata nella superficie, in mq. 878, dell’Ufficio Provinciale del Territorio sezione Catasto Terreni con Variazione n. 44.377 del 26/02/1976 in atti 25/02/1977.

-Storia ventennale catastale

- In data 13/12/1979 sono stati costituiti all’N.C.E.U. del Comune di Forlì al Foglio 142, particella 318 i subalterni 1, 2, 3 e 4 in carico alla ditta che corrispondevano rispettivamente a due autorimesse e a due abitazioni.

- A seguito di variazione catastale Docfa del 01/03/2023 prot. FO0015047 veniva soppresso il subalterni 3 e venivano costituiti rispettivamente i subalterni 5 e 6 (abitazione al piano rialzato e cantina al piano seminterrato), con variazione catastale Docfa del 01/03/2023 prot. n. FO0015046 veniva soppresso il subalterno 4 e venivano costituiti i subalterni 7 e 8 (abitazione al piano primo e secondo con cantina al piano terra e centrale termica al piano seminterrato).

- Con Denuncia di Variazione Docfa del 01/03/2023 prot. FO0015054 si costituiscono i subalterni 9 e 10 come Beni Comuni non Censibili (disimpegno e cantina al piano seminterrato, e area cortilizia e tettoia al piano terra) per le unità immobiliari in oggetto.

- Con Denuncia di Variazione Docfa del 01/03/2023 prot. FO0015040 si è provveduto ad aggiornare la planimetria dell'autorimessa (sub. 1), come da rilievo eseguito alla data del sopralluogo.

- Con Denuncia di Variazione Docfa del 01/03/2023 prot. FO0015045 si è provveduto ad aggiornare la planimetria dell'autorimessa (sub. 2), come da rilievo eseguito alla data del sopralluogo.

La scrivente ha provveduto ad aggiornare la mappa catastale, in riscontro alla presenza di una tettoia sull'area, con Tipo Mappale del 27/02/2323 prot. FO00144457.

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

La scrivente ha provveduto ad eseguire presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare le ricerche a nome dell'esecutato e per immobile, accertando le seguenti formalità:

Trascrizioni contro e iscrizioni

Per le Trascrizioni contro e le Iscrizioni si fa riferimento alla Relazione Notarile agli atti del Notaio del 17/03/2022.

Si integra la suddetta relazione notarile con:

* Verbale di Pignoramento immobili del 31/03/2022 Rep. 1017 a favore della società, con sede contro l'esecutato la quota di 1/1 di proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 142 Particella 318 subalterni 1, 2, 3 e 4.

Trascritto a Forlì il 28/04/2022 Art. 5507.

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

La scrivente ha provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì -Sezione

Catasto Fabbricati copia delle planimetrie catastali e dell'estratto di mappa al Catasto Terreni.

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

Non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti.

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

LOTTO PRIMO

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

Dalla ricerca risulta in essere un contratto di comodato gratuito registrato il 10/04/2020 con parte comodataria dell'esecutato.

Situazione occupazionale

Dai certificati anagrafici reperiti presso l'ufficio anagrafe del comune di Forlì risulta che gli immobili di cui al presente lotto è abitato dal sig. e dalla figlia minorenni.

Valore locativo

Considerata la tipologia del bene, il contesto edilizio in cui è ricompreso, lo stato manutentivo, per la porzione abitativa, si ritiene congruo un canone di affitto annuo di € 6.600,00 annui (€ 550,00 mensili).

LOTTO SECONDO

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì è stata eseguita ricerca al fine di accertare a nome degli esecutati l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti la proprietà immobiliare di cui al presente lotto e non è stato reperito alcun documento.

Dalla ricerca non sono emersi contratti.

Situazione occupazionale

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era abitata dall'esecutato con la moglie, come riportato nel Certificato di Residenza storico.

Valore locativo

Considerata la tipologia del bene, il contesto edilizio in cui è ricompreso, lo stato manutentivo,

per la porzione abitativa, si ritiene congruo un canone di affitto annuo di € 7.200,00 annui (€ 600,00 mensili).

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

RISPOSTA VALIDA PER ENTRAMBI I LOTTI

Sulla proprietà immobiliare vigono i vincoli del RUE previsti dal Comune di Forlì per la zona urbanistica in cui è ricompreso il fabbricato (Sottozona B1.1 – Zone residenziali della città contemporanea consolidata – Tessuti residenziali compatti a tipologia mista – art. 33 delle norme di RUE; Sottozona IM6a – Strade di interesse urbano ed extraurbano esistenti – art. 146 delle norme RUE); oltre ai vincoli di destinazione.

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

RISPOSTA VALIDA PER ENTRAMBI I LOTTI

Vi sono vincoli di natura condominiale, ai sensi dell’art. 1117 del C.C. trattandosi di bene facente parte di un fabbricato con più unità immobiliari.

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

RISPOSTA VALIDA PER ENTRAMBI I LOTTI

Le spese fisse di gestione della proprietà, si possono quantificare in circa € 1.000,00 annue, al netto delle imposte.

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

LOTTO PRIMO

La proprietà immobiliare rientrante nel presente Lotto è costituita da un appartamento con cantina, centrale termica ed una autorimessa.

LOTTO SECONDO

La proprietà immobiliare rientrante nel presente Lotto è costituita da un appartamento con cantina, centrale termica ed una autorimessa.

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

Trattandosi di porzione urbane facente parte di un fabbricato residenziale non si è resa necessaria l’acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

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

RISPOSTA VALIDA PER ENTRAMBI I LOTTI

Presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Forlì è stata eseguita ricerca di precedenti edilizi relativi alla unità immobiliare oggetto di procedura accertando i seguenti atti legittimativi:

- Licenza Edilizia n° 917 del 07/10/1975 rilasciata al sig.....per costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in via Monte S. Gabriele angolo via Cormons.
- Concessione Edilizia n° 483 del 30/04/1979 rilasciata al sig. per modifica alla costruzione edilizia di un fabbricato di civile abitazione in via Cormons;
- Abitabilità n° 19888 del 16/11/1979 rilasciata al sig. dal Comune di Forlì;
- Concessione in Sanatoria n° 5298 del 27/04/1991 per la realizzazione di due cantine al Piano seminterrato e di una pensilina sovrastante gli accessi delle autorimesse.
- Comunicazione – Relazione Interventi n° 31584 del 07/07/1995 per modifica di Impianti Tecnologici presentata dal sig..... per impianto di adduzione del gas metano con distribuzione interrata.

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

LOTTO PRIMO

In occasione del sopralluogo sono state accertate difformità edilizie rispetto ai titoli sopra indicati ed in particolare:

- Al Piano Terra, nell’area cortilizia comune, è stata riscontrata la presenza di una tettoia in legno di circa 18 mq., tamponata con pannelli su tre lati e sulla copertura rendendola impermeabile. Tale opera non è sanabile anche per il mancato rispetto delle distanze minime dal confine, rendendo quindi necessaria la sua rimozione/demolizione.
- Al Piano Rialzato non è stata rappresentata l’apertura di accesso al vano cucina per il

quale si rende necessario un intervento di ripristino come da elaborato grafico del 1975, o in alternativa la presentazione di una pratica in sanatoria.

Il costo stimato per l'esecuzione della pratica edilizia e sismica in sanatoria, delle spese tecniche, dell'oblazione, aggiornamento catastale etc. viene stimato nella misura di € 7.000,00, che verranno decurtati dal valore dell'immobile.

Il costo stimato per la messa in pristino delle opere abusive (tettoia comune) è pari a circa € 2.500,00 che verranno decurtati dal valore dell'immobile al 50% dei rispettivi lotti.

NB: Si invita chiunque fosse interessato all'immobile a verificare e preliminarmente accertare con i competenti uffici tecnici comunali i dati urbanistici indicati, poiché gli stessi sono validi alla data della stesura della presente relazione.

Si intendono escluse dalla suddetta sanatoria, tutte le opere risultanti avere valenza strutturale, eseguite non in conformità con la normativa sismica vigente all'epoca della realizzazione dell'opera.

LOTTO SECONDO

In occasione del sopralluogo sono state accertate difformità edilizie rispetto ai titoli sopra indicati ed in particolare:

- Al Piano Terra, nell'area cortilizia comune, è stata riscontrata la presenza di una tettoia in legno di circa 18 mq. tamponata con pannelli su tre lati e sulla copertura rendendola impermeabile. Tale opera non è sanabile anche per il mancato rispetto delle distanze minime dal confine, rendendo quindi necessaria la sua rimozione/demolizione.
- Al Piano Primo è stata realizzata una parete divisoria nel disimpegno della zona notte, opera regolarizzabile con pratica edilizia in Sanatoria;
- Al Piano Secondo/sottotetto sono state riscontrate lievi difformità (spostamento di aperture, presenza di un cavedio) e la presenza di un lucernaio di dimensioni 57cm x 47cm, opere regolarizzabili con Sanatoria Edilizia.

Il costo stimato per l'esecuzione della pratica edilizia e sismica in sanatoria, delle spese tecniche, dell'oblazione, aggiornamento catastale etc.. viene stimato nella misura di € 7.000,00, che

verranno decurtati dal valore dell'immobile.

Il costo stimato per la messa in pristino delle opere abusive (tettoia comune) è pari a circa € 2.500,00 che verranno decurtati dal valore dell'immobile al 50% dei rispettivi lotti.

NB: Si invita chiunque fosse interessato all'immobile a verificare e preliminarmente accertare con i competenti uffici tecnici comunali i dati urbanistici indicati, poiché gli stessi sono validi alla data della stesura della presente relazione.

Si intendono escluse dalla suddetta sanatoria, tutte le opere risultanti avere valenza strutturale, eseguite non in conformità con la normativa sismica vigente all'epoca della realizzazione dell'opera.

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

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

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

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

LOTTO PRIMO

Dalla ricerca effettuata presso il Catasto Energetico della Regione Emilia Romagna è stato rilevato che per gli immobili di cui al presente lotto non era registrato alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Si è quindi provveduto a far redigere Attestato di Prestazione Energetica.

- Subalterno 5, abitazione al Piano Rialzato: Attestato di Prestazione Energetica n.° 01764-413517-2023 rilasciato il 07/03/2023 valido fino al 07/03/2033 dal quale risulta che l'immobile rientra in classe energetica “F”.

LOTTO SECONDO

Dalla ricerca effettuata presso il Catasto Energetico della Regione Emilia Romagna è stato rilevato che per gli immobili di cui al presente lotto non era registrato alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Si è quindi provveduto a far redigere Attestato di Prestazione

Energetica.

- Subalterno 7, abitazione al Piano Primo e Secondo: Attestato di Prestazione Energetica n.° 01764-413520-2023 rilasciato il 07/03/2023 valido fino al 07/03/2023 dal quale risulta che l'immobile rientra in classe energetica "G".

- **18.0) "Provveda qualora i fabbricati non ...omissis...";**

Le porzioni immobiliari oggetto della presente procedura sono regolarmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì.

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

Avendo riscontrato una diversa distribuzione interna in tutte le unità immobiliari, si è ritenuto opportuno procedere con le variazioni catastali con procedura DOCFA, prot. FO000150408 del 01/03/2023 per il subalterno 1 (autorimessa), prot. FO0015045 del 01/03/2023 per il subalterno 2 (autorimessa), prot. FO0015047 del 01/03/2023 per i subalterni 5 e 6 (abitazione e cantina), prot. FO0015046 del 01/03/2023 per i subalterni 7 e 8 (abitazione e cantina) e prot. FO0015054 del 01/03/2023 per i subalterni 9 e 10 (beni comuni non censibili), per aggiornare le planimetrie degli immobili allo stato rilevato in occasione del sopralluogo e aggiornare la mappa con procedura Pregeo con Tipo Mappale prot. FO0014457 del 27/02/2023.

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

LOTTO PRIMO

Consistenza commerciale (Norme UNI 15733).

La superficie delle porzioni immobiliari è stata calcolata al lordo dei muri, ed è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto e con misurazioni eseguite in loco.

Abitazione	Mq. 139 al 100% =	Mq. 139,00
Balconi	Mq. 27,00 al 25% =	Mq. 6,75
Cantina e Centrale Termica	Mq. 32,00 al 25% =	Mq. 8,00
Autorimessa	Mq. 33,00 al 50% =	Mq. 16,50
<u>Area Cortilizia comune (conteggiata al 50%)</u>	<u>Mq. 341,00 al 10% =</u>	<u>Mq. 34,10</u>
Totale		Mq. 204,35

-Criterio di stima.

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

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

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: da ricerche in loco, agenzie immobiliari e per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato.

Comparativi sul mercato immobiliare per immobile commerciale

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Villa Unifamiliare – Zona Romiti	300	€290.000,00	€966,67
Villa a Schiera Quartiere Romiti	205	€250.000,00	€1.219,52
Villa Bifamiliare - Romiti	220	€435.000,00	€1.977,27
Terratetto in zona Romiti	265	€285.000,00	€1.075,47
		valore medio	€1.309,73

Valore di riferimento reperiti all’Agenzia delle Entrate

In base alle ricerche eseguite presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il valore di abitazioni civili a Forlì in quartiere “Romiti” variano da un minimo di €1.450,00/mq. ad un massimo di €1.650,00/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Periferica/OSPEDALETTO, PIANTA, FORO BOARIO, CAVA, ROMITI

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1650

Valore di riferimento per la stima degli immobili

Per la determinazione del valore dell'immobile, tenuto conto dell'ubicazione, della disposizione interna, del contesto urbanistico, si ritiene di assumere quale valore unitario di riferimento quello medio fra il valore di mercato e il valore medio reperito all'Agenzia delle Entrate [(€ 1.309,73+ € 1.550,00):2] pari a **€ 1.429,87 al mq.**

Per cui avremo:

Valore = $Mq. 204,35 * € /mq. 1.429,87 = € 292.193,93$

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche delle porzioni immobiliari

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

Condizioni intrinseche (materiali normali vetustà 20 anni) = 0,95

Condizioni estrinseche (zona) = 0,95

Stato complessivo del fabbricato = 0,95

Richiesta da parte del mercato (periodo di stasi) = 0,90

Coefficiente globale pari a:

$KT = 0,95 * 0,95 * 0,95 * 0,90 = 0,77$

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

$$V.= \quad \text{€ } 292.193,93 \times 0,77 = \quad \text{€ } 224.989,33$$

- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia della porzione immobiliare

Considerata la mancanza di garanzia sull'immobile, come previsto dal quesito, il valore sopra indicato verrà decurtato nella misura forfetaria predeterminata del 10%, per cui avremo:

$$\text{Valore attuale del bene} = \text{€ } 224.989,33 - 10\% = \quad \text{€ } \mathbf{202.490,39}$$

-Detrazioni:

Spese per la Sanatoria Edilizia - € 7.000,00

Spese per la messa in pristino della tettoia non autorizzata al 50% - € 1.250,00

Valore totale al netto delle decurtazioni € 194.240,39

Che si arrotondano a **€ 194.000,00**

LOTTO SECONDO

Consistenza commerciale (Norme UNI 15733).

La superficie delle porzioni immobiliari è stata calcolata al lordo dei muri, ed è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto e con misurazioni eseguite in loco.

Abitazione	Mq. 222,00 al 100% =	Mq. 222,00
Balconi - Terrazzi	Mq. 95,00 al 25% =	Mq. 23,75
Portico	Mq. 16,00 al 35% =	Mq. 5,60
Cantina e Centrale Termica	Mq. 34,00 al 25% =	Mq. 8,50
Autorimessa	Mq. 32,00 al 50% =	Mq. 16,00
Sottotetto	Mq. 74,00 al 35% =	Mq. 25,90
<u>Area Cortilizia comune (conteggiata al 50%)</u>	<u>Mq. 341,00 al 10% =</u>	<u>Mq. 34,10</u>
Totale		Mq. 335,85

-Criterio di stima.

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

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

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: da ricerche in loco, agenzie immobiliari e per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato.

Comparativi sul mercato immobiliare per immobile commerciale

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Villa Unifamiliare – Zona Romiti	300	€290.000,00	€966,67
Villa a Schiera Quartiere Romiti	205	€250.000,00	€1.219,52
Villa Bifamiliare - Romiti	220	€435.000,00	€1.977,27
Terratetto in zona Romiti	265	€285.000,00	€1.075,47
		valore medio	€1.309,73

Valore di riferimento reperiti all’Agenzia delle Entrate

In base alle ricerche eseguite presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il valore di abitazioni civili a Forlì in quartiere “Romiti” variano da un minimo di €1.450,00/mq. ad un massimo di €1.650,00/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Periferica/OSPEDALETTO, PIANTA, FORD BOARIO, CAVA, ROMITI

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1650

Valore di riferimento per la stima degli immobili

Per la determinazione del valore dell'immobile, tenuto conto dell'ubicazione, della disposizione interna, del contesto urbanistico, si ritiene di assumere quale valore unitario di riferimento quello medio fra il valore di mercato e il valore medio reperito all'Agenzia delle Entrate [(€ 1.309,73+ € 1.550,00):2] pari a **€ 1.429,87 al mq.**

Per cui avremo:

Valore Loc. Commerciale (sub. 6) = Mq. 335,85 * €/mq. 1.429,87= € 480.221,84

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche delle porzioni immobiliari

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

Condizioni intrinseche (materiali normali vetustà 20 anni) = 0,95

Condizioni estrinseche (zona) = 0,95

Stato complessivo del fabbricato = 0,95

Richiesta da parte del mercato (periodo di stasi) = 0,90

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 0,95 * 0,95 * 0,95 * 0,90 = 0,77$$

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

$$V. = \quad \text{€ } 480.221,84 \times 0,77 = \quad \text{€ } 369.770,82$$

- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia della porzione immobiliare

Considerata la mancanza di garanzia sull'immobile, come previsto dal quesito, il valore sopra indicato verrà decurtato nella misura forfetaria predeterminata del 10%, per cui avremo:

$$\text{Valore attuale del bene} = \text{€ } 351.054,17 - 10\% = \quad \text{€ } 332.793,74$$

-Detrazioni:

Spese per la Sanatoria Edilizia - € 7.000,00

Spese per la messa in pristino della tettoia non autorizzata al 50% - € 1.250,00

Valore totale al netto delle decurtazioni € 324.543,74

Che si arrotondano a **€ 325.000,00**

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

RISPOSTA VALIDA PER ENTRAMBI I LOTTI

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

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

LOTTO PRIMO

Intera proprietà di porzioni immobiliari di un fabbricato bifamiliare costruito nel 1976 e terminato nel 1979, sito in Forlì in via Cormons n° 3, che consistono in un appartamento al piano rialzato di 204,00 mq commerciali completo di cantina, centrale termica ed autorimessa al piano seminterrato, con corte comune ad altre unità immobiliare.

Trattasi di un immobile con struttura portante in muratura, solai e tetto in laterizio e cemento armato.

Sono state accertate delle difformità edilizie tali da rendere necessaria la presentazione di un

Titolo Edilizio in Sanatoria con opere e di lavori di rimessa in pristino per demolizione/rimozione di una tettoia.

Il valore locativo annuo della porzione abitativa è stimato in € 6.600,00.

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

LOTTO SECONDO

Intera proprietà di porzioni immobiliari di un fabbricato bifamiliare costruito nel 1976 e terminato nel 1979, sito in Forlì in via Cormons n° 5, che consistono in un appartamento al piano primo e secondo di 336,00 mq commerciali completo di cantina, centrale termica ed autorimessa al piano seminterrato, con corte comune ad altre unità immobiliare.

Trattasi di un immobile con struttura portante in muratura, solai e tetto in laterizio e cemento armato.

Sono state accertate delle difformità edilizie tali da rendere necessaria la presentazione di un Titolo Edilizio in Sanatoria con opere e di lavori di rimessa in pristino per demolizione/rimozione di una tettoia.

Il valore locativo annuo della porzione abitativa è stimato in € 7.200,00.

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

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

Gli immobili pignorati sono vendibili in Due Lotti, come identificati e descritti nei paragrafi precedenti, ed in dettaglio:

LOTTO PRIMO: Intera proprietà in capo all’esecutato composto da un appartamento al piano rialzato con cantina, centrale termica e autorimessa al piano seminterrato, censiti al Foglio 142 del Comune di Forlì con la Particella 318, sub.ni 1, 5 e 6;

LOTTO SECONDO: Intera proprietà in capo all’esecutato composto da un appartamento al piano primo e secondo con soffitta oltre a una cantina, centrale termica e autorimessa posti al piano seminterrato, censiti al Foglio 142 del Comune di Forlì con la Particella 318, sub.ni 2, 7 e 8;

**-24.0) “Acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;
....omissis...**

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

Presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Forlì è stato richiesto l’estratto di matrimonio con annotazioni marginali dell’esecutato.

In data 27/07/2010 è stato costituito un fondo patrimoniale successivamente sciolto in data 13/01/2014.

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

Presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Forlì è stato richiesto il Certificato di Residenza dell’esecutato e dei familiari.

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

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

-28.0) “Provveda a verificare il regime fiscale dell’immobile (vendita soggetta ad imposta di registro.....omissis;

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro.

-29.0) “Formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

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

-30.0) “Provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell’udienza ex art. 569 c.p.c) una copia.....omissis;

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

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

La scrivente ha provveduto ad inviare copia della relazione completa di allegati e fotografie all' esecutato presso la sua residenza sita in Forlì (FC), Via Cormons n. 5 e comunicazione di avvenuto deposito all'Avv.to per pec. Ha provveduto altresì ad inviare comunicazione di avvenuto deposito della relazione peritale al Custode Giudiziale Avv.to per pec; alla parte procedente presso Avv.to a mezzo pec e al creditore intervenuto presso Avv.to a mezzo pec.

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

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un fabbricato residenziale, pertanto non è necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

-33.0) Conclusioni riepilogative.

LOTTO PRIMO

Intera proprietà di porzioni immobiliari di un fabbricato bifamiliare costruito tra il 1976 e il 1979, sito in Forlì in via Cormons n° 3, che comprende un'abitazione al piano rialzato con cantina, centrale termica ed autorimessa al piano seminterrato-terra, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì rispettivamente al **Foglio 142, Particella 318 sub. 1**, categoria C/6 di classe 4, consistenza 28,00 mq, Rendita Catastale € 169,19, **Particella 318 sub. 5**, categoria A/3 di classe 4, consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale €553,90, e **Particella 318 sub. 6**, categoria C/2 di classe 4, consistenza 26,00 mq, Rendita Catastale € 106,08, in capo alla ditta catastale per la quota di proprietà per 1/1.

La proprietà alla data del sopralluogo era nella disponibilità dell'esecutato.

Il valore locativo annuo dell'immobile è stimato in € 6.600,00 circa.

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

V. complessivo dell'intera proprietà pignorata **€ 194.000,00**

LOTTO SECONDO

Intera proprietà di porzioni immobiliari di un fabbricato bifamiliare costruito tra il 1976 e il 1979, sito in Forlì in via Cormons n° 5, che comprende un'abitazione al piano primo e secondo con cantina, centrale termica ed autorimessa al piano seminterrato-terra, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì rispettivamente al **Foglio 142, Particella 318 sub. 2**, categoria C/6 di classe 4, consistenza 28,00 mq, Rendita Catastale € 169,19, **Particella 318 sub. 7**, categoria A/3 di classe 4, consistenza 11,5 vani, Rendita Catastale € 979,98 e **Particella 318 sub. 8**, categoria C/2 di classe 4, consistenza 13 mq, Rendita Catastale € 53,04, in capo alla ditta catastale per la quota di proprietà per 1/1.

La proprietà alla data del sopralluogo era nella disponibilità dell'esecutato.

Il valore locativo annuo dell'immobile è stimato in € 7.200,00 circa.

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

V. complessivo dell'intera proprietà pignorata **€ 325.000,00**

- **Note.**

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

* 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;

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

* 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;

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

* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto

integralmente visionati per una sua piena comprensione.

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

Cesena, lì 31/03/2023

Il Perito Stimatore
Canali p.a. Fabrizia