

RG. ES N° 140/2022

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott. FABIO SANTORO

Esecuzione immobiliare promossa da:

Contro

Custode Giudiziale: IVG di Forlì

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel./fax 0547/301344

- Indice

Da pagina 3 a pagina 11: Premessa e inquadramento dell'immobile da stimare;

Da pagina 12 a pagina 20: Descrizione dell'immobile;

Da pagina 20 a pagina 24: Provenienza, Trascrizioni e iscrizioni;

Da pagina 24 a pagina 30: Verifiche dello stato del bene con il confronto con lo stato autorizzato e certificazione energetica (APE);

Da pagina 30 a pagina 37: Determinazione del valore, formazione dei lotti e sintesi della descrizione;

Da pagine 38 a pagina 38: codice fiscale esecutati e certificazioni degli esecutati;

Da pagine 39 a pagina 41: Conclusioni.

Pagina 42: elenco allegati

- 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 od 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. n. 42/04, 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 testo unico "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 validità;

13) per i fabbricati, verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche 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'art. 36 del d. P.R. n.380/01, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47/85 ovvero dall'art. 46, comma quinto del d. P.R. n. 380/01, 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'art. 4, comma primo, d.l. n. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al D.P.R. n.59/09, fatte salve eventuali normative regionali in

vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.6.13 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'a.p.e. sarà riconosciuto all'esperto, salvo casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di €. 250,00 in caso di immobile singolo e di €. 200,00 in caso di pluralità di immobili;

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 impianto 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 o allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un confort abitativo, i ruderi e i fabbricati al grezzo (v. par. 2 delle linee guida nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6/200), 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 ad €. 3.000,00);

19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed

esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del d.m. 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 ad € 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 ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (**da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale**);

21) **nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote**, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; **provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;**

22) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco....) e le località in cui si trovano, e

fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

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

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

25) acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

26) acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

27) Verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento, nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

28) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

29) formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

30) provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c) una copia completa dell'elaborato, (con tutti gli

allegati compreso 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. una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo di posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU;

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

- PREMESSA

Operazioni peritali eseguite:

- visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena;
- ricerche presso il Comune di Forlì al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile;
- richiesta presso il Comune di Forlì del certificato di Residenza Storico, Stato di famiglia e dell'estratto di matrimonio con annotazioni marginali;
- sopralluogo con rilievo fotografico e rilievo metrico mediante strumentazione laser;

- RISPOSTA AI QUESITI

- 1.0) "provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno,.....omissis...";

Presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziale, nominato nella persona di D'Aurora

Alessandro per l'I.V.G. di Forlì, si fissava la data di un primo sopralluogo per il giorno 20/06/2023, che veniva comunicata alla persona esecutata.

In data 20/06/2023, assieme al Custode Giudiziario e all'esecutata veniva eseguito il sopralluogo con i rilievi metrici.

- **2.0) "Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento....omissis...)"**.

DATI RISULTANTI DAL VERBALE DI PIGNORAMENTO

* Verbale di pignoramento immobili del 06/07/2022 Rep. n. 2592, a favore di, contro, avente ad oggetto:

Quota pari ad 1/2 di proprietà, di un immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio **217** Particella **238**:

- **subalterno 13** - cat. **A/3** – classe **2** - consistenza **4** vani;
- **subalterno 9** - cat. **A/3** – classe **4** - consistenza **5,5** vani;
- **subalterno 5** – cat. **C/6** – classe **3** - consistenza mq **15**.

Trascritto a Forlì il 18/07/2022 Art. 9682.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E FORMAZIONE DEI LOTTI

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali eseguite in data 30/01/2023 dallo scrivente.

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

LOTTO PRIMO

Abitazione al piano terra facente parte di un fabbricato condominiale che si eleva per tre piani fuori terra, il tutto sito in Comune di Forlì, Via Colletto Mario n. 6, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, al **Foglio 217, Particella 238**:

- **Subalterno 13**: categoria A/3 di classe 2, consistenza 4 vani e Rendita Catastale € 247,90;

Corte Comune di pertinenza e di sedime censita al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì, al **Foglio 217, Particella 238** di qualità Ente Urbano di mq 860 (catastali).

in capo alla ditta catastale:

.....

- **Confini.**

La proprietà confina con le parti comuni del condominio, salvo altri.

- **Descrizione della zona.**

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in Comune di Forlì, in località Vecchiazzano, in Via Mario Colletto n° 6, quartiere residenziale nei pressi dell'Ospedale Morgagni-Pierantoni. La località è raggiungibile sia con mezzi privati che con mezzi pubblici, da i secondi non in maniera diretta, la viabilità di collegamento stradale è a semplice corsia ed è in buono stato di manutenzione.

Trattasi una zona servita dai servizi di prima necessità, con la presenza di scuole dell'infanzia e primarie, bar, supermercati e stazioni di rifornimento carburante.

Il tessuto urbanistico circostante è caratterizzato da fabbricati residenziali principalmente plurifamiliari.

- **Descrizione.**

L'immobile oggetto della presente stima fa parte di un fabbricato ad uso residenziale che si eleva per tre piani fuori terra, composto da sei unità immobiliari abitative e sei garage, raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 56 (Via del Partigiano) in direzione Est ed imboccando la Via Castel Latino in direzione Sud e percorrendola per circa 300 mt, alla seconda rotonda si imbecca la terza uscita sulla via Mario Colletto fino a trovarsi in corrispondenza del civico n° 6 il fabbricato che comprende l'unità oggetto di pignoramento, che è il secondo sulla destra.



La costruzione è costituita da una struttura mista con solai latero-cemento ed è stato realizzato intorno al 1980. La copertura è a falde con manto in coppi tradizionali sovrapposti, i canali di gronda ed i pluviali sono in rame. L'area esterna a cortile è pavimentata in parte con betonella, pietra arenaria, in parte asfaltata, in parte adibita ad orto e utilizzata dai condomini a parcheggi con strisce sulla betonella. Il fabbricato è posto al centro della corte comune, libero su tutti i lati.

La recinzione sul fronte strada è realizzata in c.a. con un accesso pedonale e due carrabili, e rete metallica sugli altri lati.



L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da un'abitazione al piano terra con accesso indipendente e corrisponde all'interno 1 del fabbricato condominiale.

Il portoncino di ingresso è in legno e consente l'accesso all'unità abitativa composta da disimpegno di circa mq 4,77, cucina di circa mq 15,00 collegata ad un piccolo vano che ospita la lavatrice, soggiorno/pranzo di circa mq 16,29, camera da letto di circa mq 14,44 e bagno di circa mq 5,84. E' presente un ripostiglio di proprietà di circa mq 2,60 ricavato in un sottoscala, con accesso dall'esterno dell'unità, in prossimità del portoncino di ingresso.

L'altezza interna è pari a mt 2,55 in quanto precedentemente gli ambienti avevano destinazione d'uso cantina, successivamente oggetto di condono per cambio di destinazione d'uso nel 1986.



La pavimentazione dell'intero appartamento è stata realizzata con piastrelle in

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel./fax 0547/301344*

ceramica, le porte sono in legno color noce, gli infissi sono in legno con vetrocamera dotati di zanzariere ed inferriate.

Non sono presenti elementi oscuranti come scuretti o tapparelle ma solamente una tendina stile veneziana in materiale plastico.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas marca Ariston posta nel bagno che alimenta termosifoni in acciaio. Nel soggiorno è presente una stufa a legna (da escludere dalla stima).

La cucina presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica di piccolo formato fino ad un'altezza di circa mt 2,00.

La porta finestra che garantisce il rapporto di illuminazione/aerazione alla cucina è dotata di vetro blindato.



Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e lo stato legittimato, rispetto agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio reperito presso il

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel./fax 0547/301344*

Comune di Forlì, in particolare è stata murata un'apertura presente tra la cucina e la proprietà limitrofa (garage), è stata eliminata una parete divisoria priva di carattere portante nel bagno che divideva il w.c. dall'antibagno eliminando di fatto l'antibagno.

Le modifiche sono tutte sanabili presentando una pratica edilizia in sanatoria.

E' stata, inoltre, ampliata l'apertura tra cucina e disimpegno in quanto ad oggi è presente un varco di mt 1,55 x 2,21.

Tale intervento è stato realizzato su una muratura portante, pertanto sarà necessario verificare con l'ufficio tecnico competente del Comune di Forlì la possibilità di presentare una sanatoria sismica, in caso di esito negativo si dovranno ripristinare i luoghi allo stato autorizzato (Vedasi i costi al capitolo specifico).



In valutazione generale si tratta di un immobile con rifiniture tradizionali risalenti all'epoca dell'ampliamento in buono stato di conservazione, congrue con gli attuali standard abitativi nel residenziale.

LOTTO SECONDO

Abitazione al piano secondo con garage e cantina facente parte di un fabbricato condominiale che si eleva per tre piani fuori terra, il tutto sito in Comune di Forlì, Via Colletto Mario n. 6, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, al **Foglio 217, Particella 238,**

- **Subalterno 9**, categoria A/3 di classe 4, consistenza 5,5 vani e Rendita Catastale €

468,68;

- **Subalterno 5**, categoria C/6 di classe 3, consistenza mq 15 e Rendita Catastale € 77,47;

Corte Comune di pertinenza e di sedime censita al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì, al **Foglio 217, Particella 238** di qualità Ente Urbano di mq 860 (catastali).

in capo alla ditta catastale:

.....

- **Confini.**

La proprietà confina con le parti comuni del condominio, salvo altri.

-**Descrizione della zona.**



Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in Comune di Forlì, in località Vecchiazzano, in

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel./fax 0547/301344*

Via Mario Colletto n° 6, quartiere residenziale nei pressi dell'Ospedale Morgagni-Pierantoni. La località è raggiungibile sia con mezzi privati che con mezzi pubblici, da i secondi non in maniera diretta, la viabilità di collegamento stradale è a semplice corsia ed è in buono stato di manutenzione.

Trattasi una zona servita dai servizi di prima necessità, con la presenza di scuole dell'infanzia e primarie, bar, supermercati e stazioni di rifornimento carburante.

Il tessuto urbanistico circostante è caratterizzato da fabbricati residenziali principalmente plurifamiliari.

- Descrizione.

L'immobile oggetto della presente stima fa parte di un fabbricato ad uso residenziale che si eleva per tre piani fuori terra, composto da sei unità immobiliari abitative e sei garage, raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 56 (Via del Partigiano) in direzione Est ed imboccando la Via Castel Latino in direzione Sud e percorrendola per circa 300 mt, alla seconda rotonda si imbecca la terza uscita sulla via Mario Colletto fino a trovarsi in corrispondenza del civico n° 6 il fabbricato che comprende l'unità oggetto di pignoramento che è il secondo sulla destra.



La costruzione è costituita da una struttura mista con solai latero-cemento ed è stato realizzato intorno al 1980. La copertura è a falde con manto in coppi tradizionali sovrapposti, i canali di gronda ed i pluviali sono in rame. L'area esterna a cortile è pavimentata in parte con betonella, pietra arenaria, in parte asfaltata, in parte adibita ad

orto e utilizzata dai condomini a parcheggi con strisce sulla betonella. Il fabbricato è posto al centro della corte comune, libero su tutti i lati.

La recinzione sul fronte strada è realizzata in c.a. con un accesso pedonale e due carrabili, e rete metallica sugli altri lati.

L'ingresso al fabbricato avviene tramite un portoncino di ingresso in legno e vetro, che accede al vano scala comune.

La scala e i disimpegni comuni sono rivestiti con una pavimentazione in cotto.

L'accesso all'unità abitativa che si trova al piano secondo (interno 6) è consentito dal disimpegno comune tramite un portoncino in legno tamburato color noce.

L'abitazione è composta da ingresso di circa mq 7.50, cucina di circa mq 10.44, soggiorno di circa mq 22.26, disimpegno di circa mq 6.26, due camere da letto rispettivamente di circa mq 16.50 e mq 14.00 e bagno di circa mq 4.94. L'unità comprende anche due balconi: uno ad angolo collegato al soggiorno e alle camere da letto ed uno collegato alla cucina verandato con struttura in alluminio.



Tale veranda, ad oggi, non risulta sanabile perché realizzata con profili di alluminio e vetro, per la quale si rende necessaria la messa in pristino dei luoghi.

La spesa per la rimozione e dello smaltimento si stima in €1.000,00 che verranno detratti dal valore dell'immobile.

La cucina è dotata di rivestimento alle pareti fino ad una altezza pari a circa mt 2.00.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica di vario formato ad eccezione delle camere da letto in cui è in listelli legno, le finestre e porte finestre sono in legno con vetrocamera con tapparelle in pvc e alcune con inferriate.

L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia a gas posizionata nel vano cucina che alimenta termosifoni in ferro. Nel disimpegno è presente uno split per il raffrescamento con macchina esterna posta nel balcone.

Il bagno è dotato di tutti i vasi, lavandino e box doccia ed ha un rivestimento in piastrelle di ceramica fino al soffitto.

Nel soggiorno è presente un camino rivestito in marmo; in questo vano è stata riscontrata la presenza di infiltrazioni nel soffitto ipoteticamente provenienti dalla canna fumaria.



All'appartamento in oggetto è abbinata una cantina, di circa mq 14.40, posta al piano primo sottostrada raggiungibile dal vano scale condominiale, con un'altezza interna di mt 2,03.

La pavimentazione è in gettata di cemento, le pareti sono allo stato grezzo e la porta di accesso è in ferro.

Sono presenti una bocca di lupo per l'aerazione ed una caditoia al centro del vano.

Il garage si trova al piano terra, ha una pavimentazione in cemento, un'altezza interna di mt 2,30 e le pareti sono tinteggiate di colore bianco.

La superficie del vano è di circa mt 15.68 ed è collegato anche internamente al

disimpegno condominiale tramite una porta in legno.

L'accesso dall'esterno è consentito tramite una basculante di dimensioni circa pari a 2,62 x 2,14.

Internamente è dotato di attacchi di collegamento e scarico per lavatrice.



In valutazione generale si tratta di un immobile con rifiniture tradizionali risalenti all'epoca dell'ampliamento in buono stato di conservazione, congrue con gli attuali standard abitativi nel residenziale.

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

ATTO DI PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE

(Vedasi anche relazione notarile agli atti)

LOTTO PRIMO

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel./fax 0547/301344*

* In virtù di Atto a rogito di Forlì del 20/02/2015, Repertorio n. 20926/12582, il sig. trasferisce alla sig.ra la sua quota di proprietà pari a 1/2 degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 217 particella 238 subalterni **13, 9 e 5**, oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, in particolare l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato distinta al catasto Terreni al Foglio 217, particella 238, Ente Urbano di mq 860.

Trascritto a Forlì il 05/03/2015, Art. 2234.

N.B. : Alla presente cessione vi è annotata a margine Annotazione nn. 1852/2017, Art. 1086 del 24/03/2017. Trattasi di Annotazione a domanda Giudiziale che chiede di dichiarare l'inefficacia ai sensi dell'Art. 2901 c.c. nei confronti della dell'Atto di trasferimento in adempimento ad obbligo derivante da provvedimento di separazione di coniugi per rogito del Notaio del 20/02/2015.

* Con atto del Notaio di Modigliana del 22/03/1985 Repertorio n. 30228/7728, i signori e acquisiscono dal sig., per la quota di 1/2 ciascuno, la piena proprietà dell'appartamento al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati del comune di Forlì al foglio 217, mappale 238, subalterno **13**.

Trascritto a Forlì il 15/04/1985, Art. 2679.

Storia Catastale

- Il subalterno 13 è stato costituito con variazione catastale del 28/01/1985 in atti dal 05/07/1991 e deriva dalla soppressione del subalterno 10.

LOTTO SECONDO

* In virtù di Atto a rogito Notaio di Forlì del 20/02/2015, Repertorio n. 20926/12582, il sig. trasferisce alla sig.ra la sua quota di proprietà pari a 1/2 degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 217 particella 238 subalterni **13, 9 e 5**, oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, in particolare l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato distinta al catasto Terreni al Foglio 217, particella 238, Ente Urbano di mq 860.

Trascritto a Forlì il 05/03/2015, Art. 2234.

N.B. : Alla presente cessione vi è annotata a margine Annotazione nn. 1852/2017, Art. 1086 del 24/03/2017. Trattasi di Annotazione a domanda Giudiziale che chiede di dichiarare l'inefficacia ai sensi dell'Art. 2901 c.c. nei confronti della dell'Atto di trasferimento in adempimento ad obbligo derivante da provvedimento di separazione di coniugi per rogito del Notaio del 20/02/2015.

* Con atto del Notaio di Modigliana del 26/07/1982 Repertorio n. 19658/5394, i signori e acquisiscono dal sig., per la quota di ½ ciascuno, la piena proprietà dell'appartamento al piano secondo, con vano cantina al piano interrato e garage al piano terra, rispettivamente identificati al Catasto Fabbricati del comune di Forlì al foglio 217, mappale 238, subalterni **9 e 5**.

Trascritto a Forlì il 07/08/1982, Art. 5771.

Storia Catastale

- I subalterni 5 e 9 risultano in essere dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- **4.0) “Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami....omissis...”.**

RISPOSTA VALIDA PER ENTRAMBI I LOTTI

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dell'esecutata e per immobile, accertando le seguenti formalità:

Trascrizioni

* Verbale di pignoramento immobili del 06/07/2022 Rep. n° 2592 a favore di contro la sig.ra avente ad oggetto:

- Quota di proprietà pari ad 1/2, di unità immobiliari site in Comune di Forlì, censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 217 Particella 238 subalterni 13, 9 e 5.

Trascritto a Forlì il 18/07/2022 Art. 9682.

* Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione emesso da ufficiali

Giudiziari con sede in Forlì in data 24/01/2017 rep. 657/2017 a favore di
contro e relativa agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del
Comune di Forlì al Foglio 217, particella 238, subalterni 13, 9 e 5 e al Catasto Terreni del
medesimo comune al Foglio 217 particelle 238 e 267.

Iscritta a Forlì il 22/02/2017 Art. 1852.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CONTRO I PRECEDENTI PROPRIETARI

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria a nome dei precedenti proprietari del
bene nel ventennio:, accertando le seguenti formalità a nome del sig.
.....:

* In virtù di Atto a rogito Notaio di Forlì del 20/02/2015, Repertorio n.
20926/12582, il sig. trasferisce alla sig.ra la sua quota di proprietà
pari a 1/2 degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 217
particella 238 subalterni **13, 9 e 5**, oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle
parti comuni dell'edificio, in particolare l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato
distinta al catasto Terreni al Foglio 217, particella 238, ente urbano di mq 860.

Trascritto a Forlì il 05/03/2015, Art. 2234.

N.B. : Alla presente cessione vi è annotata a margine Annotazione nn. 1852/2017, Art.
1086 del 24/03/2017. Trattasi di Annotazione a domanda Giudiziale che chiede di
dichiarare l'inefficacia ai sensi dell'Art. 2901 c.c. nei confronti della
dell'Atto di trasferimento in adempimento ad obbligo derivante da provvedimento di
separazione di coniugi per rogito del Notaio del 20/02/2015.

* Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione emesso da ufficiali
Giudiziari con sede in Forlì in data 24/01/2017 rep. 657/2017 a favore di
contro e relativa agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del
Comune di Forlì al Foglio 217, particella 238, subalterni 13, 9 e 5 e al Catasto Terreni del
medesimo comune al Foglio 217 particelle 238 e 267.

Iscritta a Forlì il 22/02/2017 Art. 1852.

-5.0) “Prenda visione ed estrapola copie delle planimetrie degli immobili di cui all’atto di pignoramento”.

RISPOSTA VALIDA PER ENTRAMBI I LOTTI

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì -Sezione Catasto Terreni e Fabbricati sono state richieste le planimetrie catastali degli immobili e l’estratto di mappa del terreno.

- 6.0) Dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

RISPOSTA VALIDA PER ENTRAMBI I LOTTI

Non sono emerse omissioni.

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

LOTTO PRIMO

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti l’immobile pignorato. Dalla ricerca è emerso l’esistenza di un contratto di locazione.

L’Agenzia delle Entrate, come da allegato, dichiara che il contratto di Locazione abitativa agevolata del 01/09/2017, scadente il 31/08/2020 è stato oggetto di proroga fino al 31/08/2024.

Stato occupazionale

Si è provveduto a richiedere presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Forlì il Certificato di Stato di Famiglia dei soggetti occupanti l’immobile, dal quale risulta che l’immobile è abitato dai signori e, come dichiarato dagli stessi il 20/06/2023 (data del sopralluogo), che corrispondono agli affittuari citati nel contratto di locazione.

Valore locativo

I valori OMI relativi alla Locazione nella zona su cui insiste il fabbricato (D3) vanno da un minimo mensile i 4,80 €/mq ad un massimo di 5,50 €/mq. Considerato il contesto edilizio in cui è ricompreso il fabbricato e il suo stato manutentivo si ritiene opportuno prendere in considerazione il parametro massimo pari a 5,50 €/mq.

Per cui avremo: $5,50 \text{ €/mq} * 71,00 \text{ mq commerciali} = \text{€}390,50$.

Vista la superficie commerciale, il canone di affitto annuo da ritenersi congruo previsto contrattualmente è pari a € 4.800,00 (€mensili 400,00) che corrispondono all'importo citato nel contratto di Locazione Abitativa agevolata n° 4966/3T registrato il 04/09/2017.

LOTTO SECONDO

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti l'immobile pignorato. Dalla ricerca non sono emersi contratti di locazione sull'immobile di cui al presente lotto.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l'immobile era abitato dal Sig. con la signora, come riportato nel verbale di sopralluogo. Si è provveduto a richiedere presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Forlì il Certificato di Stato di Famiglia dei soggetti occupanti l'immobile.

Valore locativo

I valori OMI relativi alla Locazione nella zona su cui insiste il fabbricato (D3) vanno da un minimo mensile i 4,80 €/mq ad un massimo di 5,50 €/mq. Considerato il contesto edilizio in cui è ricompreso il fabbricato e il suo stato manutentivo si ritiene opportuno anche per questo immobile prendere in considerazione il parametro massimo pari a 5,50 €/mq.

Per cui avremo: $5,50 \text{ €/mq} * 116,23 \text{ mq commerciali} = \text{€}639,27$ che si arrotondano a € 650,00.

Vista la superficie commerciale, il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è quindi pari a € 7.800,00 (€mensili 650,00).

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

RISPOSTA VALIDA PER ENTRAMBI I LOTTI

Sulla porzione immobiliare vigono i vincoli previste dalle normative di piano del Comune

di Forlì.

-9.0) Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ...omissis."

RISPOSTA VALIDA PER ENTRAMBI I LOTTI

Trattandosi di porzioni immobiliari condominiali, valgono i vincoli previsti dal C.C. in materia condominiale.

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

LOTTO PRIMO

Le spese fisse di gestione per la porzione immobiliare riguardante il suo mantenimento si possono quantificare in € 250,00 annue al netto di imposte e delle spese straordinarie.

Non sono emerse spese pregresse, in quanto in fase di sopralluogo l'esecutata ha dichiarato che assieme a tutti gli altri condomini è stata presa la decisione di non appoggiarsi ad un amministratore condominiale.

LOTTO SECONDO

Le spese fisse di gestione per la porzione immobiliare riguardante il suo mantenimento si possono quantificare in € 500,00 annue al netto di imposte e delle spese straordinarie.

Non sono emerse spese pregresse, in quanto in fase di sopralluogo l'esecutata ha dichiarato che assieme a tutti gli altri condomini è stata presa la decisione di non appoggiarsi ad un amministratore condominiale.

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

LOTTO PRIMO

La proprietà immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento posto al piano terra di un fabbricato residenziale condominiale.

LOTTO SECONDO

La proprietà immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento posto al piano

secondo con cantina al piano primo sottostrada e garage al piano terra in un fabbricato condominiale residenziale.

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

RISPOSTA VALIDA PER ENTRAMBI I LOTTI

Trattandosi di porzioni immobiliari non si rende necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

- 13.0) “per i fabbricati, verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia omissis...”

LOTTO PRIMO

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Forlì sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n° 397 del 09/04/1980, p.g. 36976/79 e successiva variante n° 1061 del 12/08/1981, p.g. 25683/81;
- Abitabilità n° 324 del 1982;
- Concessione in Sanatoria n° 5138 del 18/05/1991 (prot. gen. 15389 del 1986) per la trasformazione di locali ad uso servizi in abitazione.

LOTTO SECONDO

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Forlì sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n° 397 del 09/04/1980, p.g. 36976/79 e successiva variante n° 1061 del 12/08/1981, p.g. 25683/81;
- Abitabilità n° 324 del 1982;
- 14.0) “in caso di opere abusive, proceda, ...omissis..”.**

LOTTO PRIMO

In occasione del sopralluogo sono state accertate le seguenti difformità rispetto all'ultimo elaborato allegato alla Concessione in Sanatoria n. 5138 del 1991 ed in dettaglio:

- Chiusura di un varco presente tra la cucina e la proprietà limitrofa (garage);
- Eliminazione di una parete divisoria priva di carattere portante nel bagno che divideva il w.c. dall'antibagno, eliminando di fatto l'antibagno;
- Ampliamento dell'apertura tra cucina e disimpegno in quanto alla data del sopralluogo era presente un varco di mt 1,55 x 2,21, anziché di circa mt 0,80. Tale intervento, è stato realizzato su una muratura portante, pertanto sarà necessario verificare presso l'Ufficio Tecnico competente del Comune di Forlì la possibilità di presentare una Sanatoria Sismica, in caso di esito negativo si dovranno ripristinare i luoghi allo stato autorizzato.

Le spese per la pratica in Sanatoria compresa di Sanatoria Sismica o la rimessa in pristino, si stimano in € 10.000,00 (comprendenti di oblazione, spese tecniche e diritti di segreteria) che verranno detratte dal valore dell'immobile.

Le difformità citate non influiscono sulla rendita catastale, pertanto non si è provveduto ad aggiornare la planimetria catastale.

LOTTO SECONDO

In occasione del sopralluogo non sono state accertate le difformità tra lo stato legittimato e lo stato dei luoghi fatta eccezione per la veranda realizzata nel balcone comunicante con la cucina che risulta realizzata con profili di alluminio e vetro, per la quale si rende necessaria la messa in pristino dei luoghi non essendo possibile la sua sanatoria.

La spesa per la rimozione e dello smaltimento si stima in €1.000,00 che verranno detratti dal valore dell'immobile.

Ad ulteriore informazione si precisa che, ad oggi, è possibile realizzare chiusure di balconi in edilizia libera con Vetrate Panoramiche Amovibili (VePA).

-15.0) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello ..omissis..;

RISPOSTA VALIDA PER ENTRAMBI I LOTTI

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.;

LOTTO PRIMO

Dalla ricerca eseguita presso il Catasto Energetico Regionale è stata reperita la Certificazione “APE” per la porzione immobiliare oggetto di procedura (subalterno 13) identificata con n. 05046-012493-2015-Rev01 valida fino al 05/02/2025 dalla quale emerge che la porzione immobiliare rientra in classe “D”.

LOTTO SECONDO

Dalla ricerca eseguita presso il Catasto Energetico Regionale è stata reperita la Certificazione “APE” per la porzione immobiliare oggetto di procedura (subalterno 9) identificata con n. 05046-012495-2015- valida fino al 05/02/2025 dalla quale emerge che la porzione immobiliare rientra in classe “F”.

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

RISPOSTA VALIDA PER ENTRAMBI I LOTTI

Gli immobili oggetto di procedura risultano già dotati di Attestato di Prestazione Energetica.

- 18.0) “Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU provveda ...omissis...”;

LOTTO PRIMO

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta regolarmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì.

LOTTO SECONDO

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta regolarmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì.

-19.0) “Qualora rilevi variazioni colturali ..omissis..”;

RISPOSTA VALIDA PER ENTRAMBI I LOTTI

In occasione del sopralluogo non sono state riscontrate delle variazioni colturali.

-20.0) “Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omissis..”

LOTTO PRIMO

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel./fax 0547/301344*

- Consistenza commerciale (Indicazioni norme UNI 15733).

La superficie dell'immobile è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto ed in base ai rilievi eseguiti in loco. La superficie è da intendersi al lordo dei muri.

Unità immobiliare

Abitazione	mq. 70,23 al 100% =	mq. 70,23
Ripostiglio – sottoscala	mq. 2,49 al 25% =	<u>mq. 0,62</u>
	Complessivi	mq. 70,85

- Criterio di Stima.

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

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.

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

- Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore.

Comparativi sul mercato immobiliare (MCA)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Vecchiazzano – Via A. Pigafetta Appartamento	115	€ 190.000,00	€ 1.652,17
Vecchiazzano – Via Castel Latino Appartamento	105	€ 166.000,00	€ 1.580,95
Vecchiazzano – Appartamento	110	€ 168.000,00	€ 1.527,27
		V. unitario	€ 1.586,80

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il valore di abitazioni di tipo economico nel Comune di Forlì varia da un minimo di €mq 1.100,00 ad un massimo di €mq. 1.400,00.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Periferica/RONCO, CARPENÀ, SAN MARTINO IN STRADA, GRISIGNANO, VECCHIAZZANO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1700	L	5,4	6,6
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2100	L	6,2	8,1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1400	L	4,8	5,5
Box	NORMALE	850	950	L	3,1	3,6
Ville e Villini	NORMALE	1500	1750	L	5,1	6,3

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il contesto edilizio in cui è inserito, l'ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori massimi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a $[(€ 1586,80 + € 1.400,00) : 2] = \text{€mq. } 1.493,40$.

Pertanto avremo:

V. del fabbricato = Mq. 70,85 x €mq. 1.493,40 = **€ 105.807,39**

- detrazione per spese pratica edilizia in sanatoria e/o ripristino **- € 10.000,00**

- riduzione del 5% per la presenza di un contratto di affitto

opponibile alla procedura con scadenza al 31/08/2024 **- € 5.290,37**

Valore al netto delle detrazioni € 90.517,02

- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia delle porzioni immobiliari

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto

20 dei quesiti, il valore sopra indicato viene decurtato nella misura forfettaria predeterminata del 10%.

Valore = (€ 90.517,02 -10%) = **€ 81.465,32**

Valore Complessivo Lotto **€ 81.465,32**

Valore della quota di 1/2 in capo all'esecutata **€ 40.732,66**

LOTTO SECONDO

- Consistenza commerciale (Indicazioni norme UNI 15733).

La superficie dell'immobile è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto ed in base ai rilievi eseguiti in loco. La superficie è da intendersi al lordo dei muri.

Unità immobiliare		
Abitazione al piano secondo	mq. 96,89 al 100% =	mq. 96,89
Balconi	mq. 23,15 al 30% =	mq. 6,95
Cantina	mq. 16,08 al 25% =	mq. 4,02
Garage	mq. 16,73 al 50% =	<u>mq. 8,37</u>
	Complessivi	mq. 116,23

- Criterio di Stima.

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

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.

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

- Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore.

Comparativi sul mercato immobiliare (MCA)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Vecchiazzano – Via A. Pigafetta Appartamento	115	€ 190.000,00	€ 1.652,17
Vecchiazzano – Via Castel Latino Appartamento	105	€ 166.000,00	€ 1.580,95
Vecchiazzano – Appartamento	110	€ 168.000,00	€ 1.527,27
		V. unitario	€ 1.586,80

Valore reperito all' Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall' Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il valore di abitazioni di tipo economico nel Comune di Forlì varia da un minimo di €/mq 1.100,00 ad un massimo di €/mq. 1.400,00.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Periferica/RONCO, CARPENÀ, SAN MARTINO IN STRADA, GRISIGNANO, VECCHIAZZANO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1700	L	5,4	6,6
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2100	L	6,2	8,1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1400	L	4,8	5,5
Box	NORMALE	850	950	L	3,1	3,6
Ville e Villini	NORMALE	1500	1750	L	5,1	6,3

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il contesto edilizio in cui è inserito, l'ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori massimi reperiti dall' Agenzia delle Entrate, per cui pari a $[(€ 1586,80 + € 1.400,00) : 2] = €mq. 1.493,40$.

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel./fax 0547/301344

Pertanto avremo:

V. del fabbricato porzione residenziale = Mq. 107,86 x €/mq. 1.493,40 = € 161.078,12

V. della porzione autorimessa= Mq. 8,37 x €/mq. 1.493,40 = € 12.499,76

Valore Complessivo Lotto € **173.577,88**

- Detrazione spese di rimozione veranda € - 1.000,00

- **Valore al netto delle detrazioni** € **172.577,88**

- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia delle porzioni immobiliari

- Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 20 dei quesiti, il valore sopra indicato viene decurtato nella misura forfettaria predeterminata del 10%.

- **Valore** = (€ 172.577,88 -10%) = € **155.320,09**

Valore Complessivo Lotto al netto delle riduzioni € **155.320,09**

Valore della quota di 1/2 in capo all'esecutata € **77.660,05**

Valore della porzione residenziale al netto delle detrazioni: € 72.067,56

Valore della porzione Autorimessa al netto delle detrazioni: € 5.592,49

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

LOTTO PRIMO

Si precisa che risulta pignorata la quota di 1/2 in capo alla signora, la quale è proprietaria anche dell'altro 1/2. Non si procede con una suddivisione del bene in due lotti in quanto le dimensioni e la disposizione dell'unità immobiliare non permette una comoda divisibilità.

Per quanto riguarda la verifica dell'esistenza di creditori iscritti di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile anche sulle quote non pignorate, si precisa che, essendo la Sig.ra proprietaria anche della quota non pignorata, le trascrizioni pregiudizievoli sono le stesse riferite alla quota pignorata.

LOTTO SECONDO

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel./fax 0547/301344*

Si precisa che risulta pignorata la quota di 1/2 in capo alla signora, la quale è proprietaria anche dell'altro 1/2. Non si procede con una suddivisione del bene in due lotti in quanto le dimensioni e la disposizione dell'unità immobiliare non permette una comoda divisibilità.

Per quanto riguarda la verifica dell'esistenza di creditori iscritti di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile anche sulle quote non pignorate, si precisa che, essendo la Sig.ra proprietaria anche della quota non pignorata, le trascrizioni pregiudizievoli sono le stesse riferite alla quota pignorata.

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

LOTTO PRIMO

Quota di 1/2 di proprietà di unità abitativa posta al piano terra di un fabbricato residenziale condominiale, con un'altezza interna di mt 2,55.

Il fabbricato è stato costruito nei primi anni '70 e successivamente ampliato intorno al 1980, ha una struttura portante mista, con solai in latero cemento e copertura a falde.

L'abitazione, che è contraddistinta con l'interno 1, ha l'accesso indipendente dalla corte comune ed è composta da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, una camera da letto, ed un bagno con una superficie commerciale complessiva di circa mq 71,00.

La pavimentazione dell'alloggio è realizzata con piastrelle in ceramica, le porte sono in legno color noce, gli infissi sono in legno con vetrocamera dotati di zanzariere ed inferriate; non sono presenti elementi oscuranti come scuretti o tapparelle ma solamente una tendina stile veneziana in materiale plastico.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas marca Ariston posta nel bagno che alimenta termosifoni in acciaio.

In valutazione generale si tratta di un immobile con rifiniture tradizionali risalenti anni '80 in medio stato di conservazione, congrue con gli attuali standard abitativi nel residenziale, con classe energetica "D".

Il fabbricato è provvisto di Certificato di Abitabilità. Presenta delle difformità

urbanistiche/edilizie sanabili o da ripristinare.

Valore locativo è stimato in € 4.800,00 annui.

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

LOTTO SECONDO

Quota di ½ di proprietà di unità abitativa posta al piano secondo con cantina al piano primo sottostrada e autorimessa al piano terra di un fabbricato residenziale condominiale.

Il fabbricato è stato costruito nei primi anni '70 e successivamente ampliato intorno al 1980, ha una struttura portante mista, con solai in latero cemento e copertura a falde.

L'accesso al fabbricato avviene dalla corte comune tramite un portoncino di ingresso in legno e vetro.

L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno e due balconi con una superficie commerciale complessiva pari a circa mq 116,00.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica di vario formato ad eccezione delle camere da letto in cui è in listelli legno. Le finestre e porte finestre sono in legno con vetrocamera con tapparelle in pvc e complete di inferriate.

L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia a gas posizionata nel vano cucina che alimenta termosifoni in ferro. Nel disimpegno è presente uno split per il raffrescamento con macchina esterna posta nel balcone.

In valutazione generale si tratta di un immobile con rifiniture tradizionali risalenti all'epoca di costruzione in medio stato di conservazione, congrue con gli attuali standard abitativi nel residenziale, con classe energetica "F".

Il fabbricato è provvisto di abitabilità. Presenta delle difformità urbanistiche/edilizie da ripristinare (veranda realizzata nel balcone collegato alla cucina).

Valore locativo è stimato in € 7.800,00 annui.

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

- 23.0) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto ..omissis.."

Gli immobili pignorati sono vendibili in due lotti distinti, come identificati e descritti nei paragrafi precedenti ed in dettaglio:

LOTTO PRIMO: Quota di ½ di piena proprietà in capo alla signora composta da unità abitativa posta al piano terra di fabbricato condominiale censita al Catasto Fabbricati di Forlì al Foglio 217, particella 238, subalterno 13.

LOTTO SECONDO: Quota di ½ di piena proprietà in capo alla signora composta da unità abitativa posta al piano secondo con cantina al piano primo sottostrada e garage al piano terra di fabbricato condominiale censite al Catasto Fabbricati di Forlì al Foglio 217, particella 238, subalterni 9 e 5.

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

.....

-25.0) **“Acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato”.**

Dalla ricerca effettuata all’Ufficio Anagrafe del Comune di Forlì è emerso che l’executata risulta coniugata con il sig. dal 09/09/1984 con regime di separazione dei beni, e separata dal coniuge con provvedimento del Tribunale di Forlì cron. 113/2015 del 15/01/2015.

- 26.0) **“Acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l’immobile pignorato”**

LOTTO PRIMO

Alla data del sopralluogo l’immobile era abitato dai locatari, i signori e, come si evince dal Certificato storico di residenza.

LOTTO SECONDO

Alla data del sopralluogo l’immobile era abitato dall’executata, la signora, come si evince dal Certificato storico di residenza.

-27.0) **“Verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali”**

RISPOSTA VALIDA PER ENTRAMBI I LOTTI

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel./fax 0547/301344*

Dall'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, non sono emerse pendenze di cause trascritte.

-28.0) **“Provveda a verificare il regime fiscale ...omissis...;**

RISPOSTA VALIDA PER ENTRAMBI I LOTTI

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro.

- 29.0) **“Formuli tempestivamente ...omissis...;**

RISPOSTA VALIDA PER ENTRAMBI I LOTTI

Non è stata richiesta istanza di proroga in quanto la relazione è stata consegnata nei termini concessi.

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

RISPOSTA VALIDA PER ENTRAMBI I LOTTI

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

- 31.0) **“provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore ..omissis..”.**

In data 20/07/2023 è stata consegnata manualmente copia della relazione peritale comprensiva di allegati e fotografie all'esecutata.

In pari data è stato comunicato l'avvenuto deposito della relazione peritale al Custode Giudiziale, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Forlì per pec: ivg.forli@legalmail.it , alla parte procedente presso l' Avv.to

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

RISPOSTA VALIDA PER ENTRAMBI I LOTTI

I beni oggetto di procedura esecutiva consistono in unità immobiliari urbane, pertanto non si rende necessaria la predisposizione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

- 33.0) **Conclusioni riepilogative.**

LOTTO PRIMO

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel./fax 0547/301344

Quota di ½ di proprietà di unità abitativa in un fabbricato ad uso residenziale sito in Comune di Forlì, Via Mario Colletto n° 6, interno 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 217, Particella 238, subalterno 13 (categoria A/3 di classe 2, di consistenza 4 vani) in capo alla ditta catastale:

.....

L'immobile presenta delle irregolarità per le quali si dovrà procedere con una sanatoria edilizia e/o alla rimessa in pristino.

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

Valore Complessivo Lotto € 81.465,32

Valore della quota di 1/2 in capo all'esecutata € 40.732,66

(il valore comprende l'incidenza proporzionale sulle parti comuni e sull'area di sedime)

LOTTO SECONDO

Quota di ½ di proprietà di unità abitativa in un fabbricato ad uso residenziale sito in Comune di Forlì, Via Mario Colletto n° 6, interno 6, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 217, Particella 238, subalterno 9 (categoria A/3 di classe 4, di consistenza 5,5 vani) e subalterno 5 (categoria C/6 di classe 3, consistenza 15 mq), in capo alla ditta catastale:

.....

L'immobile presenta delle irregolarità per le quali si dovrà procedere con la rimessa in pristino (veranda sul balcone).

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

Valore Complessivo Lotto € 155.320,09

Valore della quota di 1/2 in capo all'esecutata € 77.660,05

(il valore comprende l'incidenza proporzionale sulle parti comuni e sull'area di sedime)

**** Note.**

* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;

- * Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- * La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- * L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.
- * L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- * L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- * Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.
- * Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e a verificare, presso gli Uffici Pubblici (Comune, Provincia, ARPA, ecc.), lo stato delle pratiche edilizie, poiché quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.
- * Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

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

Cesena, li 20/07/2023

Il Perito Stimatore
geometra Roberto Zanella

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel./fax 0547/301344*