

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

-

C.F. CSD GLC 64AO6 D7O4C
PARTITA IVA 01921690408

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 132/2023

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

contro

Udienza del 10 dicembre 2024

Forlì, 8 novembre 2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Gianluca Casadei



GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

-

C.F. CSD GLC 64AO6 D7O4C
PARTITA IVA 01921690408

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 132/2023

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

contro

Udienza del 10 dicembre 2024

RELAZIONE

Forlì, 8 novembre 2024

L'Esperto Stimatore
geom. Gianluca Casadei



INDICE

PREMESSA	pag. 03
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 04
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag. 05
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag. 05
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag. 07
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO.....	pag. 09
02.4) DESCRIZIONE COMPLETA, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE	pag. 10
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag. 16
03.1) PROPRIETA'	pag. 16
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag. 17
03.3) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 19
03.4) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO.....	pag. 19
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 21
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 25
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 25
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 26
08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE	pag. 26
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 26
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI.....	pag. 27
08.3) VINCOLI CONDOMINIALI	pag. 27
08.4) VINCOLI DI RUE, POC, PSC	pag. 27
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag. 28
10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI	pag. 28
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE	pag. 28
12) ACQUISIZIONE CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 29
13) REGOLARITA EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 30
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'.....	pag. 30
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI.....	pag. 31
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 32
14) VERIFICA PRESENZA ISTANZE DI CONDONO	pag. 34
15) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag. 35
16) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E.	pag. 35
17) ESENZIONE A.P.E.	pag. 36
18) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)	pag. 36
19) VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO	pag. 37
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA.....	pag. 37
20.1) CRITERI ADOTTATI.....	pag. 38
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 39
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 40
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 41
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 42
22) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA.....	pag. 43
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 48
24) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE.....	pag. 48
25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI	pag. 48
26) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI	pag. 49
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag. 49
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 50
29) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA	pag. 50
30) DEPOSITO IN CANCELLERIA	pag. 50
31) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI.....	pag. 50
32) NOTE	pag. 51
33) ALLEGATI	pag. 51



PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/o art. 600 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Fabio Santoro, in data 09/06/2022 nominava lo scrivente geom. Gianluca Casadei, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1478, e con studio tecnico sito a Forlì in via Luffo Numai n. 22, quale esperto stimatore per la stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 132/2023.

Promossa da:

- _____, _____.....**con sede**
a _____, piazza _____ n. ____ - C.F./P.IVA: _____ -

Contro:

- _____
- **residente alla data del 08/11/2024 a _____, in via _____**
_____ n. __, C.F. _____
_____;

Successivamente, in data 05/06/2024, lo scrivente depositava presso la cancelleria, "accettazione incarico ed assunzione impegno di rito" quale giuramento, prendendo cognizione del mandato affidatogli con l'espreso invito a rispondere con relazione scritta e su supporto informatico (elaborati in formato PDF).

Si elencano le operazioni effettuate:

- a) Ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, Territorio di Forlì, catasto fabbricati e catasto terreni;
- b) Accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio di Forlì, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- c) Ispezioni di carattere urbanistico compiute presso l'ufficio tecnico del



Comune di Forlì;

- d) Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 20/09/2024;
- e) Stesura relazione scritta e predisposizione documentazione allegata.

**01) PROVVEDA AD AVVISARE..... IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO
DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI
PERITALI CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL
DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA SARA' RICHIESTO
L'INTERVENTO DEL GIUDICE ;**

Previo precedente accordo con il custode giuidiziario, in questo caso Istituto Vendite Giudiziarie nella persona del sig. Alessandro d'Aurora, il debitore è stato avvisato a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 04/07/2024, presso lapropriaresidenza come desunte dall'atto di pignoramento e dalla certificazione risultante dall'anagrafe del Comune di Cervia; con l'indicazione che in data 13 settembre 2024 si sarebbe effettuato il primo accesso agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare (allegato n.01).

Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, in quanto anche se alla data concordata (13 settembre 2024) il sig. _____ (residente presso l'immobile) avvisato dall'esecutato sig. _____, non poteva essere presente. Si è concordato verbalmente di posticipare il sopralluogo al giorno 20 settembre 2024. Presso l'immobile esecutato la visita è stata consentita dal sig. _____, figlio della sig.ra _____ (ex proprietaria) ..., il quale risulta residente nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Il titolare del diritto di , sig. _____, non era presente.



02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRENTI DATI CATASTALI..... E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE;

02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Siamo in presenza di un fabbricato di civile abitazione con annesso proservizio e appezzamento di terreno agricolo, siti nel Comune di Forlì, e prima di procedere con l'identificazione dei beni, è necessario distinguere le varie unità immobiliari in quanto vi è la possibilità di suddividerli in lotti di vendita. Più precisamente, i lotti risultano essere:

- Fabbricato di civile abitazione con una unica unità immobiliare posta al piano terra e primosituato a Forlì in via Costiera n. 37, individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Forlì al foglio 188 particella 49 sub. 4; che individuerò come **LOTTO 1**.
- Proservizio ad uso deposito/magazzino/ripostiglio disposto su due piani e appezzamento di terreno agricolo situati a Forlì in via Costiera n. 37, individuati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Forlì al foglio 188 rispettivamente con particella 607 sub. 1 cat. C/2, particella 604 seminativo arborato classe 2 di mq. 4.016,00, particella 611 seminativo arborato classe 2 di mq. 235,00; che individuerò come **LOTTO 2**.

02.1.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 1

Il bene oggetto di pignoramento in quota pari ad 1/1 risulta essere un fabbricato ad uso civile abitazione disposto su due piani (piano terra e piano primo) posto nel



Comune di Forlì, precisamente in via Costiera n. 37 in una fascia di fabbricati residenziali su entrambi i lati della strada, a diretto contatto con l'importante area artigianale/industriale di Villa Selva ed una piccola porzione di zona agricola rimasta, stretta appunto dai fabbricati abitativi e dai fabbricati lavorativi.

L'unità immobiliare risultacensita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 188 particella 49 sub 4.

Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi è l'area sulla quale è costruito il fabbricato, distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 188 particella 49 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.06.81.

02.1.2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 2

Il bene oggetto di pignoramento in quota pari ad 1/1 risulta essere un fabbricato ad uso deposito/magazzino sviluppato su due piani fuori terra, la relativa corte ed un piccolo appezzamento di terreno agricolo situato sul retro del proservizio stesso, il tutto posto nel Comune di Forlì, precisamente in via Costiera n. 37 in una fascia di fabbricati residenziali su entrambi i lati della strada, a diretto contatto con l'importante area artigianale/industriale di Villa Selva ed una piccola porzione di zona agricola rimasta, stretta appunto dai fabbricati abitativi e dai fabbricati lavorativi.

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 188 particella 607 sub 1 e risulta composta da una serie di locali al piano terra utilizzati come deposito, una scala esterna ora crollata, permetteva l'accesso al piano primo sviluppato per circa la metà della superficie del piano terra; la rimanente metà è costituita dal solo piano terra.



Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi è il terreno agricolo posto sul retro del proservizio individuato all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali del Comune di Forlì al foglio 188 particelle 604 e 611, oltre l’area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 188 particella 607 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.03.73.

02.2.1) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI - Lotto 1

I beni risultano individuati presso l’Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 188 particella 49 sub. 4, piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 9,5 rendita €. 686,89; oltre all’area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 188 particella 49 avente superficie di Ha. 0.06.81 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere intestati per la quota di 1/1delsig. _____ nato a _____ il --/--/ , C.F.: _____ (allegato 02) a seguito di TRUST trascritto a Forlì in data 28/09/2010 artt. 10065 e 10066 poi annullato con sentenza del Tribunale di Forlì n. 430/2016 pubblicata il 19/04/2016 r.g. n. 2596/2012. Il sig. _____ non è effettivo titolare del diritto di piena proprietà.

Per quanto riguarda il compendio immobiliare esecutato, questo confina, con le particelle n. 320, 607, 615 del medesimo foglio e la via Costiera, salvo se altri (allegato n.03):

- Particella 320 (ente urbano);
- Particella 607 (ente urbano);
- Particella 615 (ente urbano).



02.2.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI - Lotto 2

I beni risultano individuati presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 188 particella 607 sub. 1, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza 150 mq, rendita €. 441,57; oltre all'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 188 particella 607 avente superficie di Ha. 0.03.73 Ente Urbano. Vi è poi il terreno individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto terreni al foglio 188 particella 604, seminativo arborato di 2^ classe, superficie mq. 4.016,00, R.D. €. 39,62, R.A. €. 25,93; particella 611, seminativo arborato di 2^ classe, superficie mq. 235,00, R.D. €. 2,32, R.A. €. 1,52.

I beni sopra indicati risultano essere intestati per la quota di 1/1 del sig. _____ nato a _____ il --/--/ , C.F.: _____ (allegato 02) a seguito di TRUST trascritto a Forlì in data 28/09/2010 artt. 10065 e 10066 poi annullato con sentenza del Tribunale di Forlì n. 430/2016 pubblicata il 19/04/2016 r.g. n. 2596/2012. Il sig. _____ non è effettivo titolare del diritto di piena proprietà.

Per quanto riguarda il compendio immobiliare esecutato, questo confina, con le particelle 49, 320, 498, 487, 40, 33, 240, 679, 677, 615 del medesimo foglio, salvo se altri (allegato n.03):

- Particella 49 (ente urbano);
- Particella 320 (ente urbano);
- Particella 498 (orto irriguo);
- Particella 497 (seminativo);



- Particella 40 (ente urbano);
- Particella 33 (ente urbano);
- Particella 240 (area);
- Particella 679 (seminativo arborato);
- Particella 677 (seminativo arborato);
- Particella 615 (ente urbano).

**02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA
NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA
GLI STESSI**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 10/10/2023

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano i beni intestati al sig.

_____ nato a _____ (FC) il --/--/ C.F.: _____, per la
quota di 1/1.

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta:

- 1) Unità immobiliare di civile abitazione posta a Forlì, loc. Villa Selva, via Costiera n. 37, distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 188 con le particelle:
 - 49, sub 4, cat. A/3, cl. 3, vani 9,5, rendita €. 686,89, piano T-1;
 - 607, sub 1, cat. C/2, cl. 2, mq. 150, rendita €. 441,57, piano T-1;
- 2) Terreni posti in Forlì, loc. Villa Selva, distinti al NCT del detto Comune al foglio 188 con le particelle:
 - 604, cl. 2 di are 40.16, Red. Dom. €. 39,62, Red. Agr. €. 25,93;
 - 611, cl. 2 di are 02.35, Red. Dom. €. 2,32, Red. Agr. €. 1,52.

Le unità immobiliari sopra descritte sono intese con ogni aderenza, pertinenza e sovrastanza, comprese le costruzioni che sono state eventualmente erette e con le



comproprietà spettanti a norma di legge, titolo e destinazione.

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 13008 DEL
26/10/2023.**

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano corrispondenti a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**02.4.1) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E
FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 1**

Il fabbricato, costituito da una unica unità immobiliare è composto da due piani fuori terra (piano terra e primo) accessibili fra di loro mediante una scala interna, oltre al piano sottotetto, accessibile con scala retrattile posizionata all'esterno sul balcone laterale. L'accesso avviene sul fronte tramite una loggetta /portico dalla quale si entra in un tinello, poi in senso antiorario si trova una cucina, un disimpegno, il soggiorno, un atrio ove è ubicata la scala di collegamento ed un piccolo WC. Completano poi la figura planimetrica una cantina e la centrale termica, entrambe con accesso dall'esterno. Al piano primo, salendo dalla già citata scala interna, si sbarca su un disimpegno e poi sempre in senso antiorario, si trovano: guardaroba, un'ampia camera da letto (attualmente suddivisa in tre ambienti con divisori in laterizio), due camere da letto, il bagno; sono presenti anche due balconi.

Il fabbricato presenta pianta rettangolare quasi quadrata regolare e risulta posizionato in fregio alla via Costiera.

L'intero fabbricato ha una struttura portante mista in quanto il primo insediamento, risalente a prima degli anni 50, ha sicuramente una struttura portante in muratura di mattoni; successivamente nel corso degli anni 70 del secolo scorso sono state



realizzate opere di ristrutturazione e sopraelevazione e per la struttura nuova si è sicuramente fatto uso del conglomerato cementizio armato.

Le pareti esterne risultano in intonacate e tinteggiate, i divisori interni e le pareti portanti interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere ad 2 falde, tetto cosiddetto a "capanna" e manto di copertura in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con avvolgibili in pvc, e gli infissi esterni risultano essere in legno e vetro-camera.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in pessimo stato di conservazione, con tracce di umidità di risalita sulle pareti perimetrali sia all'esterno, sia all'interno. Si riscontra la mancanza dell'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico non funziona e attualmente anche l'impianto elettrico, a causa di cavi sospesi maldestramente e scoperti non funziona; soprattutto la scala interna ed il piano primo risultano essere allo stato grezzo, ovvero, sono stati effettuati dei lavori di demolizione di pavimenti, massetti, impiantistica ed intonaco interno per procedere con una diversa distribuzione degli spazi interni ed ora tutto il piano primo risulta inutilizzabile/inagibile in quanto sono stati realizzati pochissimi lavori (alcune tramezzature interne in laterizio al grezzo).

L'unità immobiliare, posta al piano terra e primo è individuata con il subalterno4, risulta avere una forma rettangolare quasi quadrata regolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 9,30 x 11,60.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 58,00 circa al piano terra, ai quali si devono aggiungere la centrale termica mq. 6,00 circa; la cantina mq. 6,00 circa, il portico mq. 8,50 circa. Al piano primo la



superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 68,00 circa ai quali si devono aggiungere mq. 12,00 circa della loggia e mq. 8,00 delbalcone sul fronte.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche della centrale termica, della cantina e della corte esclusiva risulta essere pari a mq. 185,00 circa.

Le finiture al piano terra, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera ed avvolgibili in pvc. Il riscaldamento, come da dichiarazione dell'esecutato non è presente, così come l'impianto idrico, sempre su dichiarazione dell'esecutato non è funzionante.

Per l'impianto elettrico, chiaramente realizzato e completato nel momento della ristrutturazione e sopraelevazione del fabbricato (vedi abitabilità P.G. n. 20331/1975) si rimanda a possibile ed eventuale verifica per l'adeguamento alle norme attuali, da considerarsi a carico del futuro aggiudicatario, anche in virtù di quanto affermato in precedenza e cioè che anche l'impianto elettrico non funziona.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 02) e progetto architettonico visionato e acquisito presso l'archivio del Comune di Forlì (allegato n. 04).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 05).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.





FRONTE SU STRADA



FIANCO

02.4.2) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 2

Il compendio oggetto di esecuzione di cui al lotto 2 ha una composizione eterogenea in quanto è presente un piccolo fabbricato ad uso servizi (deposito/magazzino) con la relativa corte ed un piccolo appezzamento di terreno agricolo composto da due particelle catastali adiacenti e le stesse in adiacenza alla corte del fabbricato ad uso servizi.

Il fabbricato è situato sul retro dell'abitazione di cui al lotto 1, ha la possibilità di accesso dalla via Costiera e risulta avere una disposizione planimetrica rettangolare



con una porzione su due piani ed una più piccola ad un solo piano e da ciò risulta che la copertura è posizionata a due quote distinte. In precedenza erano presente anche due tettoie, una sul fronte ed una sul retro, oggetto di condono, ma ora non più presenti a seguito della rimozione della copertura realizzata con materiale contenente amianto (eternit).

Il piano superiore destinato a pollaio ed a fienile, era raggiungibile tramite una scala esterna posta sul fianco del fabbricato stesso, ma ora questa scala è inagibile e risulta parzialmente crollata.

L'intero fabbricato ha una struttura portante in muratura di mattoni in laterizio ed i solai in laterizio e legno. I portoni presenti sono in ferro e/o legno e lo stato di conservazione è assolutamente precario a rischio crollo; vi sono porzioni di muratura senza intonaco e il solaio di copertura risulta puntellato.

La suddivisione interna è composta da quattro locali al piano terra e da due locali distinti al piano primo. La destinazione risulta essere quella di un fabbricato ad uso fienile e stalla.

L'unità immobiliare, è individuata con il subalterno 1 della particella 607, risulta avere una forma rettangolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 10,20 x 5,60 per la parte a due piani; circa ml. 8,50 x 5,60 per la parte ad un piano.

Sul fronte era presente una tettoia, ora smontata per poter procedere con lo smaltimento del materiale contenente amianto, ma sono ancora presenti i pilastri su cui era appoggiata la tettoia stessa. Sul retro, come sul fronte era presente una tettoia, ora smontata per lo smaltimento del materiale contenente amianto, ma sono ancora presenti i pilastri su cui era appoggiata la tettoia stessa.

Si riscontra, altresì, sul retro, una porzione di proservizio che sulle planimetrie



catastali e comunali non risulta presente per cui può ritenersi realizzato senza idonee autorizzazioni. Anch'essa risulta essere in condizioni di stabilità molto precarie con probabile rischio di crollo.

Oltre al fabbricato descritto, costituiscono compendio del lotto individuato al n. 2, due particelle (604-611) di terreno agricolo con destinazione di seminativo arborato di 2 classe; utilizzate dall'esecutato. L'insieme delle due particelle forma un rettangolo adiacente alla corte del proservizio, che si allunga allontanandosi dal sedime del fabbricato e con ai lati altre particelle avente destinazione agricola.

L'intera superficie commerciale del compendio oggetto di esecuzione immobiliare (Proservizio agricolo), comprensiva della corte, risulta essere pari a mq. 167,00 circa mentre l'appezzamento di terreno agricolo risulta avere una superficie catastale pari a mq. 4.251,00 (mq. 4.016,00 + 235,00).

Maggior precisione per questo immobile mi è impossibile, visto il pericolo di crollo e quindi l'impossibilità di procedere con un rilievo dettagliato come invece eseguito per l'immobile di cui al lotto 1.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 02) e progetto architettonico visionato e acquisito presso l'archivio del Comune di Forlì (allegato n. 04).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 05).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.





FRONTE PROSERVIZIO



TERRENO

03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA...;

03.1) PROPRIETA' Lotto 1 – Lotto 2

I beni pignorati individuati al catasto fabbricati del Comune di Forlì, al foglio 188 particella 49, particella 49 sub 4, particella 607, particella 607 sub 1; al catasto terreni del Comune di Forlì al foglio 188 particella 604, particella 611; risultano



intestati all'esecutato sig. _____ nato a _____ il --/--/ , residente alla data del 08/11/2024 a _____ in via _____ n. __, C.F. _____, intestatario in qualità di trustee per la quota di 1/1; ed allo stesso catastalmente correttamente intestati.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI Lotto 1 –

Lotto 2

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

- Atto tra vivi, istitutivo di trust e dotazione iniziale, del Dott. Notaio Andrea Dello Russo del 16/09/2010 repertorio n. 1534 raccolta n. 1236, registrato a Ravenna il 22/09/2010 al numero 5620, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/09/2010 reg. part. n. 10065, mediante il quale, la sig.ra _____ nata a _____ (AP) il --/--/ , C.F.: _____ titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, stipula l'istituzione del Trust denominato “_____” e viene nominato Trustee del Trust il sig. _____ nato a _____ il --/--/ , C.F.: _____, che accetta. Il beneficiario del Trust è il sig. _____ nato a _____ il --/--/ C.F.: _____ (figlio di _____).

Oggetto di Trust sono i seguenti immobili:

- a) Immobile completamente da ristrutturare eretto su sottostante e circostante terreno pertinenziale della consistenza di mq. 681,00 attualmente distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 188 particella 49 ente urbano e precisamente: fabbricato da cielo a terra sviluppantesi su due livelli (piano terra e primo) composto da cucina, tinello, pranzo/soggiorno, atrio, cantina, C.T., W.C., due portici con scala interna di salita per accedere al



piano primo composto di tre camere da letto, guardaroba, un bagno e terrazzo a livello, confinante con detta via Costiera, proprietà _____, ragioni _____, salvo altri. Detto fabbricato risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti dati catastali: foglio 18, particella 49, sub 4, cat. A/3, cl. 3, vani 9,5, rendita catastale €. 686,89 per il quale si fa espresso riferimento alla planimetria depositata in Catasto di Forlì in data 21 giugno 2006, prot. n. FO0081123.

- b)** Immobile in stato fatiscente eretto su sottostante e circostante terreno pertinenziale della consistenza di mq. 373 attualmente distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 188, particella 607, ente urbano; e precisamente: fabbricato da cielo a terra sviluppantesi su due livelli ad uso deposito della consistenza catastale di mq. 150,00 confinante con immobile descritto al punto a), ragioni _____ da più lati, salvo altri. Detto fabbricato risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti dati catastali: foglio 188, particella 607, sub 1, cat. C/2, cl. 2, mq. 150,00, rendita catastale €. 441,57 per il quale si fa espresso riferimento alla planimetria depositata in Catasto di Forlì in data 28/12/2001 prot. n. FO02182.
- c)** Terreni adiacenti al fabbricato descritto al punto b) attualmente censiti al Catasto Terreni del Comune di Forlì con i seguenti dati catastali: foglio 188, particella 604, seminativo arborato di 2^a classe, consistenza ha. 0.40.16, reddito dominicale €. 25,62 – reddito agrario €. 25,93; foglio 188, particella 611, seminativo arborato di 2^a classe, consistenza ha. 0.02.35, reddito dominicale €. 2,32 – reddito agrario €. 1,52 (allegato n. 06).



03.3) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO Lotto 1 – Lotto 2

Dagli atti in mio possesso non risultano presenti particolari vincoli e/o patti tranne quanto riportato nell'istituzione del Trust al capitolo 26.5 verificabile precisamente all'allegato n. 06.

03.4.1) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO Lotto

1 – Lotto 2

- Atto per causa di morte accettazione tacita di eredità, del Dott. Notaio Cinzia Brunelli del 22/02/2006 repertorio n. 25487/6750, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/02/2006 reg. part. n. 2529, mediante il quale, a seguito della morte del sig. _____ nato a _____ (FC) il --/--/ C.F.: _____, titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, avviene il passaggio con la quota di proprietà pari a 1/1 alla moglie sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ sui seguenti immobili: “fabbricato ad uso abitazione di tipo economico, deposito e terreno, il tutto rispettivamente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, foglio 188 particella 608 sub 1, cat. A/3, consistenza 7 vani; foglio 188 particella 608 sub 2, cat. C/6, consistenza mq. 15,00; foglio 188 particella 608 sub 3 ente comune; foglio 188 particella 608 terreno con consistenza ha. 0.02.15 (allegato n. 07).
- Atto per causa di morte certificato di denunciata successione dell'ufficio del Registro del 31/11/2005 repertorio n. 78/723, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/12/2005 reg. part. n. 14867, mediante il quale, a seguito della morte del sig. _____ nato a _____ (FC) il --/--/ C.F.: _____



_____, titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, avviene il passaggio con la quota di proprietà pari a 1/1 alla moglie sig.ra _____ nata a _____ il --/--/ C.F.: _____ anche in virtù del fatto che con atto del Tribunale di Forlì registrato in data 17/01/2005 al n. 101 mod. 4 il figlio sig. _____ rinuncia all'eredità sui seguenti immobili: “fabbricato ad uso magazzino al foglio 188 particella 607 sub 1, cat. C/2, consistenza mq. 150,00; fabbricato ad uso stalla al foglio 188 particella 607 sub 2, cat. C/6, consistenza mq. 15,00; fabbricato ad uso abitativo foglio 188 particella 49 sub 4, cat. A/3, consistenza 9,5 vani; Ente urbano foglio 188 particella 615 consistenza mq. 230,00; fabbricato ad uso abitativo foglio 188 particella 608 sub 1 cat. A/3, consistenza 7 vani; terreno foglio 188 particella 604 consistenza ha. 0.40.16; terreno foglio 188 particella 609 consistenza ha. 0.01.13; terreno foglio 188 particella 611 consistenza ha. 0.02.35; terreno foglio 188 particella 677 consistenza ha. 0.00.06; terreno foglio 188 particella 679 consistenza ha. 0.00.70 (allegato n. 08).

- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Domenico Guastamacchia del 01/03/2002 repertorio n. 174107, raccolta n. 15706, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/03/2002 reg. part. n. 2967 mediante il quale, il sig. _____ nato a _____ (FC) il --/--/ , C.F.: _____, per la quota di proprietà 1/1, acquista da _____ con sede a Forlì, P.IVA: _____ per la quota di proprietà 1/1 il seguente immobile: “Piena proprietà su fabbricato ad uso deposito sito nel Comune di Forlì, località Villa Selva, via Costiera n. 37 distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 188, particella 607 sub 1, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq. 150; l'area



sulla quale sorge il fabbricato e quella annessa sono distinte nel foglio 188, particella 607 di mq. 373 (allegato n. 09).

- Scrittura privata ai rogiti del Dott. Notaio Geremia Macherozzi registrata a Bagno di Romagna in data 27/12/1967 al n. 487 vol. 35, trascritta all’Agenzia delle Entrate – Servizi di pubblicità immobiliare in data 29/12/1967 reg. part. n. 12389 con la quale il sig. _____ nato a _____ il --/--/ , vende al sig. _____ nato a _____ il --/--/ C.F.: _____, piccolo fondo rustico a Forlì in via Costiera, individuato al nuovo catasto terreni del Comune di Forlì al foglio 188 particelle 28 e 49 avente consistenza Ha. 0.65.65 con sovrastante fabbricato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 188 particella 49 (allegato n. 10).

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L’OPPONIBILITÀ;

Iscrizioni / Trascrizioni – Lotto 1 – Lotto 2

Per gli immobili in oggetto (lotto 1, lotto 2), è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L’Esperto Stimatore ha provveduto comunque a fare una verifica presso l’Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì, ai nominativi degli esecutati, aggiornato fino alla data del 29/10/2024; non risultano gravare l’immobile, ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile, che di seguito si riportano.

Reg. part. n. 2966 del 14/03/2002 - Trascrizione



Atto tra vivi, costituzione di diritti reali a titolo gratuito del dott. Notaio Domenico Guastamacchia del 01/03/2002 repertorio n. 174107 su immobili individuati all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Forlìcatasto terreni al foglio 188 particelle 604-605-610 (fondo dominante) particella 615 (fondo servente) ed al catasto fabbricati foglio 188 particella 615 (fondo servente); su immobili sito a Forlì in via Costiera n. 37; a favore del sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ contro ____ P.IVA _____ per servitù di passo perpetua a favore del terreno distinto nel catasto terreni del Comune di Forlì al foglio 188 particelle 604-605-610, ed a carico della striscia di terreno adibita a strada distinta al catasto fabbricati di Forlì al foglio 188 particella 615 ed al catasto terreni al foglio 188 particella 615 (allegato n. 11).

Reg. part. n. 243 del 22/01/2009 - Iscrizione

Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo su immobili siti a Forlì in via costiera n. 37, individuati all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Forlìcatasto fabbricati foglio 188 particella 49 sub. 4, cat. A/3, classe 3[^], consistenza vani9,5; particella 607 sub 1, cat. C/2, classe 2[^], consistenza mq. 150; catasto terreni foglio 188 particella 604seminativo arborato di 2[^] classe, sup. mq. 4.016,00; particella 611 seminativo arborato di 2[^] classe, sup. mq. 235,00; particella 49 sup. mq. 681,00 Ente Urbano; particella 607 (erroneamente indicata nella nota come particella 307) sup.mq. 373,00; oltre ad altre particelle non interessate dalla presente esecuzione immobiliare; a favore di _____ con sede a _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro la sig.ra _____ nata a _____ (AP) il --/--/----, C.F. _____ proprietaria per la



quota di 1/1 (allegato n. 12).

Reg. part. n. 274 del 26/01/2009 - Iscrizione

Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo su immobili siti a Forlì in via Costiera n. 37, individuati all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Forlì catasto fabbricati foglio 188 particella 607 sub. 1, cat. C/2, classe 2^, consistenza mq. 150; catasto fabbricati al foglio 188 particella 49 sub 4, cat. A/3 consistenza vani 9,5 per la quota di 1/8 sul diritto di proprietà e al catasto terreni foglio 188 particella 604 e particella 611 per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; a favore di _____ con sede a Forlì, P.Iva _____, contro la sig.ra _____ nata a _____ (AP) il --/--/---, C.F.: _____ per il diritto di proprietà (allegato n. 13).

Reg. part. n. 8776 del 23/08/2013 - Trascrizione

Atto giudiziario, sentenza di acquisto per usucapione del Tribunale di Forlì del 12/02/2013 repertorio n. 254/2008 su immobili individuati all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Forlì catasto terreni al foglio 188 particelle 240-33-40 (fondo dominante) particelle 608-679-604 (fondo servente); su immobili sito a Forlì in via Costiera n. 37; a favore del sig. _____ nata a _____ il --/--/____, C.F.: _____, _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, _____ nato a _____ il --/--/---, C.F.: _____, _____ nata a _____ (FC) il --/--/---, C.F.: _____, _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____; contro _____ nata a _____ (AP) il --/--/----, C.F.: _____ per servitù di passo con sentenza passata in giudicato in data 02/05/2009 (allegato n. 14).



Reg. part. n. 7782 del 09/06/2021 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobili siti a Forlì in via Costiera n. 37, individuati all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Forlì catasto fabbricati foglio 188 particella 49 sub4, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 9,5; particella 607 sub 1, cat. C/2, classe 2, consistenza 150 mq.; catasto terreni foglio 188 particella 604 seminativo arborato di 2^a classe Ha. 0.40.16; particella 611 seminativo arborato di 2^a classe Ha. 0.02.35 oltre l’area sulla quale sorgono i due fabbricati, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta individuata all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Forlì catasto terreni al foglio 188, particella 49 avente superficie catastale di Ha. 0.06.81 – Ente Urbano; particella 607 avente superficie catastale di Ha. 0.03.73; a favore di _____ con sede a _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro il sig. _____ nato a _____ il --/--/ , residente alla data del --/--/---- a _____ in via _____ n. 37, C.F. _____ (allegato n. 15).

Reg. part. n. 13008 del 26/10/2023 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento su immobili siti a Forlì in via Costiera n. 37, individuati all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Forlì catasto fabbricati foglio 188 particella 49 sub4, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 9,5; particella 607 sub 1, cat. C/2, classe 2, consistenza 150 mq.; catasto terreni foglio 188 particella 604 seminativo arborato di 2^a classe Ha. 0.40.16; particella 611 seminativo arborato di 2^a classe Ha. 0.02.35 oltre l’area sulla quale sorgono i due fabbricati, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta individuata all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì



Servizi Catastali del Comune di Forlì catasto terreni al foglio 188, particella 49
avente superficie catastale di Ha. 0.06.81 – Ente Urbano; particella 607 avente
superficie catastale di Ha. 0.03.73; a favore di _____
_____ con sede a _____, P.Iva _____, per la
quota di 1/1 contro il sig. _____ nato a _____(FC) il --/--/ , C.F. ____
_____ (allegato n. 16).

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

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, per il Comune di Forlì,
l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali degli
immobili oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegare, vedi il
citato allegato n. 2.

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in Catasto,
per gli immobili in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti
alle quali si debba sopperire.

**07) 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 ;**



L'immobile abitativo di cui al lotto 1 risulta utilizzato dal sig. _____
nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ come da certificato di
residenza (allegato n. 17), così come da dichiarazione dello stesso, il compendio
immobiliare (proservizio e terreni agricoli) sono utilizzati e coltivati dal sig.
_____ che risulta solo beneficiario del Trust, ma non si sono
riscontrati altri elementi che possano garantire la legittimità del suo utilizzo.

**08) VERIFICI, ANCHE CON CONTROLLO PRESSO I COMPETENTI
UFFICI AMMINISTRATIVI L'ESISTENZA DI EVENTUALI
FORMALITA' VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI,
STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS.
42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA
NATURA....., EVENTUALI VINCOLI DI NATURA
CONDOMINIALE ED I VICOLI DERIVANTI DA CONTRATTI
INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI
....., CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;**

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE Lotto 1 e Lotto 2

Vincoli gravanti sull'immobile, provenienti dall'atto di trust, che ha conferito la
qualifica di intestatario all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico
all'acquirente, non ne sono stati rilevati oltre a quanto già specificato al cap. 03.3.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di
particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso
dell'immobile (regolamenti e simili) se non quanto specificato all'art. 26.5 dell'atto
istitutivo del Trust.

08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI,



DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42/2004 – Lotto 1 e Lotto 2

Gli immobili non risultano vincolati ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per gli stessi non risultano diritti di prelazione legale, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

08.3) VINCOLI CONDOMINIALI – Lotto 1 e Lotto 2

Non sono presenti vincoli condominiali in quanto si è in presenza di un fabbricato indipendente monofamiliare e non è stato costituito il condominio.

08.4) VINCOLI DI PSC-POC – Lotto 1 – Lotto 2

Non risultano vincoli particolari di PSC-POC meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "*resteranno a carico del futuro acquirente*,"salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del PSC-POC del Comune di Forlì (allegato n. 18), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- Tavola VA Aeroporto – Vincoli antropici–Area di vincolo aeroportuale settore S4;
- Tavola VA29 – Vincoli antropici – Territorio urbanizzato (art. 35 PSC);
- Tavola VN29 – Sistema naturale, ambientale e paesaggistico – Elementi vegetazionali del paesaggio (art. 54) filari alberati;
- Tavola VP29 – Sistema della pianificazione – Piano di bacino stralcio per rischio idrogeologico (art. 32) aree di potenziale allagamento (art. 6 Normativa piano stralcio per il rischio idrogeologico);
- Tavola VP 29 – Sistema della pianificazione – Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art. 21B PTCP) Zone di tutela degli elementi della centuriazione;



- Tavola P29 – Usi e trasformazioni del territorio urbanizzato e urbanizzabile.

09) VERIFICHI 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 gli immobili (lotto 1 e lotto 2) oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE NONCHE' 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;

Siamo in presenza di fabbricato monofamiliare per il lotto 1 e di proservizio con terreno agricolo per il lotto 2; non siamo in presenza di condominio per cui non è stato nominato l'amministratore.

11.1) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE – Lotto 1;



L'immobile pignorato ha destinazione d'uso come civile abitazione. Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegare, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, il Certificato di Destinazione Urbanistica. L'obbligo sussiste per i terreni aventi destinazione agricola oppure per i terreni aventi destinazione edificabile con superficie superiore a mq. 5.000,00.

11.2) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE – Lotto 2;

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso a pro servizio agricolo e terreno agricolo.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, risulta necessario allegare, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, il Certificato di Destinazione Urbanistica.

12) ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO – Lotto 1 – Lotto 2;

Si ritiene, anche se necessario, non procedere alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica per gli immobili di cui al lotto 2, in quanto la validità dello stesso di un anno dal giorno del rilascio, non si ha la certezza che il decreto di trasferimento si riesca a formalizzare in un tempo inferiore ad un anno. Si resta comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.



13) VERIFICHI, CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE QUANTIFICANDO L'IMPORTOE PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;

13) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA' Lotto 1

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune di Forlì, con i dati in mio possesso, precisando che il fabbricato risulta essere stato costruito in una data antecedente all'anno 1967, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- In data 30 aprile 1974 P.G. n. 7496/74, viene rilasciata dal Comune di Forlì la licenza edilizia n. 558 per la “sopraelevazione di un fabbricato colonico sito in via Costiera n. 37”.
- In data 26 novembre 1974 P.G. n. 20703/74, viene rilasciata dal Comune di Forlì la licenza edilizia in n. 465 in variante alla precedente per “modifiche alla sopraelevazione di un fabbricato colonico sito in via Costiera n. 37”.
- In data 26 luglio 1975 P.G. 12875/75, viene rilasciata dal Comune di Forlì la licenza edilizia n. 660 in variante alle precedenti per “modifiche interne ed esterne alla sopraelevazione di un fabbricato colonico sito in via Costiera n. 37”.
- In data 24 giugno 1976 P.G. n. 20331/75, viene rilasciata dal Comune di Forlì l'abitabilità n. 1798 al fabbricato colonico sito in via Costiera n. 37 di cui alle licenze sopra riportate.

13) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA' Lotto 2



Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune di Forlì, con i dati in mio possesso, precisando che il fabbricato risulta essere stato costruito in una data antecedente all'anno 1967, precisando che il proservizio risulta già esistente alla data delle licenze di cui al lotto 1 per la sopraelevazione del fabbricato colonico in data 1976, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- In data 29 agosto 1989 P.G. n. 15374/1986, viene rilasciata dal Comune di Forlì la concessione in sanatoria (Art. 35 L. 47 del 28/02/1985) per la costruzione di 2 tettoie in aderenza a fabbricato ed esecuzione di 2 ripostigli in aderenza a fabbricato esistente, al piano terra, per uso agricolo;
- In data 29 agosto 1989 P.G. n. 15374/1986, viene rilasciata dal Comune di Forlì dichiarazione di abitabilità n. 1798 per la costruzione di 2 tettoie in aderenza a fabbricato ed esecuzione di 2 ripostigli in aderenza a fabbricato esistente, al piano terra, per uso agricolo;
- In data 15 novembre 2010 P.G. 94986/2010 viene depositata al Comune di Forlì, comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria per la rimozione di materiale contenente amianto a copertura e tamponamento di tettoia e di ricove attrezzi sul fabbricato sito in via Costiera n. 37.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE RUEE NORME

TECNICHE APPLICABILI Lotti 1 e 2

Non risultano vincoli particolari di RUE meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *"..resteranno a carico del futuro acquirente;"* salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del RUE del Comune di Forlì (allegato n. 19), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:



- RUE tav. P 29– Gli edifici nel quale sono inseriti le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono edificati in zona “B3.1 – Zone residenziali (art. 41) nello specifico tessuti misti per manutenzione e completamento (art. 42) del RUE del Comune di Forlì.

Il terreno agricolo risulta individuato negli ambiti agricoli periurbani, classificato E5 zona rurale di distacco e mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture e attività produttive (art. 106).

Pertanto ai fabbricati ed ai terreni, per interventi edilizi futuri, dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione relative.

13.3.1) REGOLARITA' EDILIZIA Lotto 1

A seguito del sopralluogo (20/09/2024), ed a seguito del riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, lo scrivente stimatore, riscontra difformità fra lo stato di fatto e l'ultimo progetto approvato e depositato presso il Comune di Forlì e conseguentemente con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali. Nello specifico le difformità riscontrate si possono elencare: al piano terra una piccola differenza nelle misure interne del tinello che risulta avere maggiori dimensioni a discapito della cucina, così come la centrale termica a discapito dell'ingresso e l'aumento dello spessore della muratura del locale pranzo-soggiorno.

Al piano primo, come già anticipato, i locali sono allo stato grezzo (senza intonaco interno, senza impianti, senza massetti e pavimenti); vi è l'aumento dello spessore della parete portante fra i locali camera ed ingresso (proseguimento della parete posta al piano terra), vi è l'aumento delle dimensioni a seguito di diversa posizione della parete divisoria interna della camera posta sul fronte del fabbricato a discapito



della camera posta sul fianco del fabbricato. Sull'altro lato del fabbricato, e precisamente nella camera più ampia, risultano realizzate due pareti in forati non portanti con funzione divisoria per la creazione di un disimpegno, un ripostiglio e un ridimensionamento della camera principale, così come per la parete del vano scala in confine con il guardaroba che risulta leggermente spostata rispetto a quanto accertato con la tavola architettonica della licenza edilizia. Il tutto come meglio si può individuare nelle allegate planimetrie (allegato n. 20): vi sono alcune piccole differenze nelle misure, differenze rientranti comunque in quelle che si definiscono tolleranze in base all'articolo 19 bis della Legge Regionale n. 23/2004 nello specifico del comma 1 bis.

13.3.2) REGOLARITA' EDILIZIA Lotto 2

A seguito del sopralluogo (20/09/2024), ed a seguito del riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, lo scrivente stimatore, riscontra difformità fra lo stato di fatto e l'ultimo progetto approvato e depositato presso il Comune di Forlì e conseguentemente con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali. Nello specifico le difformità riscontrate si possono elencare: al piano terra la demolizione di una parete divisoria fra il deposito attrezzi ed il ripostiglio e sul retro una tettoia fatiscente in adiacenza alla parete del proservizio, posizionata all'estrema destra, dove in autorizzazione comunale nulla vi era.

Il tutto come meglio si può individuare nelle allegate planimetrie (allegato n. 20): vi sono alcune piccole differenze nelle misure, differenze rientranti comunque in quelle che si definiscono tolleranze in base all'articolo 19 bis della Legge Regionale n. 23/2004 nello specifico del comma 1 bis.



**14)PROCEDA IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA
POSSIBILITA' DI SANATORIA..... VERIFICHI L'EVENTUALE
PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO
SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO
IN SANATORIA;**

14.1) OPERE ABUSIVE Lotto 1

Le opere abusive presenti al lotto 1 (diversa partizione degli ambienti interni), possono essere “sanate” mediante la predisposizione di una CILA tardiva in sanatoria con la determinazione di una sanzione pari ad €. 1.000,00 ed un costo per la predisposizione di tutte le pratiche necessarie (CILA, variazione catastale) pari ad €. 3.000,00 circa, al netto di oneri previdenziali ed IVA.

Per quanto riguarda la parte urbanistica e strutturale, a seguito delle frequenti modifiche alle normative in materia, si rimanda, comunque, a futura ristudio che sarà da considerarsi a carico dell’assegnatario del bene immobile, con necessario confronto tecnico/normativo da effettuarsi con il Comune di Forlì per la verifica della fattibilità o del diniego, e del costo della sanzione per l’ottenimento della sanatoria edilizia; così come in relazione alla procedura che si potrà attivare si valuterà al momento l’ammontare delle spese tecniche necessarie, che saranno anch’esse a carico dell’assegnatario dell’immobile.

14.2) OPERE ABUSIVE Lotto 2

Le opere abusive presenti al lotto 2 (diversa partizione degli ambienti interni e demolizione delle due tettoie esistenti, una sul fronte ed una sul retro), possono essere “sanate” mediante la predisposizione di una CILA tardiva in sanatoria con la determinazione di una sanzione pari ad €. 1.000,00 ed un costo per la predisposizione di tutte le pratiche necessarie (CILA, variazione catastale) pari ad



€. 3.000,00 circa, al netto di oneri previdenziali ed IVA.

La porzione realizzata sul retro del proservizio, senza alcuna autorizzazione, non prevede la possibilità di sanatoria, per cui si dovrà procedere con la rimessa in pristino dello stato di fatto con la conseguente demolizione e per i relativi costi, si terrà conto nel calcolo del valore unitario del pro servizio.

Per quanto riguarda la parte urbanistica e strutturale, a seguito delle frequenti modifiche alle normative in materia, si rimanda, comunque, a futura ristudio che sarà da considerarsi a carico dell'assegnatario del bene immobile, con necessario confronto tecnico/normativo da effettuarsi con il Comune di Forlì per la verifica della fattibilità o del diniego, e del costo della sanzione per l'ottenimento della sanatoria edilizia; così come in relazione alla procedura che si potrà attivare si valuterà al momento l'ammontare delle spese tecniche necessarie, che saranno anch'esse a carico dell'assegnatario dell'immobile.

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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;

Nulla si è riscontrato in tal senso.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLE CERTIFICAZIONE ENERGETICAOVE IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE.....;



L'immobile sito a Forlì (lotto 1) risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, così come l'immobile di Forlì (lotto 2) risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica e lo scrivente esperto stimatore è abilitato e regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Emilia Romagna al n. 02976 per cui procederà a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in esecuzione di cui al lotto 1, mentre per il lotto 2 non risulta necessario redigere l'APE (allegato n. 21).

17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO..... SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'APE NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare di cui al lotto 1 risulta rientrare nelle categorie di fabbricati che devono essere dotati di APE e si redigerà l'Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare di cui al lotto 2 risulta rientrare nelle categorie di cui all'art. 3 comma 3c del D.Lgs n. 192/2005 e quindi non risulta necessario redigere l'APE.

18) PROVVEDA, QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO ;

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare, sia relativamente al lotto 1 sia relativamente al lotto 2, risultano accatastate ma come già anticipato risultano non



corrispondenti allo stato di fatto.

Vi sarebbe la necessità di aggiornare le planimetrie catastali (lotto 1 e lotto 2) ma lo scrivente esperto stimatore, ritiene si debba attendere e procedere con la variazione catastale una volta definito perfettamente la situazione urbanistica (eventuale sanatoria e/o rimessa in pristino) con il Comune di Forlì in quanto la variazione catastale deve essere un'operazione propedeutica e conseguente alla relativa pratica edilizia; non una variazione delle planimetrie fine a se stessa per regolarizzare la situazione presso l'Agenzia delle Entrate. Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita per valutazioni diverse e procedere quindi ugualmente con la variazione catastale.

19) VERIFICHI, QUALORA ACCERTI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI QUALE INCARICATO DAL GIUDICE PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE.....;

Nulla è stato rilevato in tal senso.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI ATTENENDOSI ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNINONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO ;

20.1) CRITERI ADOTTATI



Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto “più probabile valore di mercato” eseguito per comparazione diretta.

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, aventi destinazione d'uso ad appartamento in fabbricati monofamiliari, a proservizio agricolo e terreno agricolo, delle medesime caratteristiche a quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima, già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona residenziale per l'appartamento, zona agricola per il proservizio ed il terreno, etc.).

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della vetustà; della struttura portante mista, in muratura portante, struttura intelaiata in calcestruzzo e solai in laterocemento.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e dell'attuale congiuntura economica particolarmente negativa che ha immancabilmente peggiorato la situazione del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "molto basso" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata per quanto riguarda l'appartamento identificato al lotto 1; sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie catastale del terreno ed alla superficie



commerciale per il proservizio, che di seguito sarà calcolata per quanto riguarda il lotto 2.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitazioni in condominio, ad uso proservizio agricolo, in zona o in zone similari e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile. L'Esperto ha, inoltre, assunto informazioni presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che operano anche interventi di recupero dell'esistente *cd. ristrutturazione* e che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili similari, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone similari. Informazioni e prezzi così ottenuti, dovranno comunque da intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione; tenendo conto ed effettuando una valutazione attenendosi anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Da quanto sopra, per quanto riguarda il lotto 1, l'esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari ad **€/mq. 830,00**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile, così come meglio dettagliato nel rapporto di valutazione con gli standard IVS.

Per quanto riguarda il lotto 2 l'esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie catastale degli appezzamenti di terreno, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi



congruamente pari ad €/mq. 3,30 mentre per il piccolo proservizio si considera un valore ad oggi pari ad €/mq. 120,00. (allegato n. 22).

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE/CATASTALE

Trattandosi di immobili ad uso terreno agricolo con proservizio e di civile abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, superficie catastale per quanto riguarda i terreni; computata al lordo delle murature, così detta "superficie commerciale" per quanto riguarda il fabbricato abitativo.

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

LOTTO 1

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Ragguaglio	Superfici mq.
Corte sup. catastale			681,00	0,05	34,05
Piano terra					
Abitazione	mq.107,61- 8,16-8,46		90,99	1	90,99
Portico	1,99	4,10	8,16	0,30	2,45
Portico	4,70	1,80	8,46	0,30	2,54
Piano primo					
Abitazione al grezzo	mq.107,61- 8,16-8,46		90,99	0,50	50,00
Loggia	1,99	4,10	8,16	0,30	2,45
Balcone	4,70	1,80	8,46	0,30	2,54
TOTALE PARZIALE					185,02
ARROTONDAM.					-0,02
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					185,00



LOTTO 2

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Ragguaglio	Superfici mq.
Corte sup. catastale			373,00	0,05	18,65
Piano Terra					
Proservizio	17,70	5,40	95,58	1	95,58
Piano Primo					
	9,80	5,40	52,92	1	52,92
TOTALE PARZIALE					167,15
ARROTONDAM.					-0,15
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					167,00

Particella 604	/	/	4.016,00	1	4.016,00
Particella 611	/	/	235,00	1	235,00

**20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA
INTERA PIENA PROPRIETA' ED ALLA QUOTA ESECUTATA**

Lotto 1

Il valore finale di stima *di mercato* che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq. 185,00 x €/mq 830,00 =	€	153.150,00
Valore stimato	€.	153.150,00
Manutenzione ed uso 5%	€.	- 7.677,50
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€.	- <u>15.315,00</u>
Sommano	€.	130.157,50



Valore intero immobile Lotto 1 € 130.000,00

Lotto 2

Il valore finale di stima *di mercato* che si ricava sarà il seguente:

Sup. catastale terreno mq.4.251,00x €/mq 3,30 =	€. 14.028,30
Proservizio mq. 167,00 x €/mq. 120,00 =	€. <u>20.040,00</u>
	€. 34.068,30
Valore stimato	€. 34.068,30
Manutenzione ed uso 5%	€. - 1.703,42
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€. - <u>3.406,83</u>
Sommano	€. 28.958,05

Valore intero immobile Lotto 2 € 29.000,00

21) ACCERTI, NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA' A PREDISPORRE PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

Non sono stati effettuati pignoramento di quote parziali.

22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO



DELL'IMMOBILE;

LOTTO 1

Il fabbricato, costituito da un'unica unità immobiliare è composto da due piani fuori terra (piano terra e primo) accessibili fra di loro mediante una scala interna, oltre al piano sottotetto, accessibile con scala retrattile posizionata all'esterno sul balcone laterale. L'accesso avviene sul fronte tramite una loggetta /portico dalla quale si entra in un tinello, poi in senso antiorario si trova una cucina, un disimpegno, il soggiorno, un atrio ove è ubicata la scala di collegamento ed un piccolo WC. Completano poi la figura planimetrica una cantina e la centrale termica, entrambe con accesso dall'esterno. Al piano primo, salendo dalla già citata scala interna, si sbarca su un disimpegno e poi sempre in senso antiorario, si trovano: guardaroba, un'ampia camera da letto (attualmente suddivisa in tre ambienti con divisori in laterizio), due camere da letto, il bagno; sono presenti anche due balconi.

Il fabbricato presenta pianta rettangolare quasi quadrata regolare e risulta posizionato in fregio alla via Costiera.

L'intero fabbricato ha una struttura portante mista in quanto il primo insediamento, risalente a prima degli anni 50, ha sicuramente una struttura portante in muratura di mattoni; successivamente nel corso degli anni 70 del secolo scorso sono state realizzate opere di ristrutturazione e sopraelevazione e per la struttura nuova si è sicuramente fatto uso del conglomerato cementizio armato.

Le pareti esterne risultano in intonacate e tinteggiate, i divisori interni e le pareti portanti interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere ad 2 falde, tetto così detto a "capanna" e manto di copertura in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali,



scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con avvolgibili in pvc, e gli infissi esterni risultano essere in legno e vetro-camera.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in pessimo stato di conservazione, con tracce di umidità di risalita sulle pareti perimetrali sia all'esterno, sia all'interno. Si riscontra la mancanza dell'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico non funziona e attualmente anche l'impianto elettrico, a causa di cavi sospesi maldestramente e scoperti non funziona; soprattutto la scala interna ed il piano primo risultano essere allo stato grezzo, ovvero, sono stati effettuati dei lavori di demolizione di pavimenti, massetti, impiantistica ed intonaco interno per procedere con una diversa distribuzione degli spazi interni ed ora tutto il piano primo risulta inutilizzabile/inagibile in quanto sono stati realizzati pochissimi lavori (alcune tramezzature interne in laterizio al grezzo).

L'unità immobiliare, posta al piano terra e primo è individuata con il subalterno4, risulta avere una forma rettangolare quasi quadrata regolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 9,30 x 11,60.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 58,00 circa al piano terra, ai quali si devono aggiungere la centrale termica mq. 6,00 circa; la cantina mq. 6,00 circa, il portico mq. 8,50 circa. Al piano primo la superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 68,00 circa ai quali si devono aggiungere mq. 12,00 circa della loggia e mq. 8,00 del balcone sul fronte.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche della centrale termica, della cantina e della corte esclusiva risulta essere pari a mq. 185,00 circa.



Le finiture al piano terra, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera ed avvolgibili in pvc. Il riscaldamento, come da dichiarazione dell'esecutato non è presente, così come l'impianto idrico, sempre su dichiarazione dell'esecutato non è funzionante.

Per l'impianto elettrico, chiaramente realizzato e completato nel momento della ristrutturazione e sopraelevazione del fabbricato (vedi abitabilità P.G. n. 20331/1975) si rimanda ad una possibile ed eventuale verifica per l'adeguamento alle norme attuali, da considerarsi a carico del futuro aggiudicatario, anche in virtù di quanto affermato in precedenza e cioè che anche l'impianto elettrico non funziona.

Per la proprietà così come visionata, non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato per quello che riguarda il già specificato Lotto 1.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione allo stato di manutenzione dell'unità immobiliare che non risulta agibile per la situazione igienica, impiantistica e costruttiva, non risulta possibile procedere con la valutazione di un canone di locazione.

LOTTO 2

Il compendio oggetto di esecuzione di cui al lotto 2 ha una composizione eterogenea in quanto è presente un piccolo fabbricato ad uso servizi (deposito/magazzino) con la relativa corte ed un piccolo appezzamento di terreno agricolo composto da due particelle catastali adiacenti e le stesse in adiacenza alla



corte del fabbricato ad uso servizi.

Il fabbricato è situato sul retro dell'abitazione di cui al lotto 1, ha la possibilità di accesso dalla via Costiera e risulta avere una disposizione planimetrica rettangolare con una porzione su due piani ed una più piccola ad un solo piano e da ciò risulta che la copertura è posizionata a due quote distinte. In precedenza erano presente anche due tettoie, una sul fronte ed una sul retro, oggetto di condono, ma ora non più presenti a seguito della rimozione della copertura realizzata con materiale contenente amianto (eternit).

Il piano superiore destinato a pollaio ed a fienile, era raggiungibile tramite una scala esterna posta sul fianco del fabbricato stesso, ma ora questa scala è inagibile e risulta parzialmente crollata.

L'intero fabbricato ha una struttura portante in muratura di mattoni in laterizio ed i solai in laterizio e legno. I portoni presenti sono in ferro e/o legno e lo stato di conservazione è assolutamente precario a rischio crollo; vi sono porzioni di muratura senza intonaco e il solaio di copertura risulta puntellato.

La suddivisione interna è composta da quattro locali al piano terra e da due locali distinti al piano primo. La destinazione risulta essere quella di un fabbricato ad uso fienile e stalla.

L'unità immobiliare, è individuata con il subalterno 1 della particella 607, risulta avere una forma rettangolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 10,20 x 5,60 per la parte a due piani; circa ml. 8,50 x 5,60 per la parte ad un piano.

Sul fronte era presente una tettoia, ora smontata per poter procedere con lo smaltimento del materiale contenente amianto, ma sono ancora presenti i pilastri su cui era appoggiata la tettoia stessa. Sul retro, come sul fronte era presente una



tettoia, ora smontata per lo smaltimento del materiale contenente amianto, ma sono ancora presenti i pilastri su cui era appoggiata la tettoia stessa.

Si riscontra, altresì, sul retro, una porzione di proservizio che sulle planimetrie catastali e comunali non risulta presente per cui può ritenersi realizzato senza idonee autorizzazioni. Anch'essa risulta essere in condizioni di stabilità molto precarie con probabile rischio di crollo.

Oltre al fabbricato descritto, costituiscono compendio del lotto individuato al n. 2, due particelle (604-611) di terreno agricolo con destinazione di seminativo arborato di 2 classe; utilizzate dall'esecutato. L'insieme delle due particelle forma un rettangolo adiacente alla corte del proservizio, che si allunga allontanandosi dal sedime del fabbricato e con ai lati altre particelle avente destinazione agricola.

L'intera superficie commerciale del compendio oggetto di esecuzione immobiliare (proservizio agricolo), comprensiva della corte, risulta essere pari a mq. 167,00 circa mentre l'appezzamento di terreno agricolo risulta avere una superficie catastale pari a mq. 4.251,00 (mq. 4.016,00 + 235,00).

Maggior precisione per questo immobile mi è impossibile, visto il pericolo di crollo e quindi l'impossibilità di procedere con un rilievo dettagliato come invece eseguito per l'immobile di cui al lotto 1.

Per la proprietà così come visionata, non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione allo stato di manutenzione dell'unità immobiliare che non risulta agibile per la situazione igienica, impiantistica e costruttiva, non risulta possibile procedere con la valutazione di un canone di locazione.



23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI..... A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.....;

Come già definito in premessa l'intero compendio immobiliare intestato al Trustee sig. _____, è suddiviso in due lotti distinti che potranno essere venduti separatamente.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO;

Il codice fiscale del debitore esecutato, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

_____ nato a _____ il --/--/----C.F.: _____;

25) ACQUISICA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTIMO 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;

Presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Gatteo è stato richiesto l'estratto dell'atto



di matrimonio dal quale risulta che il sig. _____ ha contratto matrimonio con la sig.ra _____ in data _____ scegliendo il regime di separazione dei beni (allegato n. 23).

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;

E' stato richiesto presso l'anagrafe del Comune di Forlì il certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile di _____ il quale risulta residente presso il bene esecutato sito a Forlì in via Costiera n. 37 (allegato n. 24).

27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NONCHE' 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;

Nulla risulta in tal senso

28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.);



Entrambi i lotti (fabbricato di civile abitazione e proservizio con terreno agricolo) situati a Forlì in via Costiera n. 37, sono in capo a persona fisica, la vendita sarà da assogettare a tassa di registro.

29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.;

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, non si è reso necessario richiedere proroga del termine concesso.

30) PROVVEDA, A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO, UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY;

Copia del presente elaborato peritale in formato cartaceo sarà inviato, entro il termine di cui sopra, a mezzo di raccomandata AR, sia agli esecutati, sia al\ai creditore\i precedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì (allegato n. 25).

31) PROVVEDA AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE A MEZZO DI P.E.C. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE SECONDO LE SPECIFICHE



INDICATE DA QUESTO GIUDICE.....;

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, su supporto informatico.

32) NOTE

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;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

33) ALLEGATI

- 01) Comunicazione inviata all'esecutato;
- 02) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa);
- 03) Documentazione catastale confinanti;
- 04) Copia elaborati architettonici;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Istituzione Trust (Reg. Part. n. 10065/2010);
- 07) Accettazione tacita eredità (Reg. Part. n. 2529/2006);
- 08) Denuncia di successione (Reg. Part. n. 14867/2005);
- 09) Compravendita (Reg. Part. n. 2967/2002);



- 10) Compravendita (Reg. Part. n. 12389/1967);
- 11) Trascrizione (Reg. Part. n. 2966/2002);
- 12) Iscrizione (Reg. Part. n. 243/2009);
- 13) Iscrizione (Reg. Part. n. 274/2009);
- 14) Trascrizione (Reg. Part. 8776/2013);
- 15) Trascrizione (Reg. Part. n. 7782/2021);
- 16) Trascrizione (Reg. Part. n. 13008/2023);
- 17) Certificati anagrafici Amaducci;
- 18) Vincoli di PSC-POC;
- 19) Vincoli di RUE;
- 20) Rappresentazione grafica unità immobiliari;
- 21) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 22) Rapporto valutazione IVS;
- 23) Estratto atto di matrimonio;
- 24) Certificati anagrafici;
- 25) Attestazione invii effettuati.

Forlì, 8 novembre 2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Gianluca Casadei



