

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

-

C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 22/2024

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

_____,
(creditore procedente) - Avv. Liana Mazzuti

contro

_____ - C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/1 proprietà

Udienza del 11 giugno 2025

Forlì, 14 aprile 2025

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 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

T R I B U N A L E C I V I L E D I F O R L I '

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 22/2024

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

_____,
(creditore procedente) - Avv. Liana Mazzuti

contro

_____ - C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/1 proprietà

Udienza del 11 giugno 2025

RELAZIONE

Forlì, 14 aprile 2025

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

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 13/10/2024 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. 22/2024.

Promossa da:

- _____, _____, _____ **C.F./ Partita IVA:**
_____ – **Assistita dall'Avv. Liana Mazzuti;**

Contro:

- _____ nato a _____ il --/--/----, residente alla data del **18/03/2025** a _____ () in via _____ n. _____, C.F.: _____;

Successivamente, in data 17/10/2024, lo scrivente depositava presso la cancelleria, "accettazione incarico ed assunzione impegno di rito" quale giuramento, prendendo cognizione del mandato affidatogli con l'espresso 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 06/11/2024,

08/11/2024 e 18/03/2025;

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 giudiziario, in questo caso l'avv. Emanuele Valentini, il debitore è stato avvisato a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 18/10/2024, presso la propria sede legale come desunta dall'atto di pignoramento e dalla certificazione risultante dall'anagrafe del Comune di Dolo (VE). L'esecutato non ha ritirato la raccomandata; il giorno stabilito, sul posto era presente la sig.ra _____, la quale nulla sapeva del sopralluogo e ha chiesto se si poteva rinviare il sopralluogo al giorno 08/11/2024. E' stato concesso ed in tale data è stato comunicato che lo scrivente avrebbe dovuto effettuare un ulteriore sopralluogo una volta entrato in possesso delle pratiche edilizie autorizzate per la costruzione dell'immobile. Si è quindi proceduto ed organizzato un sopralluogo per il giorno 18/03/2025 nel quale la sig.ra _____, in qualità di assegnazione della casa familiare come da verbale di separazione consensuale, non pone ostacoli per l'effettuazione del sopralluogo per il rilievo dell'appartamento.

La raccomandata inviata all'esecutato con ricevuta postale di ritorno si allega in copia (allegato n.01).

Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, in quanto in data 08/11/2024 e

18/03/2024 la persona presente non ha posto impedimenti di sorta nel far effettuare la/le visite di sopralluogo all'immobile.

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

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (permesso di costruire, planimetria catastale), risulta essere un appartamento di civile abitazione tipologia villetta a schiera, posto al piano terra-primosottotetto di un fabbricato costituito da dieci unità abitative, posto ai margini del territorio urbanizzato della frazione di Villafranca. L'agglomerato risulta attraversato dalla strada provinciale via Lughese (SP n. 1) e grazie ad essa la piccola frazione risulta facilmente raggiungibile dal centro della città di Forlì. L'immobile in oggetto, risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 17particella 1224sub1e 2ed è composta, al piano terra ingresso, bagno, autorimessa, soggiorno con cucina; al piano primo da piccolo disimpegno, bagno, camera, altro disimpegno ad una quota leggermente superiore rispetto al primo, camera ed un ampio terrazzo accessibili sia dal disimpegno, sia da una camera, è inoltre, provvista di un piccolo balcone al quale si accede dalla camera da letto posta suo fronte del fabbricato; al piano secondo o sottotetto, vi sono un piccolo bagno ed una camera da letto dalla quale si può accedere ad un altro terrazzo posto in falda, anche se da planimetria catastale i locali risultano avere

destinazione a soffitta. Completano la dotazione dell'appartamento l'area esterna di proprietà esclusiva.

L'accesso alla villetta, avviene dal cancello di ingresso pedonale posto su via Ortali al n. 40, percorrendo il piccolo vialetto di accesso si arriva ad una piccola loggia ove vi è il portoncino per l'accesso all'abitazione. Sempre sul fronte del fabbricato dove si trova l'ingresso, è presente altresì un portone per l'accesso al garage e perimetralmente al fabbricato vi è un ampio spazio a giardino di proprietà esclusiva, corte della villetta distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 17 particella 1224, Ente Urbano avente superficie catastale pari a mq 296. Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, se esistenti, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del C.C.

Lo stabile è posto al limite dell'area costruita e costruibile di Villafranca. L'agglomerato abitativo, sorto negli anni '90 del secolo scorso, grazie ad iniziative immobiliari di espansione. Risulta avere una destinazione esclusivamente residenziale che comunque viene compensata dalla esistenza nella frazione di numerose attività artigianali, commerciali, qualche piccolo negozio, ufficio postale, etc.; poi essendo posizionato al centro di ampie aree a destinazione agricola, proprio nella piccola frazione hanno sede diverse aziende agricole. Non a caso, è presente un istituto professionale per l'avviamento all'attività agricola.

L'agglomerato urbano risulta poi ben servito dai mezzi pubblici di trasporto che consentono un adeguato collegamento fra la città e la piccola frazione.

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del

Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 17 particella 1224 sub. 1, piano T-1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita €. 743,70; foglio 17 particella 1224 sub 2, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 14,00; oltre all'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 17 particella 1224 avente superficie di mq 296,00 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà del sig. _____ C.F.: _____ per la quota di 1/1 in qualità di proprietario (allegato n. 02).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con le particelle 1225, particella 1306, particella 211, strada via Ortali, salvo se altri (allegato n.03):

- Particella 1225 Ente Urbano;
- Particella 1306 Seminativo;
- Particella 211 Ente Urbano;

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 02/02/2024

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano il bene di proprietà del sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F. _____ proprietario per la quota di 1/1.

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta:

“Villetta a schiera di proprietà del debitore in Comune di Forlì, frazione Villafranca, via Ortali, costituita da appartamento di abitazione al piano T-1 con locali di servizio al piano 2 o sottotetto, con accesso da via Ortali civico n. 42, distinta al NCEU di detto Comune al foglio 17, particella 1224 sub 1, cat. A/3, cl.5,

vani 6, r.c. €. 604,25, nonché da un vano ad uso garage al piano T, con accesso dal civico n. 40, distinto al medesimo NCEU al foglio 17, particella 1224 sub 2, cat. C/6, cl. 3, mq. 14,00, r.c. €. 72,30, con annessa area cortilizia pertinenziale distinta fra scoperto e coperto al NCT del Comune di Forlì al foglio 17, particella 1224, della superficie catastale di mq. 296 e.u. il tutto con i rispettivi e proporzionali diritti di comproprietà sulle eventuali parti comune del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.C.”.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, Reg. Part. 2262 DEL 22/02/2024.

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) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE

La villetta a schiera oggetto di esecuzione è inserita in un fabbricato composto da altre nove unità similari due piani fuori terra oltre allo stesso piano terra. L'unità oggetto di esecuzione immobiliare è situata all'estremità di destra dell'intero complesso. La villetta è distribuita al piano terra-primosottotetto, l'ingresso è raggiungibile attraverso la corte privata.

L'intero fabbricato ha una struttura portante con telai in conglomerato cementizio armato (travi e pilastri) con solai di piano e di copertura in latero-cemento. L'intero fabbricato risulta realizzato con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Forlì nell'anno 2009. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate e parzialmente con mattoni e/o listelli faccia a vista. I divisori interni e le pareti di tamponamento interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacate e tinteggiate. La

copertura risulta essere con tetto a due acque; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc.) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con parapetti dei balconi in mattoni faccia vista mentre il terrazzo sul retro risulta avere un parapetto costituito da muro intonacato, gli scuri esterni sono in legno, e gli infissi esterni risultano essere in legno e vetro-camera; le solette a sbalzo dei balconi e il cornicione sono realizzati con elementi in conglomerato cementizio armato a faccia vista.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in buono stato di conservazione anche per il fatto che risulta edificato nel 2009.

L'unità immobiliare, posta al pianoterra-primosecondo/sottotetto è individuata con il subalterno 1 mentre l'autorimessa al piano terra è individuata con il subalterno 2; risulta avere una forma rettangolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 7,00 x 13,00 con il piano secondo/sottotetto leggermente più corto (ml. 7,00 x 10,50).

Accedendo al piano terra dall'ingresso si trovano a sinistra un bagno ed a destra una porta che consente il collegamento fra garage ed abitazione. Procedendo si apre un'ampia sala con cucina in vista e tre porte-finestre che consentono il passaggio alla corte privata ad uso esclusivo; vi è poi la scala per l'accesso al piano superiore. Al piano primo, oltre al disimpegno che consente la distribuzione agli ambienti, sono presenti due camere da letto, un bagno ed un ampio terrazzo; proseguendo dal disimpegno, si arriva alla scala che consente l'accesso al piano secondo/sottotetto che si sviluppa in due ambienti, uno destinato a camera da letto, l'altro a piccolo bagno; vi è poi un ulteriore terrazzo in falda.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 69,00 circa per la parte abitabile, ai quali si devono aggiungere circa mq. 15,00 per

il garage, circa mq. 2,00 per il balcone, circa mq. 22,00 per il terrazzo al piano primo, circa mq. 25,00 per i locali al sottotetto e circa mq. 20,00 per l'ulteriore terrazzo in falda.

L'appartamento al piano terra ha altezza ml. 2,70 con bagno, ingresso e garage h. ml. 2,40; al piano primo l'altezza risulta essere pari a ml. 3,50, mentre al sottotetto il solaio di copertura è inclinato con altezza al colmo pari a ml. 2,85.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del garage al piano terra risulta essere pari a mq. 157,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in gres su tutta la superficie dell'unità immobiliare ad esclusione delle camere da letto che è in parquet in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona cottura e nei bagni, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e scuroni anch'essi in legno, la basculante del garage è in lamiera zincata preverniciata. Sul retro, sia al piano terra, sia sul terrazzo del piano primo, sono presenti due pergolati con struttura lignea. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con caldaia murale posta all'esterno dell'alloggio sul terrazzo al piano secondo/sottotetto comandabile mediante termostato e con la distribuzione del calore che avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per l'impianto elettrico, questo risulta realizzato e completato con il fabbricato.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 1 e garage sub 2), 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 eseguito.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita

mediante planimetria catastale (allegato n. 02); per la parte architettonica non è stato possibile visionare i progetti depositati a seguito di alluvione come specificato nella comunicazione ricevuta dal Comune di Forlì a seguito di richiesta di accesso agli atti (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.



PROSPETTO FRONTE



PROSPETTO RETRO

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

PROVENIENZA...;

03.1) PROPRIETA'

I beni pignorati, foglio 17 particella 1224 subb.1-2, oltre all'area di terreno coperto e scoperto su cui insiste il fabbricato, individuati al foglio 17 particella 1224 di mq. 296,00 e.u., oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti di cui all'art. 1117 del codice civile, se e quali esistenti per legge, natura e destinazione, risultano appartenere all'executato, sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____, proprietario per la quota di 1/1.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

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

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Giorgio Oliveri del 26/01/2010 repertorio n. 53083 raccolta 14896 registrato a Forli il 28/01/2010 al n. 863 serie 1 T, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forli – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/01/2010 reg. part. n. 1253, mediante il quale, la società _____ con sede a Forli in via _____ n. __, P.IVA: _____ proprietaria per la quota di 1/1, vende al sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ che acquista per il diritto di proprietà per la quota di 1/1: villetta a schiera costruita in aderenza e con muro in comune con altre unità similari, facente parte di un complesso comprendente dieci villette, posto in Comune di Forli, frazione Villafranca, via Ortali, costituita da un appartamento distribuito sui piani T (terreno) e 1° (primo), con locali di servizio al piano 2° (secondo) o sottotetto, con accesso da via Ortali civico n. 42, distinta nel Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio n. 17 (diciassette), con la particella: n.

1224 sub 1, di categoria A/3, classe 5, vani 6, rendita catastale €. 604,25; nonché da un vano ad uso garage al piano T (terreno), unito con vincolo di pertinenza al suddetto appartamento, con accesso dal civico n. 40, distinto nel Catasto e foglio predetti con particella n. 1224, subalterno 2, di categoria C/6, classe 3, metri quadrati 14, rendita catastale €. 72,30; unità immobiliari accatastate in virtù di denuncia (Mod. DOCFA-D1) protocollo n. 207019 del 22/10/2009; con annessa area cortilizia pertinenziale distinta fra coperto e scoperto nel vigente Catasto Terreni del Comune di Forlì nel foglio di mappa n. 17 con la particella n. 1224, avente una superficie catastale di metri quadrati 296,00 Ente Urbano (allegato n. 06).

03.3) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Non risultano allo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato nell'atto di cui sopra al precedente paragrafo, e nello specifico all'art. 2 *“L'immobile in oggetto si intende venduto ed acquistato con tutti gli annessi e connessi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, realizzato secondo le prescrizioni della convenzione urbanistica per l'esecuzione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) stipulata con il Comune di Forlì in virtù di atto ai miei rogiti in data 10 novembre 2005, repertorio n. 48939/12162, registrato a Forlì il 01/12/2005 al n. 5517, trascritto a Forlì il 01/12/2005 all'articolo n. 13694”*

03.4) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

- Atto notarile pubblico per trasformazione di società del Dott. Notaio Giorgio Oliveri del 17/10/2006 repertorio n. 50214, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/10/2006 reg. part. n. 12929 mediante il quale, la società _____

di _____ con sede a Forlì, P.IVA: _____, proprietaria per la quota di 1/1 dei beni individuati fra gli altri, catastalmente al foglio 17, particelle 13 e 104, viene trasformata in _____ con sede a Forlì, P.IVA: _____, proprietaria per la quota di 1/1 dei beni individuati fra gli altri, catastalmente al foglio 17, particelle 13 e 104 (allegato n. 07).

- Atto notarile pubblica per convenzione edilizia ai rogiti del Dott. Notaio Giorgio Oliveri del 10/11/2005 repertorio n. 48939 raccolta 12162 registrato a Forlì il 01/12/2005 al n. 5517 serie 1 T, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/12/2005 reg. part. n. 13694, a favore del _____ P.IVA _____ sul diritto di proprietà per la quota 1/1, contro, la società _____ con sede a Forlì, P.IVA: _____ sul diritto di proprietà per la quota di 1/1, sui terreni individuati al foglio 17 particella 104 consistenza Ha 0.32.35 e particella 13 consistenza Ha 0.32.35 (allegato n. 08).
- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Giorgio Oliveri del 24/07/2003 repertorio n. 44941 raccolta 10643, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/03/2003 reg. part. n. 10325, mediante il quale, i sig.ri _____ nato a Forlì il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, e _____ nato a Forlì il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, vendono alla società _____ con sede a Forlì, P.IVA: _____ che acquista per il diritto di proprietà per la quota di 1/1: terreno in Forlì

individuato al N.C.T. del Comune di Forlì al foglio 17, particella 13 avente consistenza pari ad Ha 0.32 (allegato n. 09).

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Giorgio Oliveri del 24/07/2003 repertorio n. 44941 raccolta 10643, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/03/2003 reg. part. n. 10324, mediante il quale, la società _____ con sede a Forlì, P.IVA: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla società _____ con sede a Forlì, P.IVA: _____ che acquista per il diritto di proprietà per la quota di 1/1: terreno in Forlì individuato al N.C.T. del Comune di Forlì al foglio 17, particella 104 avente consistenza pari ad Ha 0.32 (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

Per l'immobile in oggetto, 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 07/11/2024; 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. 358 del 28/01/2010 - Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobile sito a Forlì- fraz. Villafranca – via Ortali n. 40-42, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 17 particella 1224 sub. 1, cat. A/3, consistenza vani 6,0; foglio 17 particella 1224 sub 2, cat. C/6, consistenza mq. 14,00; terreno distinto all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì – Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto terreni foglio 17 particella 1224, consistenza Ha. 0.02.96 (Ente Urbano) oltre ai proporzionali diritti, se esistenti, di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all’art. 1117 del Codice Civile; a favore di _____ con sede a Forlì, C.F./ P.Iva _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà contro il sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 11).

Reg. part. n. 11153 del 02/11/2017 - Trascrizione

Atto tra vivi del Tribunale di Forlì del 03/06/2015 rep. 1527/2015 per verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare, su immobile sito a Forlì – fraz. Villafranca – via Ortali n. 40-42, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 17 particella 1224 sub. 1, cat. A/3, consistenza vani 6,0; foglio 17 particella 1224 sub 2, cat. C/6, consistenza mq. 14,00; terreno distinto all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì – Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto terreni foglio 17 particella 1224, consistenza Ha. 0.02.96 (Ente Urbano); a favore della sig.ra _____ nata a Forlì il --/--/----, C.F.: _____; contro il sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____: (allegato n. 12).

Reg. part. n. 2790 del 05/03/2021 – Trascrizione

Atto notarile pubblico destinazione per fini meritevoli di tutela del Dott. Notaio Anna Simonetto di Padova del 24/02/2021 rep. n. 97/85 su immobile sito a Forlì – fraz. Villafranca – via Ortali n. 40-42, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 17 particella 1224 sub. 1, cat. A/3, consistenza vani 6,0; foglio 17 particella 1224 sub 2, cat. C/6, consistenza mq. 14,00; terreno distinto all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì – Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto terreni foglio 17 particella 1224, consistenza Ha. 0.02.96 (Ente Urbano); a favore di ___ ___ con sede a Venezia P.IVA: _____ per la quota 1/1 sul diritto di proprietà; contro il sig. _____ nato a Piacenza il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 13).

Reg. part. n. 922 del 21/03/2022 - Iscrizione

Atto giudiziario del Tribunale di Forlì del 01/03/2021 per ipoteca giudiziale derivante da sentenza di divorzio su immobile sito a Forlì – fraz. Villafranca – via Ortali n. 40-42, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 17 particella 1224 sub. 1, cat. A/3, consistenza vani 6,0; foglio 17 particella 1224 sub 2, cat. C/6, consistenza mq. 14,00; terreno distinto all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì – Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto terreni foglio 17 particella 1224, consistenza Ha. 0.02.96 (Ente Urbano); a favore della sig.ra _____ nata a Forlì il --/--/--, C.F.: _____; contro il sig. _____ nato a Piacenza il --/--/---- C.F.: _____ (allegato n. 14).

Reg. part. n. 705 del 31/03/2022 - Annotazione

Atto notarile pubblico del Dott. Notaio Anna Simonetto del 21/02/2022 rep. n.

457/391 per annotazione a trascrizione per risoluzione su immobile sito a Forlì – fraz. Villafranca – via Ortali n. 40-42, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 17 particella 1224 sub. 1, cat. A/3, consistenza vani 6,0; foglio 17 particella 1224 sub 2, cat. C/6, consistenza mq. 14,00; terreno distinto all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì – Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto terreni foglio 17 particella 1224, consistenza Ha. 0.02.96 (Ente Urbano); a favore di ____ con sede a Venezia P.IVA: _____ per la quota 1/1 sul diritto di proprietà; contro il sig. _____ nato a Piacenza il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 15).

Reg. part. n. 2262 del 22/02/2024 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobile sito a Forlì – fraz. Villafranca – via Ortali n. 40-42, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 17 particella 1224 sub. 1, cat. A/3, consistenza vani 6,0; foglio 17 particella 1224 sub 2, cat. C/6, consistenza mq. 14,00; terreno distinto all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì – Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto terreni foglio 17 particella 1224, consistenza Ha. 0.02.96 (Ente Urbano); a favore di _____ con sede a Faenza (RA) P.IVA: _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà contro il sig. _____ nato a Piacenza il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (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 dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegate, vedi il citato allegato n. 02.

Si riscontra che l'ultima planimetria catastale depositata risulta in atti dal 22/10/2009 prot. n. FO0207019.

La situazione catastale, a livello planimetrico e dimensionale, risulta corrispondente con quanto riscontrato sul posto durante il sopralluogo ad eccezione di alcune situazioni non corrispondenti al piano secondo/sottotetto.

A livello catastale, gli ambienti risultano essere dei locali di servizio con denominazione soffitta mentre in loco è stato realizzato un bagno il quale però non può essere regolarizzato in quanto non sussistono le altezze minime previste dai regolamenti comunali e sanitari. Il locale adiacente risulta utilizzato come camera da letto ma anch'esso non risulta così autorizzato anche in virtù delle altezze minime e medie che non rispecchiano i minimi previsti dai regolamenti.

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.....;***

Appartamento di civile abitazione (villetta a schiera) sito a Forlì- fraz. Villafranca
- invia Ortali n. 40-42.

L'immobile, alla data del sopralluogo, anche come da verbale del custode, risulta
utilizzato come abitazione (giusta destinazione urbanistica) e risulta occupato con
pieno titolo in base a sentenza del Tribunale di Forlì per separazione consensuale
ed assegnazione della casa familiare alla sig. _____ la quale dichiara di
risiedere nella villetta di cui all'esecuzione immobiliare unitamente alla figlia.

***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

Vincoli gravanti sull'immobile, provenienti dall'atto di compravendita, che ha
conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico
all'acquirente, non né 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).

08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex D. Lgs. 42/2004

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

Non si è in presenza di un condominio e non è stato nominato un amministratore, di conseguenza non è presente un regolamento condominiale.

08.4) VINCOLI DI POC-PSC

Non risultano vincoli particolari di POC-PSC 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 Comune di Forlì (allegato n. 17), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- Tavola P-7 (POC) – Usi e trasformazioni del territorio urbanizzato e urbanizzabile;
- Tavola VN-7 (PSC) – Sistema naturale, ambientale e paesaggistico – Unità di paesaggio;
- Tavola VP-7 (PSC) – Sistema della pianificazione – Piano di bacino – Stralcio per il rischio idrogeologico (art. 32) Aree di potenziale allagamento (art. 6 normativa piano stralcio per il rischio idrogeologico – Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art. 21B PTCP) Zone di tutela degli elementi della centuriazione – Zone ed elementi caratterizzati da

potenzialità instabilità (art. 27 PTCP) Coltri di deposito di versante: depositi alluvionali terrazzati (art. 27 PTCP comma 1 punto 1);

- Tavola VA-7 (PSC-POC-RUE) – Vincoli antropici – Potenzialità archeologica del territorio (art. 36 PSC) – Zona C del territorio comunale;

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 l'immobile 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 un fabbricato costituito da villette a schiera con proprietà individuali; non è stato nominato amministratore condominiale. Non risulta possibile risalire all'importo annuo di spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile.

11) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE

**URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD
ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE
URBANISTICA ATTUALE;**

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso di appartamento di 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.

**12) PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI
DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL
DECRETO DI TRASFERIMENTO.....;**

Non vi è la necessità, vista la natura dell'immobile (appartamento di civile abitazione), di acquisire il certificato di destinazione urbanistica (CDU), 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'IMPORTO E
PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E
SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI
ACCESSORI;**

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune di Forlì, con i dati in mio possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti protocolli corrispondenti alle rispettive pratiche edilizie:

- Prot. gen. N. 22826/2009;
- Prot. gen. N. 37334/2009;
- Prot. gen. N. 75364/2009;
- Prot. gen. N. 91310/2009;

Come da dichiarazione ricevuta dal Comune di Forlì (allegato n. 04) le pratiche rispondenti ai citati protocolli, sono, al momento, "indisponibili/irreperibili". Si procederà quindi, al riscontro della corrispondenza fra lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo e la planimetria catastale agli atti (prot.n. FO0207019 del 22/10/2009) la quale risulta planimetria di impianto

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE RUE e NORME TECNICHE APPLICABILI

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 Comune di Forlì (allegato n. 18), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- Tavola P-7 (RUE) – Usi e trasformazioni del territorio urbanizzato e rurale – Zone di nuovo insediamento (ZNI) soggette a intervento urbanistico coordinato, attuate (art. 51);

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito del sopralluogo (18/03/2025), ed a seguito del riscontro della

comunicazione ricevuta dal Comune (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, relativamente all'appartamento ed al garage (subb.1-2), lo scrivente stimatore riscontra la regolarità delle unità immobiliari, ad eccezione di quanto riscontrato al piano secondo/sottotetto. E' presente un bagno non autorizzato nel locale denominato soffitta; stessa situazione per la porzione del locale soffitta utilizzata come camera da letto. Gli ambienti costruiti sono stati autorizzati come locali di servizio, sottotetto appunto e come tali hanno parametri, altezze minime e medie che non consentono la loro trasformazione in ambienti abitabili come bagno e camera da letto. E' presente, altresì, una parete in cartongesso che delimita la camera da letto, che non risulta presente nella planimetria catastale.

La porzione della villetta posta al sottotetto non può essere considerata regolare e corrispondente a quanto autorizzato.

***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;***

Come indicato al capitolo precedente, sono presenti opere non autorizzate e non sanabili in quanto i parametri minimi che consentirebbero una sanatoria, non sono rispettati.

Non è possibile procedere ad una sanatoria per cui sarà necessario procedere con la rimessa in pristino dei locali così come risultanti dalla planimetria catastale di impianto. Per la rimessa in pristino degli ambienti si prevede una spesa pari ad €.

1.000,00 e di questo si terrà conto nella valutazione finale.

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 ENERGETICA..... OVE IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVERDERA' A PREDISPORRE

L'immobile 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 (allegato n. 19).

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 risulta rientrare nelle categorie di

cui all'art. 3 comma 3 del D.Lgs n. 192/2005 e come indicato al precedente capitolo si redigerà 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.....;

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, risulta accatastata.

La planimetria dell'appartamento (sub 1) e del garage (sub 2) risulta non corrispondente a quanto riscontrato durante il sopralluogo. Non si dovrà procedere alla presentazione di una nuova planimetria catastale in quanto si dovrà procedere con la rimessa in pristino dei locali così da riportarli alla situazione prevista nella planimetria catastale depositata.

19) VERIFICHI, QUALORA ACCERTI VARIAZIONI CULTURALI 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 ANNI NONCHE' 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 a villette a schiera, 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, etc.).

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della vetustà; della struttura portante di tipo intelaiata in calcestruzzo (pilastri e travi) e solai in laterocemento con muratura di tamponamento in laterizio.

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 "normale" 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.

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 villette a schiera, 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, 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. 1.500,00**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile, così come meglio dettagliato nel rapporto di valutazione con gli standard IVS (allegato n. 20).

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobile ad uso civile abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, così detta "superficie commerciale".

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

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Ragguaglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta	/	/	296,00	0,02	5,92
Piano Terra					
Appartamento	7,00	6,85	47,95	1	47,95
	2,70	4,90	13,23	1	13,23
Garage	3,10	5,80	17,98	0,50	8,99
Piano Primo					
Appartamento	7,00	4,15	29,05	1	29,05
	5,70	4,40	25,08	1	25,08
Balcone	/	/	2,05	0,30	0,61
Terrazzo	7,00	3,60	25,20	0,25	6,30
Piano Secondo/Sottotetto					
Locali	7,00	3,30	23,10	0,5	11,55
	2,40	2,80	6,72	0,50	3,36
Terrazzo	/	/	20,02	0,25	5,00
TOTALE PARZIALE					157,04
ARROTONDAM.					-0,04
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					157,00

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

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

Superficie commerciale mq.157,00x €\mq.1.500,00= €.	235.500,00
Valore stimato	€. 235.500,00
Manutenzione ed uso 3%	€. - 7.065,00
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€. <u>- 23.550,00</u>
Somma	€. 204.855,00
Valore a base d'asta	€. <u>205.000,00</u>

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;

Nel caso di specie risulta pignorata l'intera e piena proprietà dell'immobile. Non sono state pignorate quote parziali.

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

La villetta a schiera oggetto di esecuzione è inserita in un fabbricato composto da altre nove unità similari due piani fuori terra oltre allo stesso piano terra. L'unità oggetto di esecuzione immobiliare è situata all'estremità di destra dell'intero complesso. La villetta è distribuita al piano terra-primosottotetto, l'ingresso è raggiungibile attraverso la corte privata.

L'intero fabbricato ha una struttura portante con telai in conglomerato cementizio armato (travi e pilastri) con solai di piano e di copertura in latero-cemento. L'intero fabbricato risulta realizzato con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Forlì nell'anno 2009. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate e parzialmente con mattoni e/o listelli faccia a vista. I divisori interni e le pareti di tamponamento interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacate e tinteggiate. La copertura risulta essere con tetto a due acque; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc.) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con parapetti dei balconi in mattoni faccia vista mentre il terrazzo sul retro risulta avere un parapetto costituito da muro intonacato, gli scuri esterni sono in legno, e gli infissi esterni risultano essere in legno e vetro-camera; le solette a sbalzo dei balconi e il cornicione sono realizzati con elementi in conglomerato cementizio armato a faccia vista.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in buono stato di conservazione anche per il fatto che risulta edificato nel 2009.

L'unità immobiliare, posta al piano terra-primo-secondo/sottotetto è individuata con il subalterno 1 mentre l'autorimessa al piano terra è individuata con il subalterno 2; risulta avere una forma rettangolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 7,00 x 13,00 con il piano secondo/sottotetto leggermente più corto (ml. 7,00 x 10,50).

Accedendo al piano terra dall'ingresso si trovano a sinistra un bagno ed a destra una porta che consente il collegamento fra garage ed abitazione. Procedendo si apre un'ampia sala con cucina in vista e tre porte-finestre che consentono il passaggio alla corte privata ad uso esclusivo; vi è poi la scala per l'accesso al piano superiore. Al piano primo, oltre al disimpegno che consente la distribuzione agli

ambienti, sono presenti due camere da letto, un bagno ed un ampio terrazzo; proseguendo dal disimpegno, si arriva alla scala che consente l'accesso al piano secondo/sottotetto che si sviluppa in due ambienti, uno destinato a camera da letto, l'altro a piccolo bagno; vi è poi un ulteriore terrazzo in falda.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 69,00 circa per la parte abitabile, ai quali si devono aggiungere circa mq. 15,00 per il garage, circa mq. 2,00 per il balcone, circa mq. 22,00 per il terrazzo al piano primo, circa mq. 25,00 per i locali al sottotetto e circa mq. 20,00 per l'ulteriore terrazzo in falda.

L'appartamento al piano terra ha altezza ml. 2,70 con bagno, ingresso e garage h. ml. 2,40; al piano primo l'altezza risulta essere pari a ml. 3,50, mentre al sottotetto il solaio di copertura è inclinato con altezza al colmo pari a ml. 2,85.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del garage al piano terra risulta essere pari a mq. 157,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in gres su tutta la superficie dell'unità immobiliare ad esclusione delle camere da letto che è in parquet in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona cottura e nei bagni, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e scuroni anch'essi in legno, la basculante del garage è in lamiera zincata preverniciata. Sul retro, sia al piano terra, sia sul terrazzo del piano primo, sono presenti due percolati con struttura lignea. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con caldaia murale posta all'esterno dell'alloggio sul terrazzo al piano secondo/sottotetto comandabile mediante termostato e con la distribuzione del calore che avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per l'impianto elettrico, questo risulta realizzato e completato con il fabbricato.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 1 e garage sub 2), 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 ai valori di mercato esistenti ad oggi, ai valori riscontrati dalle tabelle della banca dati dell'Agenzia delle Entrate ed allo stato di manutenzione dell'appartamento si valuta che un eventuale canone mensile non possa essere considerato congruo l'importo di €. 700,00÷750,00.

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.....;

L'appartamento di civile abitazione in stima, villetta a schiera piano terra-primosecondo con area cortilizia ad uso esclusivo, per proprie caratteristiche può essere venduto solo in lotto unico.

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

Il codice fiscale della persona fisica esecutata, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

- _____ 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;

L'esecutato, persona fisica, sig. _____, come da certificato rilasciato dal Comune di _____ (PC) risulta essere residente nel medesimo Comune in via _____ n. __, la famiglia risulta composta da _____ nato a Piacenza il --/--/----, _____ - _____ nata a Timisoara (Romania) il --/--/----, _____ nato a Timisoara (Romania) il --/--/----. Il sig. _____, come da estratto dell'atto di matrimonio del Comune di Rocca San Casciano, ha contratto matrimonio in data --/--/---- in regime di separazione dei beni, a cui è seguito il verbale di separazione consensuale omologato con provvedimento del Tribunale di Forlì in data --/--/----. Successivamente, con sentenza del Tribunale di Forlì n. 233/2018 del 26/03/2018 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. In data --/--/----, presso il Comune di Camponogara (VE) il sig. _____ ha contratto matrimonio in regime di separazione dei beni con la sig.ra _____ - _____ (allegato n. 21).

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;**

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra _____ a far data dal --/--/---- come risultante dal certificato storico di residenza, avendone diritto a seguito di verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 02/11/2017 reg. part. n. 11153. La famiglia residente risulta quindi composta dalla sig. _____ e dalla figlia _____ (allegato n. 22).

**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;**

Si precisa di fare riferimento al capitolo 04 in quanto è presente una sentenza di separazione consensuale e assegnazione della casa familiare alla sig. _____.

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

Civile abitazione sita a Forlì- fraz. Villafranca – via Ortali n. 40-42.

Essendo la proprietà dell'immobile in capo ad una persona fisica, la vendita

sarà da assoggettare 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 dei termini di consegna.

**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 AR₁, 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. 23).

**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 / comunicazione ricevuta dal Comune;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 1253/2010);
- 07) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 12929/2006);
- 08) Trascrizione (Reg. Part. n. 13694/2005);
- 09) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 10325/2003);
- 10) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 10324/2003);
- 11) Iscrizione (Reg. Part. n. 358/2010);

- 12) Trascrizione (Reg. Part. n. 11153/2017);
- 13) Trascrizione (Reg. Part. n. 2790/2021);
- 14) Iscrizione (Reg. Part. n. 922/2022);
- 15) Annotazione (Reg. Part. n. 705/2022);
- 16) Trascrizione (Reg. Part. n. 2262/2024);
- 17) Vincoli di POC-PSC;
- 18) Estratto di RUE;
- 19) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 20) Rapporto valutazione IVS;
- 21) Certificati esecutato;
- 22) Certificati occupante immobile;
- 23) Attestazione invii effettuati.

Forlì, 14 aprile 2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei