

R.G. ES.IMM. n. 22/2023

Promossa da:
... **“omissis”** ...

Contro:
... **“omissis”** ...

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
Dott. Fabio Santoro

Oggetto:
RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI



Custode Giudiziario:
IVG di Forlì

Esperto Stimatore:
Dott. Ing. Paolo Cavina



INDICE

1. COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.....	.5
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,6
2.1 IDENTIFICAZIONE.....	.6
2.2 DATI CATASTALI.....	.8
2.3 DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI.....	.10
2.4 DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE.....	.10
2.5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI, INSERENDO LE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA.....	.12
2.6 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE.....	.14
3. VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA.....	.15
3.1 PROPRIETÀ.....	.15
3.2 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO.....	.16
3.2.1 VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO.....	.16
3.3 TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO.....	.16
4. ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.....	.17
5. PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	.17
6. DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);.....	.18
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.....	.18
8. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.Lgs . 42\2004.....	.18
8.1 VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE.....	.19
9. PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E/O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'AQUIRENTE.....	.20
9.1 VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE.....	.20
10. VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, 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.....	.20



11. VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....	.21
12. ... NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSSE PERSO DI VALIDITÀ;.....	21
11.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. E REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	.21
13. VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.....	.22
13.1 PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITÀ.....	.23
13.2 DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. E NORME TECNICHE APPLICABILI.....	.24
13.3 REGOLARITA' EDILIZIA.....	.24
14. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 6.62001, N. 380.....	.30
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.....	.32
16. VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA.....	.32
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,	32
18. QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94.....	.33
19. QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI.....	34
20. PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE.....	.34
20.1 CRITERI ADOTTATI.....	.34
20.2 FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE.....	.37
20.3 DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE.....	.37
20.4 VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETÀ..	.38
20.5 VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI.....	.42
21. NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... COMODA DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	.43



22. EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.....	
INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;.....	.43
23. PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O	
IN PIÙ LOTTI.....	.43
24. ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.....	.44
25. ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO	
E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO.....	.44
26. ACQUISISCA IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI	
L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO.....	.44
27. VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA	
DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI.....	.44
28. PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA	
SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.).....	.45
29. FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL	
TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....	.45
30. 31. PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL	
TERMINE GIA' INDICATO, (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.)	
UNA COPIA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESI	
L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY	
SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITA' DEL DEBITORE O DI ALTRI	
SOGGETTI.....	.45
32. ALLEGATI.....	.46



Il sottoscritto Ing. Paolo Cavina, con studio in Forlì, V.Turati n°50, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena al Nr.1801/A, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 14 dicembre 2023 dal G.E. Dott. Fabio Santoro, nell'Accertamento Tecnico Preventivo R.G. ES.IMM. n. 22/2023, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 28 dicembre 2023, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e il sopralluogo in loco insieme al custode giudiziario dell'I.V.G. di Forlì in data giovedì 08 febbraio 2024 (ore 15,00), descrive quanto segue:

1. COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO

Il debitore è stato avvisato tramite Raccomandata A.R. con ricevuta di ritorno, inviata allo stesso presso il domicilio il 17/01/2024, con indicato l'appuntamento di accesso ed inizio delle operazioni peritale alla data del giovedì 08 febbraio 2024 ore 15:00, previo accordo con il custode giudiziario I.V.G. di Forlì. Oltre alla raccomandata è stata inviata pec all'avvocato del debitore. Prima di predetta data il debitore ha comunicato telefonicamente, ma che sarebbe stato presente il sig. *****.

Alla data ed ora indicati nella comunicazione dell'esperto estimatore (giovedì 08 febbraio 2024 ore 15:00) è stato possibile eseguire il sopralluogo.

Con successivo lavoro in ufficio, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva ed estimativa in adempimento all'incarico ricevuto.

Le raccomandate sono state inviate agli esecutati, ed in copia si allega (v. **AII. 1**);



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, ...

Gli immobili oggetto della perizia sono un'abitazione, dei servizi agricoli ed un terreno nel Comune di Forlimpopoli. L'elaborato peritale prevederà la suddivisione in tre lotti distinti come di seguito specificati.

2.1 IDENTIFICAZIONE

LOTTO 1

PROPRIETA' PER 1/1 in capo all'esecutato, il fabbricato ad uso civile abitazione è disposto su due piani fuori terra a Forlimpopoli, via Prati n. 1350. Il fabbricato, disposto su due piani fuori terra, è composto da una unità abitativa sviluppata sui due piani e relativi locali ad uso servizio al piano terra. L'immobile è servito da luce, acqua e gas di città.

I fabbricati si affacciano a nord su via Prati, a est su una civile abitazione, a sud sul terreno in capo all'esecutato e a ovest su un terreno.

LOTTO 2

PROPRIETA' PER 1/1 in capo all'esecutato, di fabbricati ad uso servizi agricoli, disposti su due piani fuori terra a Forlimpopoli, via Prati n. 1350. I depositi sono costituiti da due fabbricati principali e un WC. I due fabbricati uso deposito si sviluppano su due livelli fuori terra. I depositi sono serviti da luce.



I fabbricati si affacciano a nord su via Prati, a est su una civile abitazione, a sud sul terreno in capo all'executato e a ovest su un terreno.

LOTTO 3

PROPRIETA' PER 1/1 in capo all'executato, di appezzamento di terreno incolto, situato a Forlimpopoli, via Prati in prossimità dei fabbricati precedentemente citati al lotto 1.

Alla data del sopralluogo (giovedì 08 febbraio 2024) gli immobili si presentavano ben identificati ed identificabili, la corte dei fabbricati risultava solo parzialmente delimitata da recinzioni completa di accesso carrabile e pedonale lungo Via Prati.

Si allega estratto di mappa:



2.2 DATI CATASTALILotto 1

Catasto Fabbricati Comune: Forlimpopoli

Fgl.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
25	114	1	A/3	2	8,5 vani	226 mq	€658,48

via Prati n. 15

Intestazione: ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/1

Lotto 2

Catasto Fabbricati Comune: Forlimpopoli

Fgl.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
25	114	2	D/10	//	//	//	€224,00

via Prati n. 15

Intestazione: ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/1

Lotto 3

Catasto Terreni Comune: Forlimpopoli

Fgl.	P.IIa	qualità	Superficie	R.D.	R.A.
25	411	seminativo	Mq 7.658	€ 42,60	€ 35,60

Intestazione: ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/1

NOTA:

La planimetria catastale dell'immobile non è conforme allo stato dei luoghi e nemmeno alle planimetrie del titolo edilizio abilitativo.



Nei dati catastali, il lotto "1" e "2" vengono indicati situati in Via Prati n° 15. Durante il sopralluogo è emerso che l'indirizzo corretto è "Via Prati n. 1350", quindi la corretta definizione catastale risulta essere:

Lotto 1**Catasto Fabbricati** Comune: Forlimpopoli

Fgl.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
25	114	1	A/3	2	8,5 vani	226 mq	€658,48

via Prati n. 1350

Intestazione: ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/1

Lotto 2**Catasto Fabbricati** Comune: Forlimpopoli

Fgl.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
25	114	2	D/10	//	//	//	€224,00

via Prati n. 1350

Intestazione: ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/1

Lotto 3**Catasto Terreni** Comune: Forlimpopoli

Fgl.	P.IIIa	qualità	Superficie	R.D.	R.A.
25	411	seminativo	Mq 7.658	€ 42,60	€ 35,60

Intestazione: ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/1



Per gli immobili in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Visure Catastali Storiche fabbricati, mappa catastale, Planimetrie catastale del fabbricato

SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E DELLA TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO

Situazione invariata rispetto all'attuale, documenti che risultano tutti allegati (v. **All.2**).

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

Lotto1, 2 e 3

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRIZIONE del 23/02/2023 - Registro Particolare 2276 Registro Generale 3201 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI Repertorio 149/2023 del 18/01/2023

I dati catastali indicati nei pignoramenti e nella note di trascrizione degli stessi, sono corrispondenti a quelli reperiti presso l'Agenzia delle Entrate.

2.4 DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE

Lotto 1

Trattasi di un'abitazione a Forlimpopoli posta al piano terra e primo piano. Il fabbricato a civile abitazione, disposto su due piani, è composto da una unità abitativa che si sviluppa sui due piani e quattro locali ad uso servizio al piano terra.



L'abitazione è posta al piano terra e piano primo con ingresso in via Prati n. 1350. L'unità abitativa, accessibile tramite un portico o tramite i servizi dell'abitazione, è composta al piano terra da un disimpegno di ingresso, una cucina, una sala da pranzo, un antibagno, il bagno, e cinque locali di servizio. Al piano primo è composta da un disimpegno, due camere da letto, una cucina, un bagno e un balcone accessibile dal disimpegno.

L'immobile è servito da luce, acqua e gas di città.

Il fabbricato non risulta conforme agli elaborati planimetrici, tuttavia suddette irregolarità possono essere sanate.

Lotto 2

Trattasi di quattro fabbricati distinti ad uso servizi agricoli posti al piano terra e al piano primo, situati a Forlimpopoli in via Prati n. 1350, nella corte dove si colloca anche il fabbricato citato nel lotto 1.

I fabbricati sono serviti da luce.

Il fabbricato non risultano conformi agli elaborati planimetrici, tuttavia suddette irregolarità possono essere sanate.

Sono inoltre presenti altri due servizi e una tettoia abusivi per i quali non è possibile sanare l'abuso, pertanto si deve procedere alla loro demolizione.

Lotto 3

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, situato a Forlimpopoli in via Prati in prossimità dei servizi agricoli.



2.5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI, INSERENDO LE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto 1

Trattasi di un'abitazione e relativi servizi agricoli a Forlimpopoli posti al piano terra e primo piano. Il fabbricato a civile abitazione, disposto su due piani, è composto da una unità abitativa che si sviluppa sui due piani e quattro locali ad uso servizio al piano terra. L'abitazione oggetto di esecuzione è posta al piano terra e piano primo con ingresso in via Prati n. 1350. L'unità abitativa, accessibile tramite un portico o tramite i servizi dell'abitazione, è composta al piano terra da un disimpegno di ingresso, una cucina, una sala da pranzo, un antibagno, il bagno, e cinque locali di servizio. Al piano primo è composta da un disimpegno, due camere da letto, una cucina, un bagno e un balcone accessibile dal disimpegno.

Il piano terra e il primo piano dell'abitazione hanno un pavimento in graniglia e piastrelle di ceramica, rivestimenti lavabili nella cucina, nell'anti e nei bagni. L'altezza al piano terra è di 296 cm mentre al primo piano è di 305 cm. Gli infissi sono in legno verniciato con vetro camera e avvolgibili in pvc. Le pareti sono intonacate ed imbiancate.

La pavimentazione dei servizi dell'abitazione è in gres e in cemento. Gli infissi sono in metallo con vetro singolo, le porte di ingresso sono in legno. L'altezza è variabile a seconda del servizio. Un servizio è alto 2,28 cm, un altro 274 cm e un altro 225 cm. Un servizio è a spiovente con un'altezza minima di 338 cm fino ad un'altezza massima di 451 cm. Le pareti sono intonacate ed imbiancate.

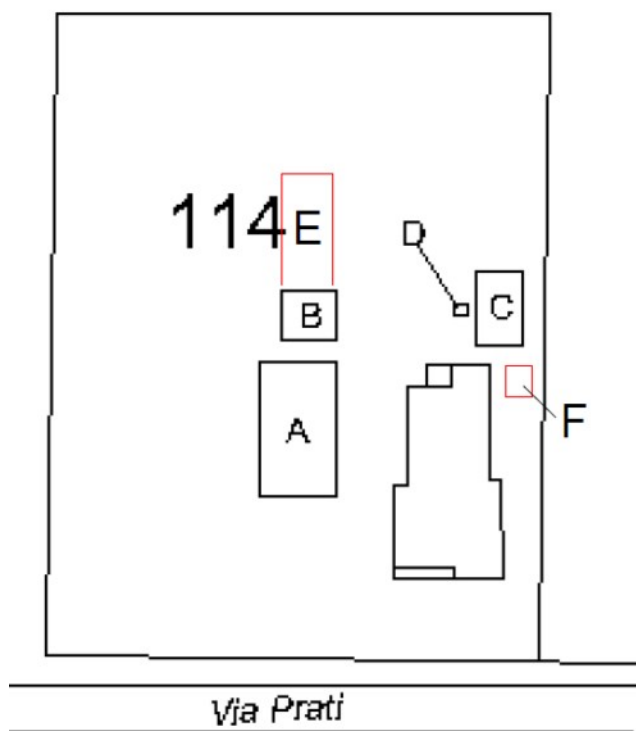
Le condizioni d'uso si ritengono buone.



Il fabbricato non risulta conforme agli elaborati planimetrici, tuttavia suddette irregolarità possono essere sanate.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione degli immobili, al rilievo fotografico, sotto citato **All. 4 Lotto 2**.

Lotto 2



Il primo servizio agricolo (corpo "A") si sviluppa su due piani fuori terra, ha una pavimentazione in cemento e in cotto, il tetto è a botte pertanto l'altezza è variabile da un minimo di 541 cm a un massimo di 590 cm. Una porzione del servizio ha altezza 231 cm. Il primo piano ha altezza variabile essendo il tetto a botte pertanto l'altezza va da un minimo di 301 cm a un massimo di 350 cm. Gli infissi sono in metallo e vetro camera, il portone e la serranda sono in metallo. Le pareti risultano in parte tinteggiate e in parte grezze.



Lo stato di conservazione risulta buono.

Il secondo servizio (corpo "C") si sviluppa su due piani fuori terra, ha una pavimentazione in cemento, il tetto è a una falda inclinata pertanto in una porzione abbiamo un'altezza minima di 255 cm fino a un'altezza massima di 370 cm mentre nell'altra porzione si ha un'altezza di 188 cm.

Il terzo servizio (corpo "D") si sviluppa su un piano fuori terra e versa in uno stato collabente.

Tutti e tre i fabbricati presentano delle irregolarità che tuttavia possono essere sanate.

Sono inoltre presenti altri due servizi e una tettoia abusivi (corpi "B", "E", "F") per i quali non è possibile sanare l'abuso, pertanto si deve procedere alla loro demolizione.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione degli immobili, al rilievo fotografico, sotto citato **All. 4 Lotto 2**

Lotto 3

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, situato a Forlimpopoli in via Prati in prossimità dei servizi agricoli. L'appezzamento è accessibile da via Prati.

Il terreno al momento del sopralluogo si presentava con erba spontanea non tagliata.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile, al rilievo fotografico, sotto citato **All. 4 Lotto 3**

2.6 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegato catastale trasmessa dall'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati.

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico, con relativa didascalia, si allega (**All. 4 Lotto 1, All. 4 Lotto 2, All. 4 Lotto 3**)



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

3.1 PROPRIETÀ

I beni risultano in capo all'esecutato per l'intero, sia come atto di provenienza che come intestazione al Catasto Fabbricati del Comune di Forlimpopoli.

Il bene pignorato risulta così intestato:

Lotto 1

Catasto Fabbricati Comune: Forlimpopoli

Fgl.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
25	114	1	A/3	2	8,5 vani	226 mq	€658,48

Intestazione: ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/1

Lotto 2

Catasto Fabbricati Comune: Forlimpopoli

Fgl.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
25	114	2	D/10	//	//	//	€224,00

Intestazione: ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/1

Lotto 3

Catasto Terreni Comune: Forlimpopoli

Fgl.	P.IIa	qualità	Superficie	R.D.	R.A.
25	411	seminativo	Mq 7.658	€ 42,60	€ 35,60



Intestazione: ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/1

3.2 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

Il titolo di provenienza della proprietà in capo all'esecutato è un atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Giuseppe Bellecca in data 04.08.2008 (repertorio n. 27605 - Modello Unico n. 9910.1/2008 Reparto PI di FORLI' in atti dal 18/08/2008). (v. **All. 05**)

3.2.1 VINCOLI e\o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nel succitato atto di compravendita risulta che la parte venditrice si riserva il diritto di abitare a favore della sig. ... "omissis" ... per tutta la durata della sua vita. Il diritto si è estinto per morte della sig.ra ... "omissis" ... avvenuta in data 29 ottobre 2011.

Nell'atto risulta l'esistenza di una servitù di elettrodotto a favore della "METANO CITTA' S.p.A." costituita con atto del 22/01/1993, trasc.tto in data 17/02/1993 all'art. 1381, tale servitù resta a carico dell'acquirente.

Oltre a quanto sopra riportato, nell'atto **non risultano** riportati altri vincoli e\o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente.

3.3 TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Nel ventennio l'immobile è stato trasferito con atto di compravendita del 04/08/2008 a rogito del Notaio Dott. Bellecca Giuseppe, (Rep. N° 27605 - Modello Unico n. 9910.1/2008 Reparto PI di FORLI' in atti dal 18/08/2008), la quota di 1/1 piena proprietà del fabbricato costituita da appartamento a piano terra e piano primo con relativi servizi dell'abitazione (Foglio 25 Part. 114 Sub 1) oltre la quota di 1/1 dei



servizi agricoli in fabbricati staccati (Foglio 25 Part. 114 Sub 2) oltre la quota di 1/1 del terreno agricolo (Foglio 25 Part. 411 di mq 7658).

Per effetto dell'acquisto delle quote sopracitate di appartamento, servizi agricoli e terreno, la signora ... "omissis" ... è entrata in possesso della quota intera di piena proprietà.

4. ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567c.p.c..

L'Esperto Stimatore ha provveduto a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in modalità telematica e, al nominativo dell'esecutato aggiornato fino alla data del 08/04/2024, non risultano gravare sugli immobili Iscrizioni e/o Trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle indicate nei Certificati notarili di cui si allega copia di Visura.

Si allegano le visure alla Conservatoria eseguite dall'Esperto Stimatore (**v. All. 6**).

5. PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) dell'immobile, e precisamente: mappa catastale, planimetria catastale degli immobili, visure catastali, elaborati planimetrici d'insieme del condominio e delle autorimesse (**v. All.02**).



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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la certificazione dell'Agenzia delle Entrate e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

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.....

Lotto 1

L'immobile risultano occupato senza titolo dal padre dell'esecutata al PT e dalla sig.ra ... "*omissis*" ... al P1°.

Lotto 2 e 3

Gli immobili risultano liberi

Sono presenti all'interno vecchie mobilie, masserizie e attrezzi agricoli in stato di abbandono.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, inoltre, non risulta alcun contratto di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente pignoramento (v.

AII. 07).

8. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs . 42/2004

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale, comunque desumibili dai documenti succitati



ed in possesso dell'E.S., anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

8.1 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non risultano vincoli particolari di PRG, 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 RUE del Comune di Forlimpopoli, per futuri interventi edilizi.

Nell'ambito del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) del Comune di Forlimpopoli, adottato con atto C.C. n. 85 del 22/10/2007 e approvato con atto C.C. 22 del 23/05/2008 e relative successive varianti, gli immobili in esame ricade interamente in sottozona Ambiti agricoli periurbani (L.R. 20/2000 art. A-20) (Art. Art. 3.9.4 delle Norme di RUE) (v. **All. 11a**).

Fra i vincoli e le tutele presenti nel Piano Strutturale Comunale si segnala:

- LE P.LLE RICADONO IN ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI - Zona B - Area caratterizzata da ricchezza di falde idriche;-
- LE P.LLE RICADONO IN ZONE ED ELEMENTI DI TUTELA DELL'IMPIANTO STORICO DELLA CENTURIAZIONE - Zone di tutela della struttura centuriata;-
- LE P.LLE RICADONO IN AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE E SOVRA COMUNALE.
- LA P.LLA 114 RICADE NELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIA.
- LA P.LLA 114 È INTERESSATA DALLE PISTE CICLABILI DI PROGETTO.
- LA P.LLA 114 È PROSPICIENTE AL CER-CANALE EMILIANO ROMAGNOLO;
- LE P.LLE RICADONO NEL LIMITE ALL'INSEDIAMENTO DI ALLEVAMENTI INTENSIVI RISPETTO AL TERRITORIO URBANO;
- LE P.LLE SONO PROSSIME ALLA RETE ELETTRICA DI MEDIA TENSIONE;
- LA P.LLA 114, PER QUOTA PARTE, RICADE NELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIA;
- LE P.LLE RICADONO IN AREE DI POTENZIALE ALLAGAMENTO (ART. 6 PIANO STRALCIO PER IL
- RISCHIO IDROGEOLOGICO, VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA DI "COORDINAMENTO



- PAI-PGRA" APPROVATA DALLA G.R. IL 5/12/2016, D.G.R. N. 2112/2016);
- LA P.LLA 114 CONTIENE UN INSEDIAMENTO CLASSIFICATO AL "CENSIMENTO BENI SPARSI NEL TERRITORIO RURALE" (SCHEDA ERr N.510 TIPOLOGIA N.2.1).

9. PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E/O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'AQUIRENTE.

9.1 VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Le formalità che risultano gravare attualmente gli immobili oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque già indicate al *Punto 04*, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

Inoltre, non risultano, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile de qua..(regolamenti e simili).

Sull'immobile non risultano gravanti formalità, vincoli od oneri.

10. VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, 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.

Risultano spese ordinarie per l'anno 2024 per i suddetti importi:

Lotto 1 – non vi sono spese condominiali previste non essendo costituito condominio.

Lotto 2 – non vi sono spese condominiali previste non essendo costituito condominio.

Lotto 3 – Trattasi di terreno che non ha spese condominiali.



11. VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.

12. ... NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITÀ;

Lotto 1

L'immobile pignorato ha destinazione residenziale.

Lotto 2

L'immobile pignorato ha destinazione deposito agricolo.

Lotto 3

L'immobile pignorato ha destinazione terreno agricolo.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, nello specifico del DPR 380/2001, vi è l'obbligo per il lotto 3 di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega in copia (v. **All. 11**).

11.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Lotto 1

Nel vigente R.U.E. del Comune di Forlimpopoli gli immobili in esame ricade interamente in sottozona Ambiti agricoli periurbani (L.R. 20/2000 art. A-20) come specificato all'Art. Art. 3.9.4 delle Norme di RUE, inoltre contiene un insediamento classificato al "censimento beni sparsi nel territorio rurale" (SCHEDA ERr N.510 TIPOLOGIA N.2.1). (v. **All. 11a**).



Lotto 2

Nel vigente R.U.E. del Comune di Forlimpopoli gli immobili in esame ricade interamente in sottozona Ambiti agricoli periurbani (L.R. 20/2000 art. A-20) come specificato all'Art. Art. 3.9.4 delle Norme di RUE, inoltre contiene un insediamento classificato al "censimento beni sparsi nel territorio rurale" (SCHEDA ERr N.510 TIPOLOGIA N.2.1). (v. **All. 11a**).

Lotto 3

Ambiti agricoli periurbani (L.R. 20/2000 art. A-20) come specificato all'Art. Art. 3.9.4 delle Norme di RUE, come meglio specificato nel C.D.U. allegato (v. **All. 11**).

13. VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

Nello stato dei luoghi degli immobili in oggetto risultano alcune difformità dal titolo edilizio abilitativo e dalla planimetria catastale che si andranno a descrivere al P.to 13.3-14.

Si precisa che la verifica delle superfici, sia dell'immobile oggetto di pignoramento che delle parti comuni di cui fa parte, non è stata effettuata tramite un dettagliato rilievo topografico, in quanto le documentazioni tecniche, amministrative e catastali (visure e planimetrie) sono sufficienti per descrivere la consistenza dimensionale della proprietà e mettere l'acquirente in condizioni di conoscere e valutare la proprietà che intende acquistare.



13.1 PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Lotto 1

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio edilizia del comune di Forlimpopoli, utilizzando i nominativi di tutti i proprietari dalla sua realizzazione ad oggi, risultano i seguenti titoli:

- Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 47/1967 del 26/01/1963 p.g. 3530/58 e relativa abitabilità del 03/12/1963.
- condono 1434/85 Prto. 5537 modifiche interne e realizzazione di SNR
- DIA 367/1998 del 20/08/1998 Prot. 14404, realizzazione di recinzione

Lotto 2

- condono 1434/85 Prto. 5537 modifiche interne e realizzazione di SNR
- DIA 367/1998 del 20/08/1998 Prot. 14404, realizzazione di recinzione
- DIA 332_2003 Manutenzione straordinaria rimozione eternit

Lotto 3

Terreno non edificato.

Si precisa che le unità immobiliari in esame non sono in possesso delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti necessarie e che l'Esperto Stimatore non può attestarne la conformità; sarà quindi a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese tutti gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico-sanitario e gas), provvedendo eventualmente al loro adeguamento finalizzato all'ottenimento dei suddetti certificati.



13.2 DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Lotto 1

Nel vigente R.U.E. del Comune di Forlimpopoli gli immobili in esame ricade interamente in sottozona Ambiti agricoli periurbani (L.R. 20/2000 art. A-20) come specificato all'Art. Art. 3.9.4 delle Norme di RUE, inoltre contiene un insediamento classificato al "censimento beni sparsi nel territorio rurale" (SCHEDA ERr N.510 TIPOLOGIA N.2.1).

Lotto 2

Nel vigente R.U.E. del Comune di Forlimpopoli gli immobili in esame ricade interamente in sottozona Ambiti agricoli periurbani (L.R. 20/2000 art. A-20) come specificato all'Art. Art. 3.9.4 delle Norme di RUE, inoltre contiene un insediamento classificato al "censimento beni sparsi nel territorio rurale" (SCHEDA ERr N.510 TIPOLOGIA N.2.1).

Lotto 3

Ambiti agricoli periurbani (L.R. 20/2000 art. A-20) come specificato all'Art. Art. 3.9.4 delle Norme di RUE, come meglio specificato nel C.D.U. allegato.



13.3 REGOLARITA' EDILIZIA

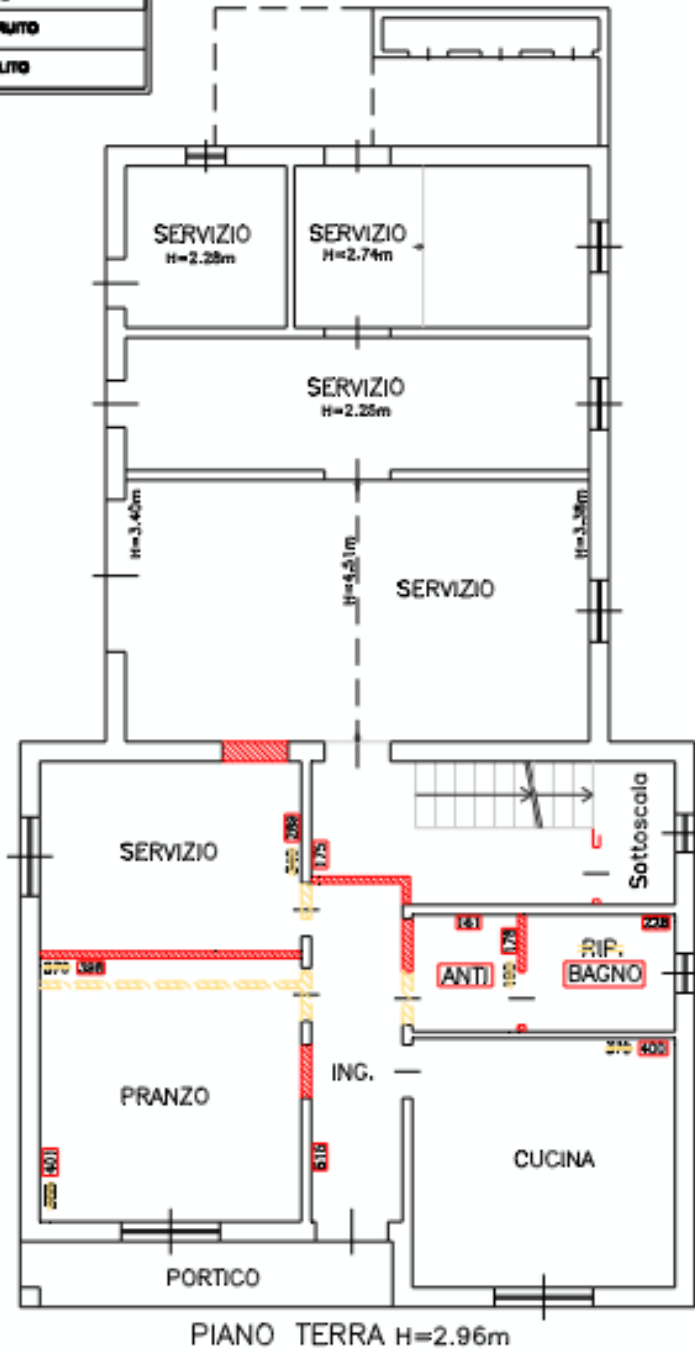
Lotto 1

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi sono emerse alcune difformità edilizie in parte sanabili ed in parte classificabili come tolleranze grafiche esecutive tive (art.19-bis L.R. 23/2004).



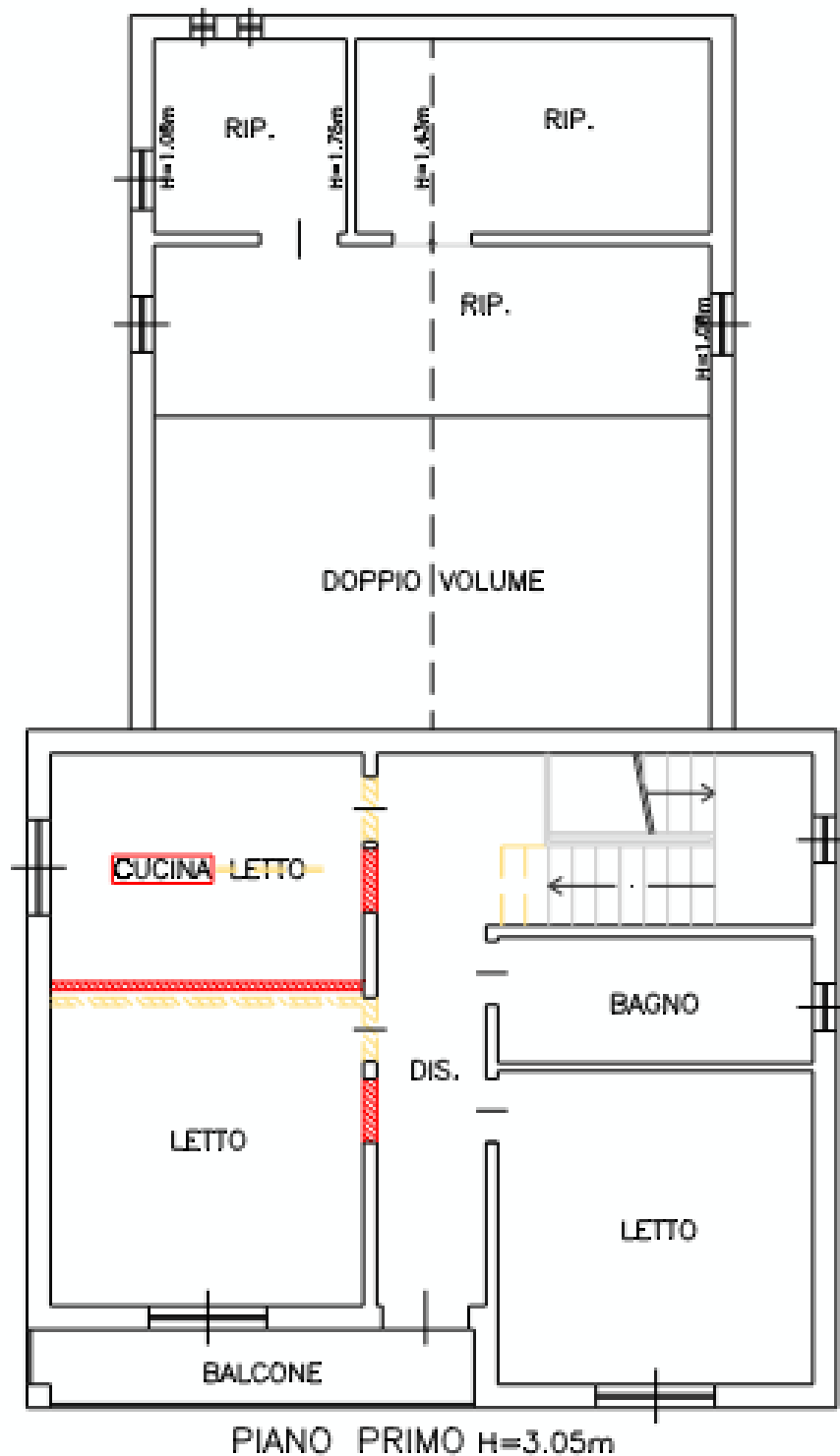
Si allega una planimetria con evidenziate in giallo le opere difformi in demolizione ed in rosso le opere difformi in costruzione.

Legenda	
	COSTRUITO
	DEMOLITO



STATO COMPARATO





Le principali opere difformi da sanare sono: diversa posizione delle pareti interne, spostamenti di porte, diversi utilizzi degli ambienti, divisione in due appartamenti con due cucine.



Le tolleranze grafiche esecutive sono: piccoli spostamenti di aperture interne e delle pareti.

La parete che divide l'abitazione in due unità è da demolire e ripristinare il vano scala come da titoli edilizi.

In riferimento alle opere difformi da sanare verrà considerata la relativa regolarizzazione tramite pratica in sanatoria ed aggiornamento catastale finale con detrazione di spesa nel valore di stima finale dell'immobile al Punto 20.04-20.05; le tolleranze grafiche esecutive non costituiscono opera abusiva e pertanto non verranno riconosciute detrazioni economiche dal valore di stima dell'immobile.

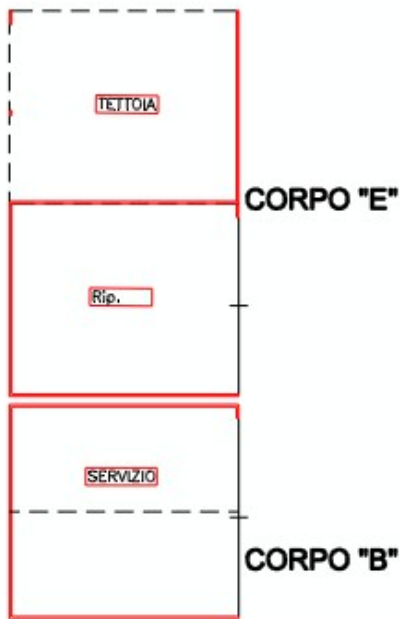
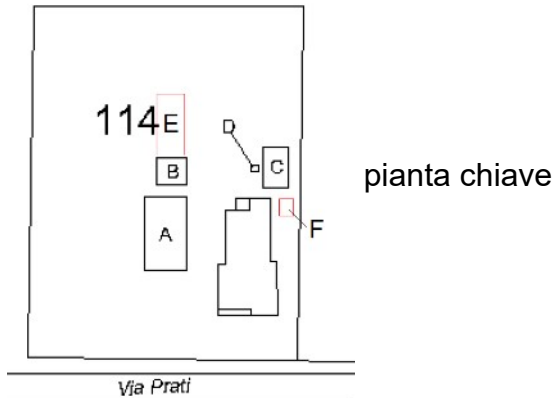
Ai fini della regolarizzazione delle difformità, si precisa che non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio della proprietà, ritenendo che con le planimetrie dell'ultimo progetto autorizzato, l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile e che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito delle tolleranze costruttive o delle sanatorie edilizie in sede di agibilità.

Lotto 2

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi sono emerse alcune difformità edilizie in parte sanabili ed in parte classificabili come tolleranze grafiche esecutive (art.19-bis L.R. 23/2004).

Si allega una planimetria con evidenziate in giallo le opere difformi in demolizione ed in rosso le opere difformi in costruzione.



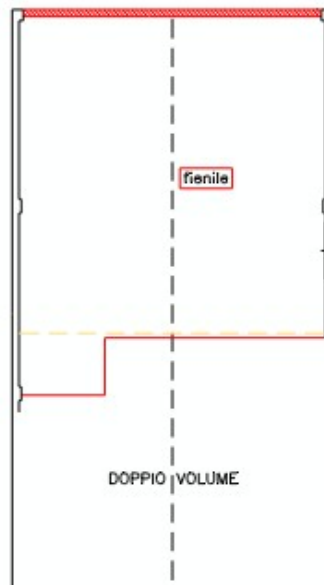


Legenda	
	CONTRUO
	DEMOLITO



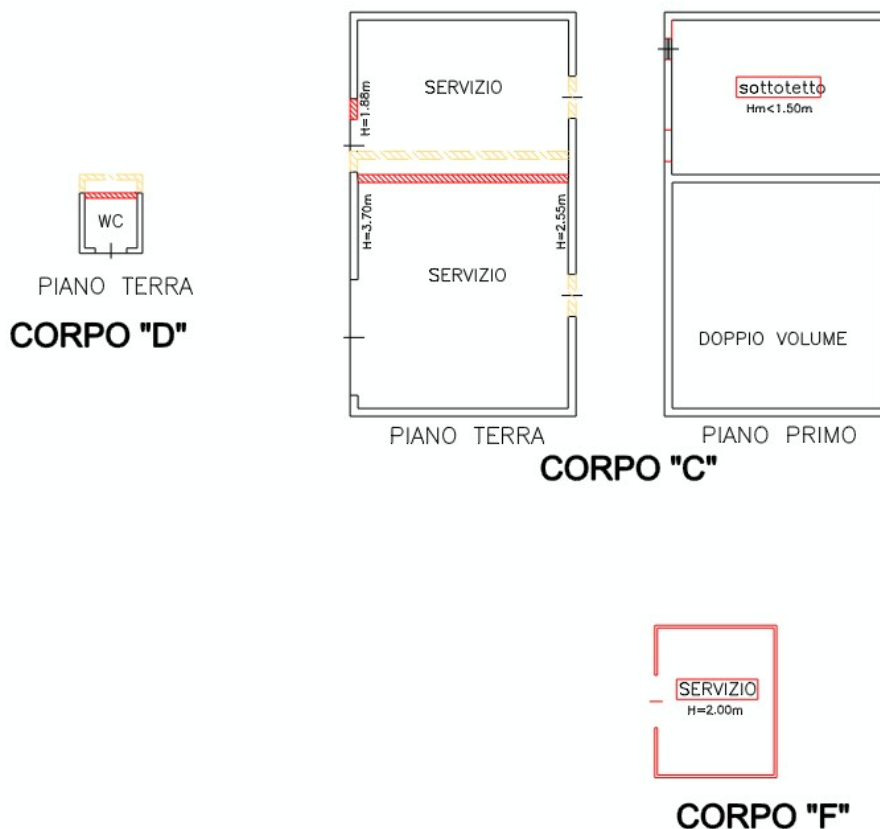
PIANO TERRA

CORPO "A"



PIANO PRIMO





Le principali opere difformi da sanare sono: diversa posizione delle pareti interne, spostamenti di porte, diversi utilizzi degli ambienti.

Sono inoltre presenti altri due servizi e una tettoia abusivi (corpi "B", "E", "F") per i quali non è possibile sanare l'abuso, pertanto si deve procedere alla loro demolizione.

Le tolleranze grafiche esecutive sono: piccoli spostamenti di aperture interne e delle pareti.

In riferimento alle opere difformi da sanare verrà considerata la relativa regolarizzazione tramite pratica in sanatoria ed aggiornamento catastale finale con detrazione di spesa nel valore di stima finale dell'immobile al Punto 20.04-20.05; le tolleranze grafiche esecutive non costituiscono opera abusiva e pertanto non verranno riconosciute detrazioni economiche dal valore di stima dell'immobile.

Ai fini della regolarizzazione delle difformità, si precisa che non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio della proprietà, ritenendo che con le planimetrie



dell'ultimo progetto autorizzato, l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile e che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito delle tolleranze costruttive o delle sanatorie edilizie in sede di agibilità.

Lotto 3

Terreno non edificato.

Dalla descrizione di cui sopra sono esclusi tutti gli impianti per i quali l'Esperto Stimatore non può conoscere lo stato non essendo presenti le relative dichiarazioni di conformità dell'istallatore (impianto idraulico/gas, elettrico, canne fumarie, fognature ecc..).

Non risulta all'Esperto Stimatore che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

14. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 6.62001, N. 380.

L'immobile risulta non conforme, come anticipato nel precedente punto 13.3.

Dal raffronto con gli elaborati planimetrici dell'ultimo titolo abilitativo con lo stato dei luoghi si sono riscontrate rilevanze come meglio precedentemente specificato.



Lotto 1

Le difformità edilizie riscontrate risultano in parte da sanare e in parte come tolleranze grafiche esecutive (art.19-bis L.R. 23/2004) che non necessitano di sanatoria.

Le opere da sanare tramite SCIA in SANATORIA, in quanto conformi sia alla disciplina urbanistica all'epoca dell'abuso che a quella vigente oggi.

La spesa per la SCIA in SANATORIA comprensiva di sanzione amministrativa, diritti di segreteria, spese tecniche e accatastamento finale si ritiene si possa stimare un costo pari ad € 5.000,00 e tale cifra complessiva verrà detratta dal valore di stima finale dell'immobile al Punto 20.04-20.05.

Lotto 2

Le difformità edilizie riscontrate risultano parte da sanare.

Le opere da sanare tramite SCIA in SANATORIA, in quanto conformi sia alla disciplina urbanistica all'epoca dell'abuso che a quella vigente oggi.

La spesa per la SCIA in SANATORIA comprensiva di sanzione amministrativa, diritti di segreteria, spese tecniche e accatastamento finale si ritiene si possa stimare un costo pari ad € 5.000,00 e tale cifra complessiva verrà detratta dal valore di stima finale dell'immobile al Punto 20.04-20.05.

Inoltre sono presenti 2 servizi e una tettoia (corpi "B", "E" e "F") da demolire in quanto non sanabili, pertanto verranno detratti € 3.000,00 in quanto costo di demolizione e smaltimento dei suddetti beni non sanabili e tale cifra complessiva verrà detratta dal valore di stima finale dell'immobile al Punto 20.04-20.05.

Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Forlimpopoli.



Lotto 3

Terreno non edificato.

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 SUDDETTI TITOLI

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici e i diritti dell'esecutato sul bene pignorato sono per la proprietà piena e intera.

16. VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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,

Il **lotto 1** non risulta dotato dell'Attestazione di prestazione energetica e quindi si è provveduto a redigerlo.

L'attestato è stato rilasciato il 10.04.2024 con il N° 03661-554981-2024 ed è valido fino al 10.04.2034; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 422,17 KWh/mq anno).

L'A.P.E. verrà depositato dall'Esperto in duplice originale, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì (v. **All. 10**).

I **lotti 2 e 3** non necessitano di attestazione energetica.



18. QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94....

Lotto 1

L'immobile è stato accatastato nel 2008 (Protocollo n. FO0088553 del 05/05/2008) e le planimetrie catastali non sono conformi alle planimetrie del titolo edilizio valido e nemmeno allo stato dei luoghi; sulla base dei dati reperiti servirà un aggiornamento delle planimetrie catastali successivo alle pratiche di sanatoria contemplate al Punto 14.

La planimetria catastale dell'immobile si allega (v. **AII. 02**).

Lotto 2

L'immobile è stato accatastato nel 2008 (Protocollo n. FO0088553 del 05/05/2008) e le planimetrie catastali non sono conformi alle planimetrie del titolo edilizio valido e nemmeno allo stato dei luoghi; sulla base dei dati reperiti servirà un aggiornamento delle planimetrie catastali successivo alle pratiche di sanatoria contemplate al Punto 14.

La planimetria catastale dell'immobile si allega (v. **AII. 02**).

Lotto 3

L'immobile risulta accatastato conformemente allo stato attuale dell'immobile.



19. QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI.....

Lotto 1

L'immobile non necessita di variazioni colturali o cambi d'uso in quanto fabbricato.

Lotto 2

L'immobile non necessita di variazioni colturali o cambi d'uso in quanto fabbricato.

Lotto 3

L'immobile non necessita di variazioni colturali o cambi d'uso

20. PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE.....

20.1 CRITERI ADOTTATI

FABBRICATI

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 abitativo, in zona e in zone similari, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o soc. immobiliari di costruzione che operano anche interventi di recupero dell'esistente, cd. Ristrutturazione, che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili similari, ovvero per



immobili nuovi, ma posti in zona o in zone simili, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Infine in taluni casi si possono prendere a riferimento anche i valori OMI.

Lotto 1

Eseguita un'indagine di mercato presso operatori del luogo nel settore immobiliare, immobili simili a quello oggetto di perizia, risulta che i prezzi per i fabbricati simili cioè considerando residenziale, secondo i valori OMI, in uno stato di conservazione NORMALE, quello ritenuto più diffuso in zona, variano da €/mq 1.150,00 agli €/mq 1.550,00. In considerazione delle caratteristiche dell'immobile e della sua ubicazione si considererà il prezzo pari a €/mq 1.300,00. In considerazione della vetustà dello stesso riconducibile alla seconda parte del secolo scorso, considerato lo stato di conservazione e di manutenzione degli immobili, si ritiene equo applicare un abbattimento pari a circa il 25%. Si considererà quindi un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa 975,00 €/mq, valore unitario ordinario che tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

L'unità di misura utilizzata sarà il mq. commerciale determinato dalla superficie coperta dell'immobile abbattuto dell'aliquota apposta in base alla destinazione d'uso della porzione di immobile stesso.

Lotto 2

Eseguita un'indagine di mercato presso operatori del luogo nel settore immobiliare, immobili simili a quello oggetto di perizia, risulta che i prezzi per i fabbricati simili cioè considerando residenziale, secondo i valori OMI, in uno stato di conservazione



NORMALE, quello ritenuto più diffuso in zona, variano da €/mq 800,00 agli €/mq 1.100,00. In considerazione delle caratteristiche dell'immobile e della sua ubicazione si considererà il prezzo pari a €/mq 920,00. In considerazione della vetustà dello stesso riconducibile alla seconda parte del secolo scorso, considerato lo stato di conservazione e di manutenzione degli immobili, la destinazione d'uso a servizi, si ritiene equo applicare un abbattimento pari a circa il 25%. Si considererà quindi un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa 690,00 €/mq, valore unitario ordinario che tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

L'unità di misura utilizzata sarà il mq. commerciale determinato dalla superficie coperta dell'immobile abbattuto dell'aliquota apposita in base alla destinazione d'uso della porzione di immobile stesso.

TERRENI

La stima dei terreni avviene anch'essa adottando il criterio del "Valore di Mercato".

Al fine di pervenire alla determinazione del valore unitario per ettaro per i terreni oggetti di stima, L'Esperto ha attinto, oltre che a valori già noti allo stesso, per trattazione di terreni posti nel medesimo territorio, ai valori indicatigli da operatori nel settore delle compravendite immobiliari (agenzie immobiliari, ecc.) nonché, a completezza della raccolta di informazioni ai valori espressi dai Valori Agricoli Medi della provincia di Forlì-Cesena.

Lotto 3

Eseguita un'indagine di mercato presso operatori del luogo nel settore immobiliare, immobili simili a quello oggetto di perizia, risulta che i prezzi per i terreni simili cioè considerando seminativo, secondo i VAM in uno stato di conservazione INCOLTO, sono pari a €/ha 32.000 e equivalenti ad €/mq 3,20 che è da ritenersi congruo. Si



considererà come prezzo medio di mercato da applicare alla superficie del terreno oggetto di stima.

20.2 FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Si ribadiscono le fonti di informazioni descritte nel precedente capitolo.

20.3 DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale della singola unità immobiliare risulta essere, come si evince dalla definizione dell'Agenzia del Territorio e nella prassi professionale di periti ed agenzie immobiliari, la somma della superficie netta calpestabile, la superficie occupata dai muri divisorii interni, la superficie occupata dai muri esterni per intero (fino ad un massimo di cm 50 di spessore) e dal 50% dei muri in comproprietà (fino a spessore massimo di cm 25), la superficie di terrazze, balconi patii e giardini ad uso esclusivo, ponderata con un coefficiente di riduzione.

Per il calcolo delle superfici, le misure sono state desunte da elaborati grafici, pertanto è possibile che si possa incorrere in lievi differenze, che però non hanno nessuna influenza sul valore finale dell'intero oggetto di stima.

Lotto 1

	Superficie lorda mq	% di omogenizzazione	Superficie commerciale mq
Abitazione (PT)	82,65	100%	82,65
portico	5,67	35%	1,98
Abitazione (P1)	82,65	100%	82,65
balcone	5,67	25%	1,42
Servizi aderenti all'abitazione PT	76,96	25%	19,24
Servizi aderenti all'abitazione P1	38,91	25%	9,73
Corte (area netta)	1372,47	2%	27,45
TOTALE			225,12



Lotto 2

	Superficie lorda mq	% di omogenizza zione	Superficie commerciale mq
Servizio agricolo 1 (PT+P1)	140,24	25%	35,06
Servizio agricolo 2 (PT+P1)	46,99	25%	11,75
Servizio agricolo 3	1,38	5%	0,07
TOTALE			46,88

Lotto 3

Il terreno ha una superficie di **7.658,00 mq.**

20.4 VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETÀ

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

Lotto 1

- DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 20.02

L'immobile pignorato risulta in capo all'esecutata per la quota piena e intera.

Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per la proprietà in esame è:

$$225,12 \text{ mq} \times \text{€/mq } 975,00 = \text{€ } 219.492,00$$

- DEDUZIONE COSTI PER SANATORIE EDILIZIE E PER MESSA IN RIPRISTINO DEI LUOGHI



Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi relativi alla pratica di manutenzione straordinaria in Sanatoria per le opere difformi regolarizzabili, pari a € 5.000,00 comprensivo di sanzione amministrativa, diritti di segreteria, spese tecniche ed accatastamento finale, come precedentemente descritto al Punto 14.

€ 219.492,00 - € 5.000,00 = € 214.492,00

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario espresso al precedente Punto 20.02 ha già considerato lo stato di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento allo stato di possesso.

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO A VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Per la proprietà in oggetto non sono stati riscontrati vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON, EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI PIGNORATI, MA NON RISCONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Tale deduzione forfettaria, pari al 10% sul valore finale, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto oltre ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dall'Esperto Stimatore in



sede di sopralluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione.

L'importo da detrarre è:

$$€ 214.492,00 \times 10\% = € 21.449,20$$

pari al 10% del valore di stima della proprietà calcolato.

Lotto 2

- DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 20.02

L'immobile pignorato risulta in capo all'esecutata per la quota piena e intera.

Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per la proprietà in esame è:

$$46,88 \text{ mq} \times €/\text{mq} 690,00 = € 32.347,20$$

- DEDUZIONE COSTI PER SANATORIE EDILIZIE E PER MESSA IN RIPRISTINO DEI LUOGHI

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi relativi alla pratica di manutenzione straordinaria in Sanatoria per le opere difformi regolarizzabili, pari a € 5.000,00 comprensivo di sanzione amministrativa, diritti di segreteria, spese tecniche ed accatastamento finale, come precedentemente descritto al Punto 14. Inoltre sono presenti 2 servizi e una tettoia da demolire in quanto non sanabili, pertanto verranno detratti € 3.000,00 in quanto costo di demolizione e smaltimento dei suddetti beni non sanabili, come precedentemente descritto al Punto 14

$$€ 32.347,20 - € 8.000,00 = € 24.347,20$$

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE



Il valore unitario espresso al precedente Punto 20.02 ha già considerato lo stato di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

- **DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO**

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento allo stato di possesso.

- **DEDUZIONE IN RIFERIMENTO A VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI**

Per la proprietà in oggetto non sono stati riscontrati vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

- **DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON, EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI PIGNORATI, MA NON RISCONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO**

Tale deduzione forfettaria, pari al 10% sul valore finale, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto oltre ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dall'Esperto Stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione.

L'importo da detrarre è:

$$€ 24.347,20 \times 10\% = € \mathbf{2.434,72}$$

pari al 10% del valore di stima della proprietà calcolato.

Lotto 3

Il terreno pignorato risulta in capo all'esecutata per la quota piena e intera.

Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per il terreno in esame è:

$$\mathbf{7.658,00 \text{ mq} \times €/\text{mq} \mathbf{3,20} = € \mathbf{24.505,60}}$$



- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO A VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Per la proprietà in oggetto non sono stati riscontrati vincoli e oneri giuridici non eliminabili a parte l'esistenza di una servitù di elettrodotto a favore della "METANO CITTA' S.p.A.".

Si attribuisce una deduzione forfettaria per tali vincoli pari al 10% del valore finale:

$$\text{€ } 24.505,60 \times 10\% = \text{€ } 2.450,56$$

$$\text{valore finale} = \text{€ } 24.347,20 - \text{€ } 2.434,72 = \text{€ } 22.055,04$$

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON, EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI PIGNORATI, MA NON RISCONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Tale deduzione forfettaria, pari al 10% sul valore finale, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto oltre ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dall'Esperto Stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione.

L'importo da detrarre è:

$$\text{€ } 22.055,04 \times 10\% = \text{€ } 2.205,50$$

pari al 10% del valore di stima della proprietà calcolato.

20.5 VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI

Inseguito alle considerazioni fin qui descritte, il più probabile valore di mercato della proprietà pignorata, dedotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta a:

$$\text{€ } 214.492,00 - \text{€ } 21.449,20 = \text{€ } 193.042,80$$

$$\text{€ } 24.347,20 - \text{€ } 2.434,72 = \text{€ } 21.912,48$$

$$\text{€ } 24.505,60 - \text{€ } 2.450,56 - \text{€ } 2.205,50 = \text{€ } 19.849,54$$



€ 193.042,80 + € 21.912,48 + € 19.849,54 = € 234.804,82

arrotondato a € 230.000,00

**21. NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE...
COMODA DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE.**

I beni pignorati risultano in capo all'esecutato per la piena e intera proprietà, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in riferimento a quote non pignorate.

**22. EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.....
INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;**

Lotto 1

In base ai valori locativi di mercato di abitazioni in zona ed allo stato di manutenzione attuale dell'immobile, si ritiene il valore locativo dell'immobile stimato in € 500,00/mese.

Lotto 2

In base ai valori locativi di mercato di depositi di piccole dimensioni in zona ed allo stato di manutenzione attuale dell'immobile, si ritiene il valore locativo dell'immobile stimato in € 100,00/mese.

Lotto 3

In base ai valori locativi di terreni a seminativo in zona si ritiene il valore locativo del terreno stimato in complessivi € 350,00/anno.

**23. PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN
PIÙ LOTTI.....**

L'immobile, per le sue caratteristiche, è vendibile in tre lotti distinti.



24. ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.

Il codice fiscale degli esecutati, come validato in Anagrafe Tributaria, e desunto dalla visura catastale, è il seguente:

Per i lotti 1, 2 e 3

... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/1

25. ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO.....

L'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni.

26. ACQUISISCA IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO.....

Lotto 1

L'immobile risultano occupato senza titolo dal padre dell'esecutata al PT e da una signora al P1° di cui si allegano i certificati storici di residenza.

Lotto 2 e 3

Gli immobili risultano liberi.

27. VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI...

Non risultano ulteriori domande giudiziali trascritte oltre a quelle già riportate in sede di procedura di esecuzione.



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

Essendo la proprietà degli immobili in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

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

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, si è proceduto a richiedere proroga del termine inizialmente concesso di gg 30 per consentire agli enti Comune di emettere le certificazioni CDU e documenti di approfondimento delle ricerche richieste all'Ag. Entrate su eventuali contratti d'affitto presenti. Il 11/04/2024 il Giudice Dott. Fabio Santoro concedeva proroga

30. 31. 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 DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESI L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITÀ DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI.....

Copia del presente elaborato peritale, in formato informatizzato, comunque corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta certificata o a mezzo raccomandata AR, sia all'esecutato, sia all'ai creditore\i procedente\i, sia al custode, sia all'ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e mail e\o postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì.

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, in via telematica.



NOTE DELL'ESPERTO STIMATORE

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 la proprietà 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.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione peritale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

32. ALLEGATI

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

Allegato "A" *	
Allegato	RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *
AII.1	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO
AII.2	MAPPA, EP, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI
AII.03	ELABORATI GRAFICI DEL TITOLO VALIDO (Licenza n°47/63)



AII.04	RILIEVO FOTOGRAFICO
AII.05	ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE del 4.08.2008
AII.06	VISURA CONSERVATORIA
AII.07	COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE
AII.08	licenza edilizia n. 47/1963
AII.09a	sanatoria 1434_1985
AII.09b	DIA 367_1998 recinzione
AII.09c	DIA 332_2003 manutenzione servizi
AII.10	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE
AII.11	CDU
AII.11a	SCHEDA RUE n. 510
AII.12	DOCUMENTAZIONE DI STATO CIVILE ED ANAGRAFICA ESECUTATO
AII.13	DOCUMENTAZIONE RESIDENZA OCCUPANTI
AII.14	TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E
	RICEVUTE *
	* Allegati presenti <u>solo</u> nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale

Forlì, lì 3 maggio 2024

Con osservanza.
L'Esperto Stimatore
Ing. Paolo Cavina

