

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ**  
**Esecuzione immobiliare RG N. 188/2022**

Promossa da

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

contro

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

\*\*\*\*\*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT: FABIO SANTORO**



**CUSTODE GIUDIZIARIO**

**IVG FORLÌ**

**ESPERTO STIMATORE**

**ARCH. ROBERTO LEONI**

**C.F. LNERRT62B02Z133X – P. IVA 04312930409**

email: [arch.robortoleoni@gmail.com](mailto:arch.robortoleoni@gmail.com) PEC: [arch.robortoleoni@legalmail.it](mailto:arch.robortoleoni@legalmail.it)



## PREMESSA

### A) **Incarico.**

Il sottoscritto ARCH. ROBERTO LEONI, nato il 02 Febbraio 1962 a Zurigo (Svizzera) con sede professionale in Via dell'Antica Zecca n. 6 – 48121 Ravenna - telefono : 327.9848694 – mail : [arch.robertoleoni@gmail.com](mailto:arch.robertoleoni@gmail.com) – PEC [arch.robertoleoni@legalmail.it](mailto:arch.robertoleoni@legalmail.it), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena con il n° 529, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 16/10/2023 da parte del GE Dott. Fabio Santoro, il Sottoscritto per accettazione e giuramento in data 07/11/2023 visti i quesiti a cui l'Esperto Stimatore dovrà dare risposta.

L'incarico prevede di depositare l'elaborato peritale presso la Cancelleria almeno 30 Giorni prima della data dell'udienza fissata il 26/03/2024 ai sensi dell'art. 569 c.p.c., e dunque entro e non oltre il **26/02/2024**.



**QUESITO 01. 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.**

Il presente Esperto Stimatore ha fissato il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali in loco in data 27/11/2023 ore 15:00, in accordo con il Custode Giudiziario dell'esecuzione, dott. \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* e con gli esecutati Sigg.ri \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* e \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* i quali hanno ricevuto la comunicazione mediante Racc A/R presso i rispettivi l'indirizzo di residenza . IL sig. \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* ha la residenza in Via \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* a Forlì mentre la sig.ra \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* in Via \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, sempre a Forlì. Era presente per gli esecutati il solo Sig. \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* e l'immobile della sua residenza è quello soggetto a pignoramento.

Una seconda verifica all'immobile è stata effettuata in maniera autonoma in data 10.12.2023 ore 15.00 per una valutazione tecnica relativamente alle altezze interne dell'appartamento e per un controllo ulteriore della regolarità edilizia ed urbanistica.

*Vedi all. 1 – Giuramento del CTU e comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali.*

*Vedi all. 2 – Verbale 1° accesso con il Custode Giudiziario.*



**QUESITO 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;**

**02.A) Unità immobiliare risultante dal pignoramento - Piena proprietà.**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in Via XIII Novembre 1944 n.2 nella frazione di Roncadello di Forlì ed è una porzione tergale di un edificio bifamiliare di bassa volumetria edilizia che si erge proprio sul fronte stradale . L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita solamente da un appartamento del tipo bilocale che si distribuisce unicamente al piano terra ed è dotata di cucina , camera da letto matrimoniale ed un servizio igienico con adiacente una piccola cantina a cui si accede dall' esterno. L' unità immobiliare possiede anche un' area di pertinenza di proprietà esclusiva nella quale si ergono tre piccoli manufatti edilizi , tutti a destinazione "ripostiglio" , uno dei quali in adiacenza possiede un piccolo servizio igienico in disuso con accesso sempre dall' esterno,ossia dall' area di pertinenza.

L' area di pertinenza è utilizzata in parte come " orto privato " e questo spazio è situato nella parte terminale dell' area di pertinenza al confine di proprietà con il lato Est.

L' accesso pedonale e carrabile all' unità immobiliare eseguita avviene tramite un'area pertinenziale di un'altra proprietà (il proprietario dell' altra porzione dell' edificio bifamiliare) con la quale è costituita una servitù di passaggio della quale non emergono documenti scritti , né atti di nessun genere.

La zona di collocazione dell'unità immobiliare è nella borgata della frazione di Roncadello nel territorio rurale Nord del Comune di Forlì e questi agglomerati erano sorti soprattutto a servizio dell'attività agricole , una volta prevalenti nel contesto economico delle città romagnole. Nel corso del tempo si sono insediate anche attività artigianali ed industriali, favorite in modo particolare dalla vicinanza del casello autostradale di Forlì e dalle vie di comunicazioni verso Ravenna e Lugo di Romagna. Alla data del sopralluogo relativo al primo accesso , l'edificio oggetto di pignoramento si presentava ben identificabile come unità immobiliare e spazi privati pertinenziali.







Individuazione del fabbricato nel contesto del Nucleo Storico di Roncadello, frazione di Forlì, sulla Via XIII Novembre 1944.



Individuazione del fabbricato nel contesto del Nucleo Storico di Roncadello – vista da Largo Roccatella.







Sovrapposizione della planimetria catastale e dell'aerofotogrammetria

## 02.B) Confini.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano terra dell'edificio bifamiliare. Confina a Nord con la Particella n.37, a Sud con la Particella n.38, a Est con la Particella n.58 ed a Ovest con la Particella n.525.

## 02.C) Dati Catastali attuali

Catasto Fabbricati del Comune di Forlì (D704) in Via XIII Novembre 1944, 2 Piano Terra – Comune di Forlì - D704- (FC).

Foglio 44 – Particella 39 – Subalterno 1 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 3,5 vani,  
 Dati superficie : Mq 79 – totale escluse aree scoperte : mq 69 - Rendita Catastale Euro 216,91 .

Catasto Terreni del Comune di Forlì (D704) in Via XIII Novembre 1944,  
 Foglio 44 – Particella 39 - Ente Urbano Mq.297.



**02.D) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella stessa nota di trascrizione del medesimo con corrispondenza fra gli stessi.**

• *Trascrizione N.24892/17114 del 21/12/2022 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 28/09/2022, numero di repertorio 3306 , emesso dal Tribunale di Forlì a favore di \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, con sede in Via \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*.*

**Dati Catastali riportati negli atti ingiuntivi:**

Catasto Fabbricati del Comune di Forlì (D704) in Via XIII Novembre 1944, 2 Piano Terra – Comune di Forlì - D704- (FC).

Foglio 44 – Particella 39 – Subalterno 1 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 3,5 vani,

Dati superficie : Mq 79 – totale escluse aree scoperte : mq 69 - Rendita Catastale Euro 216,91 .

Catasto Terreni del Comune di Forlì (D704) in Via XIII Novembre 1944,

Foglio 44 – Particella 39 . Ente Urbano – Mq.297.

[I dati catastali coincidono.](#)



## **02.E) Descrizione dell'unità immobiliare.**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita solamente da un appartamento del tipo bilocale che si distribuisce unicamente al piano terra ed è dotata di un piccolo soggiorno con angolo cottura , camera da letto matrimoniale ed un servizio igienico con adiacente una piccola cantina a cui si accede dall' esterno. Tutti i vani sono concatenati ossia dall' esterno si accede al soggiorno-cucina, poi immediatamente alla camera da letto matrimoniale ed infine al servizio igienico, senza disimpegni e/o corridoi intermedi.

L'intero edificio bifamiliare di cui fa parte la porzione eseguita risale probabilmente agli anni 30-40 del secolo scorso e ne è la testimonianza una foto aerea scattata dall' Istituto Geografico Militare nel 1954 , quindi per definizione urbanistica è un " ante 1967" . La struttura è in muratura portante , il solaio è costituito dal classico controsoffitto in arelle e gesso, struttura portante della copertura in legno con manto in laterizio, finiture interne ed esterne ad intonaco civile di colore bianco, lattoneria in rame, infissi in legno con relativi scuretti sempre in legno.

Internamente l'appartamento è pavimentato con piastrelle di ceramica del tipo monocottura , i rivestimenti ed il pavimento del servizio igienico sono in ceramica. Nel servizio igienico abbiamo water, bidet, lavabo e piatto doccia.

L'illuminazione degli ambienti avviene dalle finestre poste nella corte interna.

L'abitazione è dotata di impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane sulla pubblica via. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e corpi scaldanti a radiatori metallici. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia collegato al sistema fognario tramite fossa Imhoff e relativi pozzetti di ispezione. Ci sono infine altre dotazioni impiantistiche quali un sistema di condizionamento ed un impianto per la ricezione televisiva. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, di corretta e regolare manutenzione ma la condizione degli impianti risulta mediocre, come le qualità delle finiture all' interno dell'unità immobiliare.

L'unità eseguita possiede anche un'area di pertinenza di proprietà esclusiva nella quale si ergono tre piccoli manufatti edilizi , tutti a destinazione "ripostiglio" , uno dei quali in adiacenza possiede un piccolo servizio igienico attualmente in disuso con accesso sempre dall' esterno, ossia dall' area di pertinenza. I manufatti edilizi sono stati realizzati sempre con la tecnologia della muratura portante e la copertura in legno.

L'altra cosa , alquanto bizzarra e fantasiosa, è la presenza di pensiline amovibili di vario genere in lamiera metallica, plastica, tessuto, etc. create dal soggetto eseguito per poter accedere ai





ripostigli esterni in caso di maltempo. Di per sé questi aggregati non costituiscono difformità edilizie ma andrebbero rimossi in caso di alienazione immobiliare. In ogni caso non state riscontrate difformità edilizie rispetto ai disegni catastali in possesso del presente Esperto Stimatore ed anche in virtù alla doppia verifica visiva in relazione al duplice accesso presso l'immobile in oggetto.

Vedi all. 3 – Visure attuali per soggetto (rif. Esecutati) e planimetria catastale dell'unità immobiliare;

Vedi all. 4 – Visure storiche dell'unità immobiliare;



**Rilievo dell'unità immobiliare – Piano Terra – Via XIII Novembre 1944, 2 - Forlì**



## 02.F) Documentazione Fotografica.



Fot.1 - Vista dell'ingresso all' altra proprietà e all' unità immobiliare pignorata, in fotografia con la tenda bianco-verde. Questo ambito spaziale è la servitù di passaggio







Fot.2 - Vista dell' unità immobiliare adiacente a quella pignorata.





Fot.3 - Vista dell' angolo cottura all' interno dell' unità immobiliare.







Fot.4 - Vista del passaggio tra il vano cucina-soggiorno e la camera da letto.





Fot.5 - Vista della camera da letto.





Fot.6 - Vista della camera da letto.







Fot.7 - Vista del servizio igienico interno.







Fot.8 - Vista della finestra del servizio igienico e della porta di accesso alla cantina esterna (tinteggiata di bianco).





Fot.9 - Vista delle pensiline amovibili esterne già descritte al punto 02.E.







Fot.10 - Vista della corte interna.





Fot.11 - Vista dell'unità immobiliare esecutata, lato corte interna.







Fot.12 - Vista dei ripostigli esterni.





Fot.12 - Vista del servizio igienico esterno in disuso in adiacenza dei ripostigli.







Fot.13 - Vista del piccolo orto all' interno della corte interna.





**QUESITO 03. 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.**

### **03.A) Proprietà e provenienza**

La proprietà è in capo agli eseguiti:

- \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* il \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* – CF. \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*;
- \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* il \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* – CF. \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*.

Il bene è pervenuto ai predetti \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* e \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* con atto di compravendita datato 03 Maggio 2006, notaio rogante dott. \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, registrato a Forlì in data 21 Maggio 2006 al n.2288 – Serie 1T e trascritto sempre a Forlì in data 15 Maggio 2006 al R.G. 10107 e R.G.10108 e al R.P. n.5916 e R.P. 5917. La Parte Venditrice fu la sig.ra \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* il \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*.

### **03.B) Vincoli e patti indicati negli atti.**

Non risultano nell'atto di compravendita vincoli e/o patti tra le parti.

### **03.C) Titolo antecedente al ventennio.**

Dalla visura storica si evince la cronologia dei proprietari;

**Antecedente la data 12.12.1961 :** \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* e \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*,

**Dal 12.12.1961 al 19.10.1984 :** \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*.

**Dal 19.10.1984 al 19.01.2005 :** \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*.

**Dal 19.01.2005 al 03.05.2006 :** \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*.

In sostanza, anche da come si evince dalla visura storica, i vari passaggi di proprietà sino alla parte venditrici Sig.ra \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* si sono susseguiti tramite successioni per causa di morte.

*Vedi All. 5 – Copia atti compravendita del 03 Maggio 2006 (Notaio dott. \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* -Forlì)*



**QUESITO 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 ABBA 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.**

L'esperto estimatore ha provveduto a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì le trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile in capo all'esecutato. Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sono le medesime contenute nella relazione notarile sostitutiva ad integrazione del procedimento generale di esecuzione immobiliare.

*Vedi All.6 – Ispezioni ipotecarie del 09.01.2024;*

**QUESITO 05. PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;**

L'Esperto Estimatore in data 22/11/2023 ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio copia delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare e visura dell'immobile.

*Vedi All.3 – Planimetrie catastale dell'unità immobiliare;*

**QUESITO 6. DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);**

Visto l'atto di provenienza dell'immobile e l'attuale situazione risultante presso L'Agenzia del Territorio, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.



**QUESITO 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 GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO, ECC.), INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE (SOGGETTI A PROROGA O MENO, FONDATI SU PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI DEFINITIVI O MENO), IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITÀ IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILE PRECISI INOLTRE LE MODALITÀ CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.**

Alla data odierna 26.02.2024 l'immobile risulta occupato solo dal sig. **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\***. La Sig.ra **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\***, per cause legate a malattia e alla non autosufficienza fisica, ha la residenza presso una Residenza Sanitaria Assistita nel Comune di **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\***, in Via **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\***.

Non esistono contratti di locazione, comodato d'uso o diritti di abitazione come verificato dagli atti e dalla documentazione in mio possesso.

**QUESITO 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.**





### **08.A) Vincoli derivanti dall'atto di provenienza.**

Le verifiche delle formalità e dei vincoli sono già effettuate dal presente Esperto Stimatore e non risultano gravami di questa natura.

### **08.B) Vincoli paesaggistici, idrogeologico, storico ed artistico**

L'unità immobiliare non risulta assoggettata a vincoli di natura storica ed artistica trascritti, né tantomeno a vincoli paesaggistici od idrogeologici.

Si omette di allegare planimetrie del P.S.C – Piano Strutturale Comunale e del P.O.C. – Piano Operativo Comunale in quanto non si rilevano informazioni per quanto riguarda i vincoli sopradescritti.

Nelle cartografie del R.U.E. – Regolamento Urbanistico Edilizio l'edificio contenitore dell'unità immobiliare pignorata ricade in area A4.3 "Tessuti edilizi di origine storica con evidenti trasformazioni dell'impianto morfologico e del tessuto edilizio".

Ecco l'articolo relativo alla Zona A4 e, nello specifico, alla Sottozona A4.3.

#### **Art. 29.31 - Zona A4 (Nuclei storici esterni alla città)**

1. Gli ambiti dei nuclei storici sono individuati cartograficamente nelle tavole P in scala 1:5.000 e nelle tavole NS 1:2.000.
2. Gli ambiti dei nuclei storici comprendono spazi edificati e non, per i quali lo Strumento Urbanistico riconosce l'obiettivo primario della conservazione dell'impianto storico, del recupero e riuso degli edifici e degli spazi ineditati, del ripristino delle funzioni urbane (e, in primo luogo, di quelle residenziali).

#### **Art. 29.36 - Sottozona A4.3 (tessuti edilizi di origine storica con evidenti trasformazioni dell'impianto morfologico e del tessuto edilizio)**

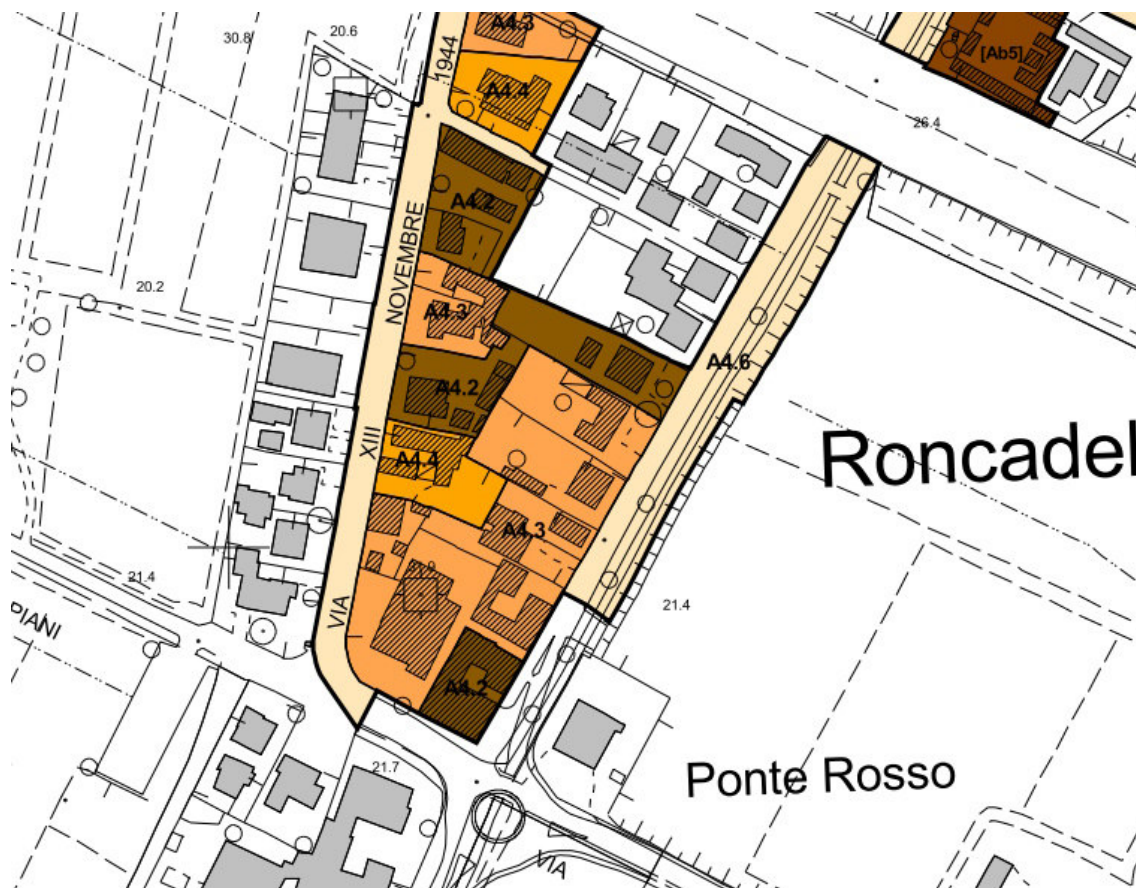
1. In tale sottozona sono consentite le massime categorie di intervento:
  - ristrutturazione edilizia;
  - ristrutturazione urbanistica, a parità di volume, previo piano di recupero esteso ad una porzione significativa di tessuto edilizio.
2. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica è consentito, previo piano di recupero esteso a un comparto urbanisticamente significativo, comprendenti unità edilizie prive di valore storico, un incremento della SC (a parità di V complessivo fuori terra) fino al 10% della SC attuale di tutti i piani degli edifici sui quali si interviene.

L'unico vincolo esistente, in caso di ristrutturazione edilizia del fabbricato anche con "Demolizione e ricostruzione in sagoma", è il mantenimento dell'allineamento stradale.









Planimetria RUE dei Nuclei Storici minori del Comune di Forlì – Sottozona omogenea A4.3.

|   |      |   |
|---|------|---|
|  | A4-1 | <i>Edifici e complessi di valore architettonico monumentale.</i>  |
|  | A4-2 | <i>Tessuti edilizi di origine storica con permanenza morfologica e tipologica.</i>                                      |
|  | A4-3 | <i>Tessuti edilizi di origine storica con evidenti trasformazioni dell'impianto morfologico e del tessuto edilizio.</i> |
|  | A4-4 | <i>Unità edilizie e complessi di recente costruzione, compatibili con il contesto storico - ambientale.</i>             |
|  | A4-5 | <i>Unità edilizie e complessi di recente costruzione, non compatibili con il contesto storico - ambientale.</i>         |
|  | A4-6 | <i>Strade e/o spazi pubblici di connessione delle funzioni principali.</i>  |

**Legenda del RUE dei Nuclei Storici minori del Comune di Forlì.**





**QUESITO 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;**

Le formalità che risultano gravare attualmente sull'unità immobiliare oggetto di stima sono quelle desumibili dai documenti allegati al fascicolo e gli stessi non sono opponibili dall'acquirente.

**QUESITO 10. VERIFICHICI 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;**

L'unità immobiliare in oggetto non rientra in un condominio e quindi non esistono spese condominiali. Le spese di manutenzione ordinaria si stimano attorno a € 300,00/anno escluso utenze.

**QUESITO 11 E 12; VERIFICHICI 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; 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 AVESSO PERSO DI VALIDITÀ;**

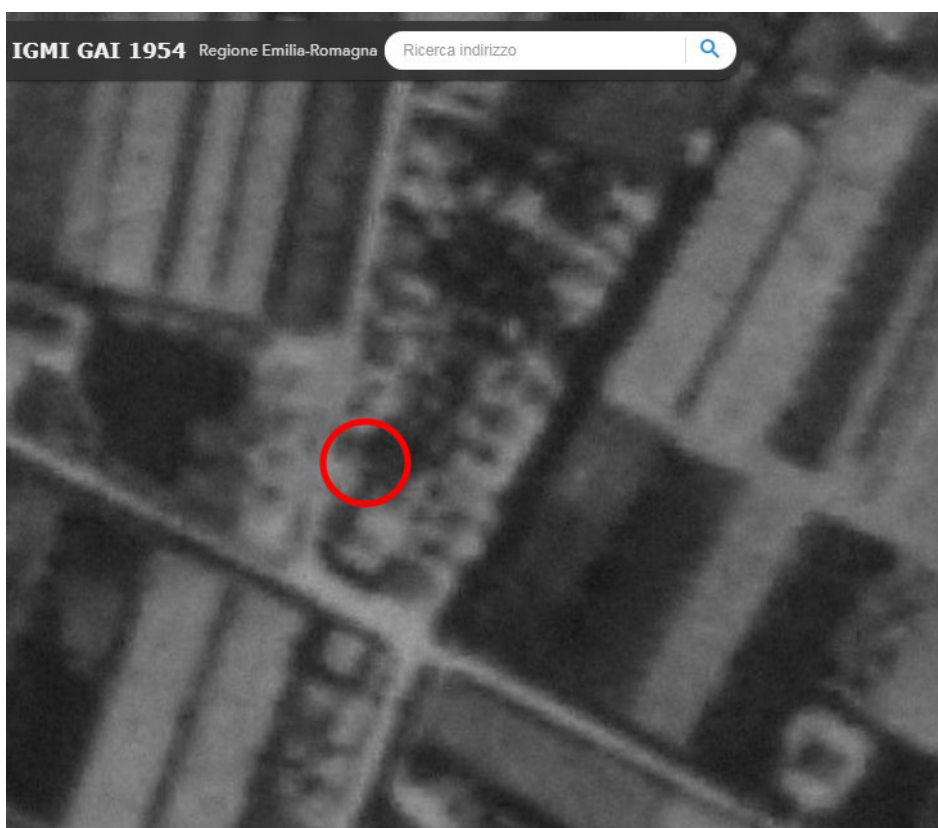
La destinazione dell'edificio è residenziale. Non è obbligatorio acquisire il CDU in quanto la norma recita;

*“A norma del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 il C.D.U. obbligatoriamente deve essere allegato agli atti di passaggio di proprietà o di cessione di diritti di terreni censiti al Catasto Terreni o aree urbane di pertinenza a fabbricati censite al Catasto Urbano, con superficie maggiore od uguale a mq. 5.000.”*



**QUESITO 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.

### 13.A) Regolarità edilizia - Precedenti autorizzativi.



Il primo impianto dell'edificio risale anni 30-40 del secolo scorso. Ne è testimonianza questa foto storica rinvenuta nel sito della Regione Emilia Romagna, foto scattata dall'Istituto Geografico Militare Italiano, datata 1954.

Da un punto di vista urbanistico e dei precedenti autorizzativi il fabbricato è quindi un ante 01/09/1967. Non sono state eseguite opere edilizie soggette a titoli abilitativi, così come è descritto nell'atto di compravendita del 03 Maggio 2006.



### **13.B) AGIBILITA'**

Non è stato possibile rinvenire il certificato di agibilità , né tantomeno questo viene richiamato nell' atto di compravendita del 03 Maggio 2006.

**QUESITO 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; VERIFICHIL'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, VERIFICHIL 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;**

Non ci sono difformità presenti all' interno dell'immobile esecutato, né tantomeno abusi edilizi. E' sufficiente una rimozione di tutti gli elementi incongrui come già citato al punto 02.E.

**QUESITO 15. VERIFICHIL 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 SUDETTI TITOLI;**

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello ed uso civico. Ed il diritto dell'esecutato sul bene pignorato è complessivamente per la proprietà piena ed intera.

**QUESITI 16 E 17. VERIFICHIL, 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 SUDETTA 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; 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;

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico della regione Emilia-Romagna non risultavano emesse certificazioni relative all'immobile pignorato, pertanto ho conferito all'Ing. **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** di Gambettola. FC l'incarico di redigere un attestato di prestazione energetica. La sua certificazione attesta che l'immobile è in classe "G" con indice di prestazione energetica  $EP_{gl,nren} = 421,98 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$ . Il numero dell' attestato è : 08081-526739-2024 ed è stata rilasciato in data 06/02/2024 ed è valido sino al 06/02/2034.

*Vedi all.7 – Attestazione di Prestazione Energetica;*



**QUESITO 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);**

L'immobile è già censito al NCEU come categoria catastale A3. *“Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.”*

Non è necessario predisporre alcun tipo di accatastamento.

**QUESITO 19. QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI 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);**

Non sono state riscontrate variazioni o cambi d'uso e tantomeno sono state presentate richieste di variazione catastale in questo ultimo periodo.

**QUESITO 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);**

#### **20.A) Scelta del criterio di stima;**

IL criterio seguito nella stima del bene sarà quello della determinazione del cosiddetto "il più probabile valore di mercato" eseguito con in base alle informazioni del mercato immobiliare a Forlì ed in particolar modo nella zona dove è ubicato l'immobile da stimare.

Per determinare il valore commerciale delle unità immobiliari prese in esame è stata svolta un'indagine di mercato allo scopo di individuare il valore praticato per beni simili in tempi recenti, considerandone la consistenza, la vetustà, il tipo di finiture, la dotazione impiantistica, lo stato di conservazione, il livello di piano, la funzionalità degli spazi interni, la localizzazione e la situazione occupazionale.

Non è possibile applicare il MCA – Market Comparison Approach dove si definisce solitamente una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili. Una procedura tecnico scientifica che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche ma in questo caso non è possibile applicarla in quanto le transazioni immobiliari in questa zona rappresentano solo 1-2% delle compravendite a Forlì. Altri riferimenti utili sono stati desunti dall'analisi degli andamenti del mercato immobiliare locale desunti da siti specializzati di operatori professionali ma le tipologie degli immobili in vendita non si possono porre in comparazione con l'immobile esecutato. Parliamo di ville, villini e appartamenti in condominio.

Sinceramente il criterio più applicabile come fonte di riferimento sono i valori estimativi forniti dalle statistiche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativi al 1° semestre 2023 Altri riferimenti utili sono stati desunti dall'analisi degli andamenti del mercato immobiliare locale desunti da siti specializzati di operatori professionali ma le tipologie degli immobili in vendita , quindi come unica fonte sarà adottata quella dell' OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare.





## 20.B) Determinazione della superficie commerciale;

Trattasi di un immobile ad uso residenziale, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, definito come "Superficie Commerciale", definita dalla normativa definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI.

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente. Per le pertinenze vengono applicati dei coefficienti perequativi, ovvero nel caso specifico:

- 100% in base di S.U.L. (Superficie Utile Lorda) per quanto riguarda l'unità principale ad uso abitazione;
- 20 % in base alle pertinenze quali cantine non collegate ai vani principali.
- 10% in base alle pertinenze esclusive sino a 25 Mq e 2% oltre tale superficie.

La consistenza dell'immobile è desunta e calcolata in base alle planimetrie e dal rilievo eseguito alla data del sopralluogo relativo al primo accesso e secondo accesso relativo alla data del 10.10.2023. La corte interna esclusiva , al netto dei fabbricati , ha una superficie pari a mq.212.

### VERIFICA CONSISTENZA UNITA'IMMOBILIARE - VIA XIII NOVEMBRE 1944, 2 - RONCADELLO DI FORLI'

|                             |    | MQ     | %             | CONSIST.     |
|-----------------------------|----|--------|---------------|--------------|
| Abitazione                  | PT | 50,48  | 100%          | 50,48        |
| Servizi esterni             | PT | 33,97  | 20%           | 6,79         |
| Corte interna fino a 25 mq  | PT | 25,00  | 10%           | 2,50         |
| Corte interna oltre i 25 mq | PT | 187,00 | 2%            | 3,74         |
|                             |    |        | <b>TOTALE</b> | <b>63,51</b> |





Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Suburbana/S. TOME, VILAFRANCA, BRANZOLINO, RONCADELLO, BARISANO, BAGNOLO, CARPINELLO, 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                |



Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente da quelli esposti nelle tabelle dei valori immobiliari medi dell'OMI per le abitazioni di tipo popolare, un range compreso tra i € 1.250,00 e i € 1.550,00, sufficientemente coerente rispetto alle statistiche autonome degli operatori immobiliari ed anche rispetto alle proposte commerciali evidenziate.

Per l'immobile in oggetto occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento.:

- Le condizioni estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata sono appena sufficienti a livello di servizi alla persona, tipico dei nuclei urbani del forense. L' unica cosa positiva, come già ribadito, è la vicinanza alle aree artigianali ed industriali di Forlì e alla vie di comunicazioni regionali.
- Le condizioni intrinseche dell'unità immobiliare pignorata sono molto mediocri. Sono necessari interventi di manutenzione ordinaria relative alle finiture e di manutenzione straordinaria agli impianti.
- Sono necessarie le rimozioni degli elementi provvisionali incongrui quali pannelli in legno, lamiera metalliche, plastiche, piccoli travetti in legno e metallici che sono serviti a creare nella corte interna pensiline , tettoie, piccole coperture ovviamente tutte a carattere provvisorio Il costo previsto è circa € 3.000,00.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere un valore medio di € 1.000,00/mq per la determinazione del valore commerciale, in base anche alla vetustà dell'immobile ed alle condizioni estrinseche ed intrinseche, quest'ultime dettate dalle condizioni molto mediocri dell' immobile pignorato.

Infine per il calcolo del Valore Commerciale dell'immobile viene applicata anche la “ **riduzione del 10% in mancanza di garanzia dei vizi**”





**CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE UNITA'IMMOBILIARE VIA XIII NOVEMBRE 1944, 2  
RONCADELLO DI FORLI'**

|   |    | CONSIST. | Valore unitario (€) | Valore di mercato (€) |
|---|----|----------|---------------------|-----------------------|
| Abitazione                                  | PT | 50,48    | 1.000,00            | 54.250,00             |
| Servizi esterni                             | PT | 6,79     | 1.000,00            | 6.790,00              |
| Area di pertinenza sino a mq. 25,00         | PT | 2,50     | 1.000,00            | 2.500,00              |
| Area di pertinenza oltre i mq. 25,00        | PT | 3,74     | 1.000,00            | 3.740,00              |
| Costi di ripristino nella corte interna     | PT |          |                     | <b>-3.000,00</b>      |
|   |    |          | Totale parziale     | 64.280,00             |
| Riduzione assenza di garanzie di vizi (10%) |    |          | 0,10                | <b>-6.428,00</b>      |
| <b>TOTALE ARROTONDATO</b>                   |    |          | <b>Totale</b>       | <b>57.852,00</b>      |
|   |    |          |                     | <b>58.000,00</b>      |

Possiamo affermare che il valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia ammontano con gli arrotondamenti ad **€ 58.000,00 (Cinquantottomila//00)**.

**QUESITO 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;**

Il bene pignorato risulta in capo esclusivamente agli esecutati quindi non è prevista una suddivisioni in lotti.



**QUESITO 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;**

**Tipologia:** Appartamento/attico - categoria catastale A3;

**Destinazione d'uso:** residenziale;

**Anno di costruzione:** Anni 40 – Ante 1967.

**Stato di conservazione:** mediocre;

**Condizioni igienico- sanitarie:** mediocre.

**Condizioni di occupazione:** occupato dall' esecutato;

**Consistenza ai fini immobiliari:** Mq. 63,51 (ragguagliata con i coefficienti perequativi comprensiva di servizi e corte)

**Numero vani :** 3,5

**Spese condominiali:** l'immobile non è assoggettato a spese condominiali.

**Stima del canone locativo:**

Dalle tabelle dell'OMI – Il semestre 2022 – risulta un canone di locazione pari ad un valore unitario compreso tra i 4,4 - 5,4 €/mq (SUL) x mese. Un canone equo per la tipologia degli immobili in oggetto è pari ad € 4,00 /mq (SUL) x mese per lo stato di conservazione dell' immobile.

Ovviamente si fa riferimento al calcolo sulla superficie commerciale anche per la locazione.

Riassumendo:

- Abitazione ,servizi e corte = mq. 63,51 x 4,00 € mese/mq = **€/mese 254,04**

Il canone di locazione mensile si aggira sui € 254,04 /mese che arrotondato per difetto può essere stimato a **€ 250,00 ( Duecentocinquanta) x mese**, che è in definitiva quello che recepisce il mercato immobiliare per le locazioni in quella zona.



**QUESITO 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.;**

L'unità immobiliare in oggetto deve essere necessariamente venduta in un lotto unico.

**QUESITO 24. ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO;**

I Codici Fiscali degli esecutati sono stati presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna in data 12.02.2024:

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\***, nato a **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** il **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** – CF. **\*\*\*OMISSIS\*\*\***;
- **\*\*\*OMISSIS\*\*\***, nata a **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** il **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** – CF. **\*\*\*OMISSIS\*\*\***.

*Vedi all.8 – Copia del certificato di attribuzione dei Codici Fiscali degli esecutati;*

**QUESITO 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;**

I certificati di Stato Civile degli esecutati sono stati acquisiti dal precedente Esperto Stimatore ed allegati alla presente perizia. Lo stato patrimoniale è la "Comunione dei Beni" e lo si evince solamente dalle visure catastali.

**QUESITO 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;**





I certificati storici di residenza degli esecutati sono stati acquisiti dal presente Esperto Stimatore ed allegati alla presente Relazione Peritale Estimativa.

*Vedi all.9 – Copia dei certificati anagrafici degli esecutati;*

**QUESITO 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);**

Non risultano documenti aggiuntivi se non quelli riportati nella certificazione notarile integrativa della dott.ssa **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\***, notaio in Corleone (PA) e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal presente Esperto Stimatore in data 09/01/2024 presso l'Agenda delle Entrate, sez. Provinciale di Ravenna, e che sono riportate nell'allegato n.6.

**QUESITO 28. PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.); NEL CASO DI DOPPIO REGIME, PROVVEDA A SUDDIVIDERE IL VALORE DELL'IMMOBILE A SECONDA DEL REGIME FISCALE AL QUALE È SOGGETTO;**

La vendita dell'unità immobiliare in oggetto è soggetta a Imposta di Registro in misura proporzionale (ferme restando le eventuali agevolazioni per l'acquisto della cosiddetta "Prima Casa") e delle Imposte Ipotecarie e Catastali in misura fissa.

**QUESITO 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;**

Per la redazione della presente relazione tecnica di stima non viene chiesta istanza di proroga.



**QUESITO 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 INTERESSA.**

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (26.02.2024) a mezzo di Posta elettronica Certificata o mezzo di raccomandata (AR) sia agli esecutati e sia alla parte creditrice, come da mail ricevuta o ricevuta postale, che si producono in allegato a parte denominato " Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. all.) Entro il termine assegnato (30 giorni prima dell' udienza del 26.02.2023), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati, in esso indicati nell'allegato "A" e alla perizia depurata per la privacy (all. A1), sarà inviata telematicamente in PEC al Tribunale di Forlì (causale: Relazione Tecnico Estimativa)

**QUESITO 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.**

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti sarà inserito "trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute". La nota dei compensi sarà trasmessa quanto prima dopo l'avvenuto deposito telematico.



## **Note dell'Esperto Estimatore**

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





**Allegati :**

**Allegato "A" – SCHEDA SINTETICA DELL' IMMOBILE STIMATO ;**

**Allegato "A1 " – RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA " PRIVACY" – Da allegare solo al G.E.;**

*All. 1 – Giuramento del CTU e comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali.*

*All. 2 – Verbale 1° accesso con il Custode Giudiziario.*

*All. 3 – Visure attuali per soggetto (rif. Esecutati) e planimetria catastale dell'unità immobiliare;*

*All. 4 – Visure storiche dell'unità immobiliare;*

*All. 5 – Copia atto compravendita del 03.05.2006 (Notaio dott. \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* -Forlì)*

*All. 6 – Ispezioni ipotecarie del 09.01.2024;*

*All. 7 – Attestazione di Prestazione Energetica;*

*All. 8 – Copia del certificato di attribuzione dei Codici Fiscali degli esecutati;*

*All. 9 – Copia dei certificati anagrafici degli esecutati;*

*All. 10 – TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTA;\**

*\*Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale.*

**Forlì/Ravenna – li 26.02.2024.**

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

**Arch. Roberto Leoni**

