

R.G. ES.IMM. n. 30/2024

Promossa da:
... **“omissis”** ...

Contro:
... **“omissis”** ...

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
Dott. Fabio Santoro

Oggetto:
RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI



Custode Giudiziario:
Avv. Erika Ferrini

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,5
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.....	.9
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.....	.11
2.6 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE.....	.12
3. VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA.....	.12
3.1 PROPRIETÀ.....	.12
3.2 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO.....	.13
3.2.1 VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO.....	.14
3.3 TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO.....	.14
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.....	.15
5. PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	.16
6. DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);.....	.16
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.....	.16
8. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.Lgs . 42\2004.....	.19
8.1 VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE.....	.20
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.....	.21
9.1 VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE.....	.21
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.....	.21



11. VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....	.22
11.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. E REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	.22
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;.....	.23
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.....	.23
13.1 PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITÀ'.....	.24
13.2 DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. E NORME TECNICHE APPLICABILI.....	.25
13.3 REGOLARITA' EDILIZIA.....	.25
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.....	.28
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.....	.29
16. VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA.....	.29
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. 192/2005,29
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.....	.30
19. QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI.....	.31
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.....	.31
20.1 CRITERI ADOTTATI.....	.31
20.2 FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE.....	.34
20.3 DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE.....	.34
20.4 VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETÀ..	.35
20.5 VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI.....	.39
21. NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... COMODA DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	.39



22. EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.....	
INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;.....	40
23. PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O	
IN PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO IN QUESTO CASO, NEL FORMARE I LOTTI, ANCHE	
A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD	
EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIÙ LOTTI, LA PRESENZA	
DI SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITÀ DI COSTITUIRLE ETC.;.....	40
24. ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO.....	40
25. ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO	
E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO.....	41
26. ACQUISISCA IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI	
L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO.....	41
27. VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA	
DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI.....	41
28. PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA	
SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.).....	42
29. FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL	
TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....	42
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.....	42
32. ALLEGATI.....	43



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 30 ottobre 2024 dal G.E. Dott. Fabio Santoro, nell'Accertamento Tecnico Preventivo R.G. ES.IMM. n. 30/2024, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 05 novembre 2024, 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'Avv. Erika Ferrini in data venerdì 07 febbraio 2025 (ore 14:30), 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 02/01/2025, con indicato l'appuntamento di accesso ed inizio delle operazioni peritale alla data del venerdì 07 febbraio 2025 ore 15:00, previo accordo con il custode giudiziario Avv. Erika Ferrini. Oltre alla raccomandata è stata inviata pec agli avvocati dei debitori.

Alla data ed ora indicati nella comunicazione dell'esperto estimatore (venerdì 07 febbraio 2025 ore 14:30) 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. **Ail. 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 due abitazioni e una pertinenza nel Comune di Savignano sul Rubicone. L'elaborato peritale prevederà la suddivisione in due lotti distinti come di seguito specificati.

2.1 IDENTIFICAZIONE

LOTTO 1

PROPRIETA' PER 1/1 in capo agli esecutati, il fabbricato al foglio 12, part. 42, sub.1 ad uso civile abitazione è disposto su un unico piano fuori terra a Savignano sul Rubicone, via Galeazza n. 110. Il fabbricato, disposto su un piano fuori terra, è composto da una unità abitativa al piano terra. L'immobile è servito da luce, acqua e gas.

L'unità immobiliare si affaccia a nord su via Galezza, a est in aderenza su una civile abitazione, a sud su fabbricati a civile abitazione e a ovest su un terreno.

LOTTO 2

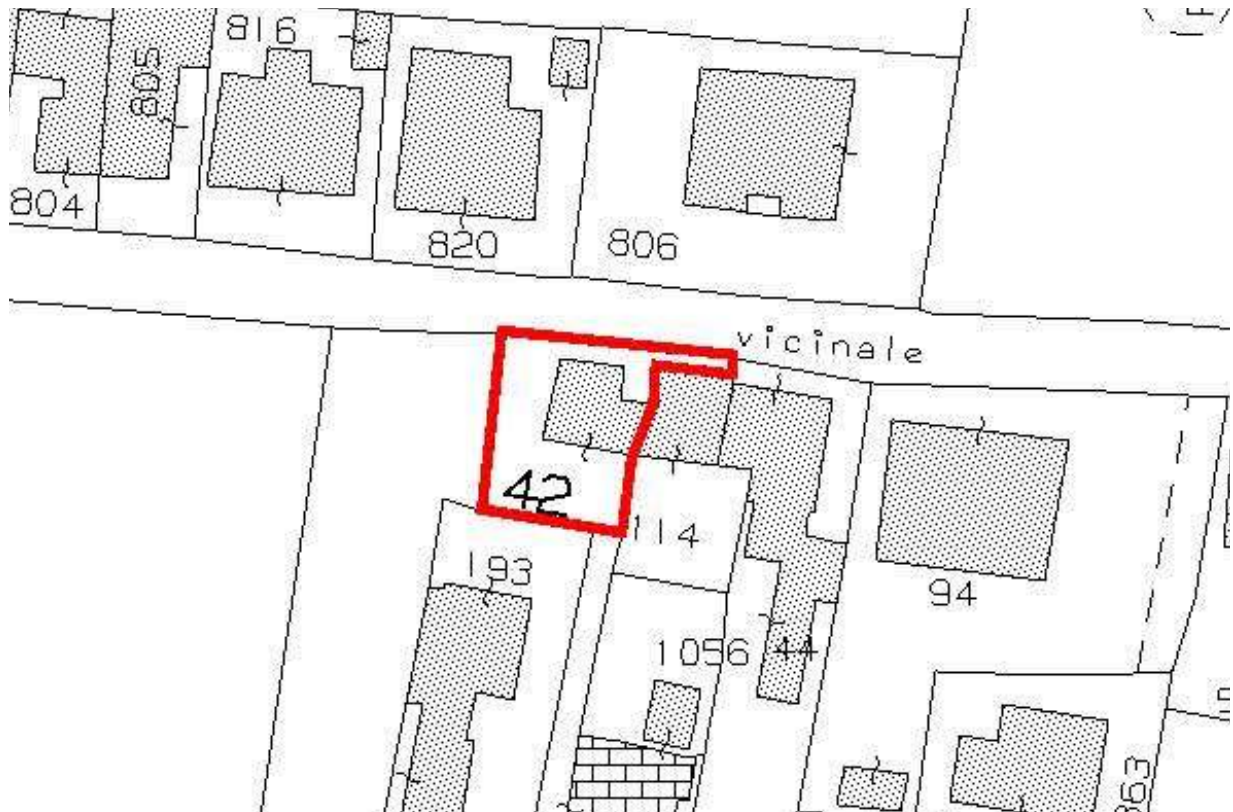
PROPRIETA' PER 1/1 in capo agli esecutati, l'unità immobiliare al foglio 1, part. 326, sub.11 ad uso civile abitazione disposto su un piano fuori terra (P1°) e un piano interrato a Savignano sul Rubicone, in via Matrice Destra n. 2/A e l'unità al sub. 15 (proprietà in millesimi 65/1000) ad uso garage disposto su un unico piano interrato. Le due unità si collocano all'interno di un condominio, l'unità abitativa si sviluppa al piano primo con annesso ripostiglio al piano interrato, il garage si sviluppa unicamente nel piano interrato. L'immobile è servito da luce, acqua e gas.



L'unità immobiliare si affaccia a ovest su via Matrice Destra, a nord su una civile abitazione, a sud e a est su via Ionio.

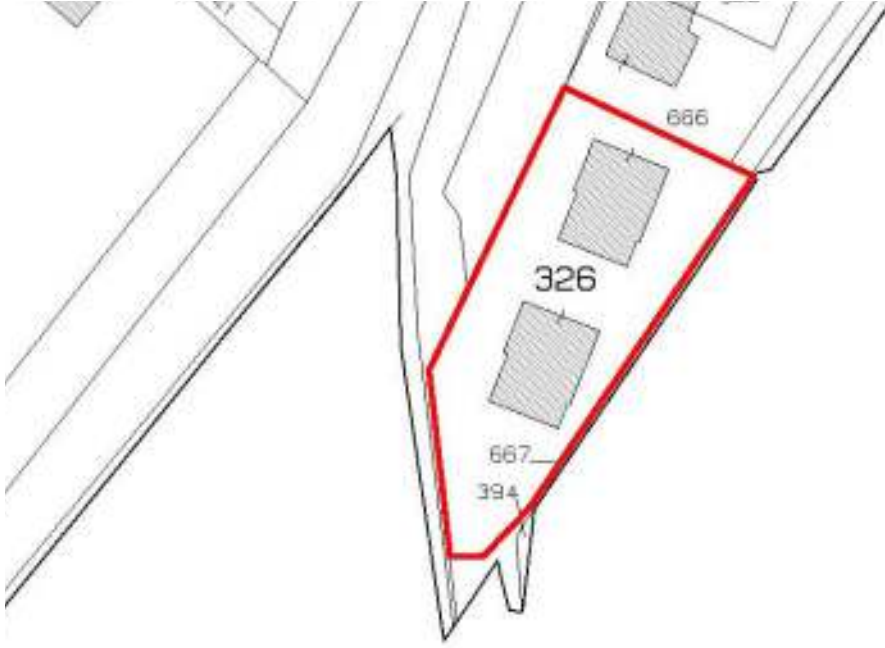
Alla data del sopralluogo (venerdì 07 febbraio 2025) gli immobili si presentavano ben identificati ed identificabili, complete di accesso carrabile e pedonale lungo via Galeazza e via Matrice Destra.

Si allega estratti di mappa:



fog. 12, part. 42





fog. 1, part. 326

2.2 DATI CATASTALI

Lotto 1

Catasto Fabbricati Comune: Savignano sul Rubicone

Fgl.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
12	42	1	A/4	2	3,5 vani	51 mq	€169,91

via Galeazza n. 110

Intestazione: ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/2

... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/6

... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/6

... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/6

Lotto 2

Catasto Fabbricati Comune: Savignano sul Rubicone

Fgl.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
1	326	11	A/3	4	4 vani	58 mq	€330,53



via Matrice Destra n. 2/A

Intestazione: ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/2

... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/6

... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/6

... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/6

Fgl.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
1	326	15	C/6	1	182 mq	//	€385,38

via Matrice Destra (Il garage è un bene comune censibile di cui i proprietari dispongono di 65/1000 (sessantacinque millesimi)).

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.AII.2).

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

Lotto1 e 2

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRIZIONE del 11/03/2024 - Registro Particolare 2984 Registro Generale 4171 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 534/2024 del 15/02/2024



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 Savignano posta al piano terra. Il fabbricato a civile abitazione, disposto su un unico piano, è composto da una unità abitativa. L'abitazione è posta al piano terra con ingresso in via Galeazza, è composta da una cucina, due camere e un bagno.

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

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

Lotto 2

Trattasi di un'abitazione a Savignano posta al piano terra e piano interrato e di un garage al piano interrato. Il fabbricato a civile abitazione, disposto su tre piani fuori terra e un piano interrato, comprende l'appartamento e il garage in oggetto. L'abitazione è posta al piano primo con ingresso in via Matrice Destra, è composta da una cucina, due camere, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio al piano interrato. Il garage è un bene comune censibile di cui i proprietari dispongono di 65/1000 (sessantacinque millesimi), si sviluppa al piano interrato.

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

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



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 a Savignano posta al piano terra. Il fabbricato a civile abitazione, disposta su un unico piano, è composto da una unità abitativa che si sviluppa su un piano. L'abitazione oggetto di esecuzione è posta al piano terra con ingresso in via Galazza n. 110. L'unità abitativa è composta al piano terra da due camere, una cucina e un bagno.

L'abitazione ha il pavimento in piastrelle di ceramica, rivestimenti lavabili nella cucina e nel bagno. L'altezza al piano terra è di 270 cm. Gli infissi sono in pvc con vetro doppio, avvolgibili in pvc e inferriate. Le pareti sono intonacate ed imbiancate.

L'immobile è servito da luce, acqua e gas. 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. 4a**.

Lotto 2

Trattasi di un'abitazione a Savignano posta al piano interrato e al piano primo e di un garage al piano interrato. Il fabbricato a civile abitazione, disposto su tre piani fuori terra e un piano interrato, comprende l'appartamento e il garage in oggetto.

L'abitazione è posta al piano primo con ingresso in via Matrice Destra, è composta da una cucina, due camere, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio al piano interrato.



L'abitazione ha il pavimento in piastrelle di ceramica, rivestimenti lavabili nella cucina e nel bagno. L'altezza al piano terra è di 290 cm. Gli infissi sono in legno con vetro singoli e avvolgibili in pvc. Le pareti sono intonacate ed imbiancate.

Il garage è un bene comune censibile di cui i proprietari dispongono di 65/1000 (sessantacinque millesimi), si sviluppa al piano interrato.

L'immobile è servito da luce, acqua e gas. Le condizioni d'uso si ritengono buone.

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

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

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. 4a Lotto 1, All. 4b Lotto 2**)

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 agli esecutati per l'intero, sia come atto di provenienza che come intestazione al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano.

Il bene pignorato risulta così intestato:

Lotto 1

Catasto Fabbricati Comune: Savignano sul Rubicone



Fgl.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
12	42	1	A/4	2	3,5 vani	51 mq	€169,91

via Galeazza n. 110

Intestazione: ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/2
 ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/6
 ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/6
 ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/6

Lotto 2

Catasto Fabbricati Comune: Savignano sul Rubicone

Fgl.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
1	326	11	A/3	4	4 vani	58 mq	€330,53

via Matrice Destra n. 2/A

Intestazione: ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/2
 ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/6
 ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/6
 ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/6

Fgl.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
1	326	15	C/6	1	182 mq	//	€385,38

via Matrice Destra (Il garage è un bene comune censibile di cui i proprietari dispongono di 65/1000 (sessantacinque millesimi)).

3.2 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

Il titolo di provenienza della proprietà in capo all'esecutato sono i seguenti atti di compravendita:



- LOTTO 1, redatto dal notaio Dott. Marco Gori in data 16.06.2003 (repertorio n. 26226 - Modello Unico n. 8534.1/2003 Reparto PI di FORLI' in atti dal 07/07/2003); (v. **All. 05a**)
- LOTTO 2, redatto dal notaio Dott. Marco Gori in data 07.04.2005 (repertorio n. 28462 - Modello Unico n.4434.1/2005 Reparto PI di FORLI' in atti dal 21/04/2005). (v. **All. 05b**)

3.2.1 VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Lotto 1

Nell'atto **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente.

Lotto 2

Nell'atto **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente.

3.3 TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Lotto 1

Prima del ventennio l'immobile è stato trasferito con atto di compravendita del 16/06/2003 a rogito del Notaio Dott. Marco Gori, (repertorio n. 26226 - Modello Unico n. 8534.1/2003 Reparto PI di FORLI' in atti dal 07/07/2003), la quota di 1/1 piena proprietà dell'appartamento al piano terra (Foglio 12 Part. 42 Sub 1).

Per effetto dell'acquisto della quota sopracitata di appartamento, i signori ... "omissis" ... e ... "omissis" ... sono entrati in possesso della quota intera di piena proprietà. Per successione ex lege di ... "omissis" ... del 10/11/2012 Registrazione



Volume 88888 n. 182874 registrato in data 24/06/2019 - Trascrizione n.8907.1/2019
Reparto PI di FORLI' in atti dal 31/07/2019, la sig.ra ... "omissis" ... e i signori ...
"omissis" ... e ... "omissis" ... sono diventati proprietari per 1/6 ciascuno.

Lotto 2

Prima del ventennio l'immobile è stato trasferito con atto di compravendita del
07/04/2005 a rogito del Notaio Dott. Marco Gori, (repertorio n. 28462 - Modello
Unico n.4434.1/2005 Reparto PI di FORLI' in atti dal 21/04/2005), la quota di 1/1
piena proprietà dell'appartamento al piano terra (Foglio 1 Part. 326 Sub 11 e 15).

Per effetto dell'acquisto della quota sopracitata di appartamento, i signori ...
"omissis" ... e ... "omissis" ... sono entrati in possesso della quota intera di piena
proprietà. Per successione ex lege di ... "omissis" ... del 10/11/2012 Registrazione
Volume 88888 n. 182874 registrato in data 24/06/2019 - Trascrizione n.8907.1/2019
Reparto PI di FORLI' in atti dal 31/07/2019, la sig.ra ... "omissis" ... e i signori ...
"omissis" ... e ... "omissis" ... sono diventati proprietari per 1/6 ciascuno.

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 degli esecutati
aggiornato fino alla data del 27/05/2025, 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. 6a Iscrizioni e trascrizioni Via Galeazza; All. 6b Iscrizioni e trascrizioni Via Matrice Destra**).

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 (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

Nel corso del sopralluogo l'immobile risulta occupato, in virtù di contratto non opponibile alla presente procedura in quanto stipulato in data 07/01/2025 e registrato il 22/01/2025 presso UT di Cesena al n. 00312 – serie 3T, scadenza 06/01/2029, a favore della Sig.ra ... “omissis” ... che ha riferito corrispondere un canone mensile di locazione pari ad €300,00 oltre € 200,00 mensili per le spese condominiali e bollette. (v. **All. 07a**).



Alla scadenza si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza. Il canone annuo complessivo pari a € 3600,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 300,00 entro il 15 di ogni mese, oltre € 200,00 mensili per le spese condominiali e bollette. Il pagamento può avvenire in valuta legale nel domicilio del locatore o tramite accredito nel c/c bancario.

Per verificare se il canone sia congruo, trattandosi fabbricati abitativi per determinare valore locativo si è fatta una ricerca di mercato per immobili simili che variano da 400 a 600 € / mese. In base ai Valori OMI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: SAVIGNANO SUL RUBICONE

Fascia/zona: Periferica/ZONA ARTIGIANALE E RESIDENZIALE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1700	L	4,8	5,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2100	L	5,5	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1400	L	3,9	4,7	L
Box	NORMALE	850	950	L	3	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1450	1750	L	4,8	6	L

Considerando lo stato del fabbricato, si ritiene il valore locativo dell'immobile possa essere compreso tra 300,00 e i 400,00 €/mese.



da cui un canone congruo (ridotto di 1/3 dal giusto prezzo) corrisponde ad un minimo di 200 e i 260,00 €/mese,

Si desume che il canone locativo attuale dell'immobile sia congruo rispetto ai canoni di mercato.

Lotto 2

L'immobile risulta occupato tramite contratto di affitto a favore di ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... stipulato il 01/05/2015 e registrato il 22/05/2015 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, il contratto è oggetto di proroga fino al 30/04/2027. Alla scadenza si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza (v. **All. 07b**). Il canone annuo complessivo pari a € 6000,00 (seimila / 00) da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 500,00 entro il 05 di ogni mese, il pagamento può avvenire in valuta legale nel domicilio del locatore o tramite accredito nel c/c bancario. **|**

Per verificare se il canone sia congruo, trattandosi fabbricati abitativi per determinare valore locativo si è fatta una ricerca di mercato per immobili simili che variano da 600 a 700 € / mese. In base ai Valori OMI:



Provincia: FORLÌ
 Comune: SAVIGNANO SUL RUBICONE
 Frazione/area: Suburbana/SAVIGNANO A MARE E CAMARO
 Codice di zona: E2
 Microzona catastale n. 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2400	L	7,5	10	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	1850	L	6,2	7,7	L
Box	NORMALE	1100	1400	L	4,7	6	L

Considerando lo stato del fabbricato, si ritiene il valore locativo dell'immobile possa essere compreso tra 490,00 e i 660,00 €/mese.

da cui un canone congruo (ridotto di 1/3 dal giusto prezzo) corrisponde ad un minimo di 330,00 e i 440,00 €/mese,

Si desume che il canone locativo attuale dell'immobile sia congruo rispetto ai canoni di mercato.

8. 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 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

Lotto 1

Nell'ambito del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) del Comune di Savignano, dell'Unione Rubicone e Mare adottato con delibera n.15 del 15/05/2018, l'immobile in esame ricade nella tavola R.B.1a interamente in sub ambito A10-1: Tessuti residenziali a bassa densità (Art. 4.8.1 delle Norme di RUE) .

Nell'ambito del Piano Strutturale Intercomunale (P.S.C.) del Comune di Savignano, dell'Unione Rubicone e Mare adottato con delibera n.15 del 15/05/2018, l'immobile in esame ricade in Territorio Urbanizzato (Art. A – 5 L.R. 20/2000) .

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

- ZONA DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI –
At. 28b PTCP.

Lotto 2

Nell'ambito del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) del Comune di Savignano, dell'Unione Rubicone e Mare adottato con delibera n.15 del 15/05/2018, l'immobile in esame ricade nella tavola R.B.1c interamente in sub ambito A10-4: Tessuti residenziali pianificati (Art. 4.8.4 delle Norme di RUE).

Nell'ambito del Piano Strutturale Intercomunale (P.S.C.) del Comune di Savignano, dell'Unione Rubicone e Mare adottato con delibera n.15 del 15/05/2018, l'immobile in esame ricade in Territorio Urbanizzato (Art. A – 5 L.R. 20/2000) .

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

- ZONA DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI –
At. 28b PTCP (tavola VINC_2a).



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 (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 GIÀ DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHÉ LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Risultano spese ordinarie per l'anno 2025 per i suddetti importi:

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

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

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile è circa euro/anno 250,00 / 300,00.

Al 01 maggio 2025 non ci sono spese straordinarie deliberate.

Ad oggi risultano insolute spese condominiali per un ammontare pari a euro 338,50.

Non risulta esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.



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

Gli immobili hanno destinazione residenziale.

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

Lotto 1

Nel vigente R.U.E. del Comune di Savignano, dell'Unione Rubicone e Mare, l'immobile in esame ricade interamente in sub ambito A10-1: Tessuti residenziali a bassa densità (Art. 4.8.1 delle Norme di RUE).

Nel vigente P.S.C. del Comune di Savignano, dell'Unione Rubicone e Mare, l'immobile in esame ricade interamente in Territorio Urbanizzato (Art. A – 5 L.R. 20/2000).

Lotto 2

Nel vigente R.U.E. del Comune di Savignano, dell'Unione Rubicone e Mare, l'immobile in esame ricade interamente in sub ambito A10-4: Tessuti residenziali pianificati (Art. 4.8.4 delle Norme di RUE) .

Nel vigente P.S.C. del Comune di Savignano, dell'Unione Rubicone e Mare, l'immobile in esame ricade interamente in Territorio Urbanizzato (Art. A – 5 L.R. 20/2000).



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 residenziale.

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'

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio edilizia del comune di Savignano, utilizzando i nominativi di tutti i proprietari dalla sua realizzazione ad oggi, risultano i seguenti titoli (v. **AII. 08**):

Lotto 1

- mobile ante 1967;
- condono n. 2070 del 20/08/1994;

inoltre sono presenti dei titoli annullati:

- DIA n2579 del 10_05_2010 annullata
- CIA n.2616 del 02_07_2010 improcedibile

Lotto 2

- licenza n. 4187 del 16/07/1975 costruzione di due fabbricati;
- variante n. 4690 del 12/10/1976 a precedente titolo;
- abitabilità n. 1634 del 27/11/1976;
- autorizzazione n. 574/A del 07/04/1998 realizzazione di recinzione.

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 Savignano, dell'Unione Rubicone e Mare, l'immobile in esame ricade interamente in sub ambito A10-1: Tessuti residenziali a bassa densità (Art. 4.8.1 delle Norme di RUE).

Nel vigente P.S.C. del Comune di Savignano, dell'Unione Rubicone e Mare, l'immobile in esame ricade interamente in Territorio Urbanizzato (Art. A – 5 L.R. 20/2000).

Lotto 2

Nel vigente R.U.E. del Comune di Savignano, dell'Unione Rubicone e Mare, l'immobile in esame ricade interamente in sub ambito A10-4: Tessuti residenziali pianificati (Art. 4.8.4 delle Norme di RUE).

Nel vigente P.S.C. del Comune di Savignano, dell'Unione Rubicone e Mare, l'immobile in esame ricade interamente in Territorio Urbanizzato (Art. A – 5 L.R. 20/2000).

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 (art.19-bis L.R. 23/2004).



Le principali opere difformi da sanare sono: misure oltre la tolleranza del 2%, realizzazione di termocappotto, controsoffitti, rialzo del pavimento con variazione dell'altezza interna, diverso dimensionamento delle forometrie esterne, diversa posizione di forometrie interne.

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).

Le principali opere difformi da sanare sono: misure oltre la tolleranza del 2%, la cantina risulta difforme dal titolo edilizio variante Lic 4690/1976 e abitabilità n.1634



del 27/11/1976 e lievemente difforme anche dal catastale in quanto presenta una forma trapezia anziché quadrata, e presenza di un gradino di accesso al bagno.

In riferimento alle opere difforme 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.

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'installatore (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 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 CILA/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.

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

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

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 06.06.2025 con il N° ed è valido fino al 05/06/2035; l'immobile risulta in classe energetica "E" (EP gl, nren 292,14 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. **Al. 09a**). In seguito all'accertamento della Regione Emilia Romagna, l'APE è stato selezionato per



essere sottoposto a controllo di conformità, quindi il presente APE è provvisorio e ci si riserva l'invio dell'APE definitivo appena ricevuto riscontro dalla Regione in seguito al sopralluogo congiunto del 06/06/2025.

Il **lotto 2** non risulta dotato dell'Attestazione di prestazione energetica e quindi si è provveduto a redigerlo.

L'attestato è stato rilasciato il 30.05.2025 con il N° 03661-702384-2025 ed è valido fino al 30/05/2035; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren **191,95** 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. 09b**).

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. **All. 02**).



Lotto 2

L'immobile è stato accatastato nel 14/12/1976 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**).

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.

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

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 similari, 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 1.450,00 agli €/mq 1.700,00. In considerazione delle caratteristiche dell'immobile e della sua ubicazione si considererà il prezzo medio pari a €/mq 1.550,00 quale 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.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: SAVIGNANO SUL RUBICONE

Fascicolo: Periferica ZONA%20ARTIGIANALE%20E%20RESIDENZIALE

Codice zona: D1

Microzona: I

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	1700	L	4,8	5,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2100	L	5,5	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1400	L	3,9	4,7	L
Box	Normale	850	950	L	3	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1450	1750	L	4,8	6	L
Stagioni							

Legend



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 1.800,00 agli €/mq 2.400,00. In considerazione delle caratteristiche dell'immobile e della sua ubicazione si considererà il prezzo pari a €/mq 1.800,00 quale 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.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: SAVIGNANO SUL RUBICONE

Frazione: Suburbana SAVIGNANO%20A%20MARE%20E%20CAPPANE

Codice zona: E2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LN)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2400	L	7,5	10	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	1850	L	6,2	7,7	L
Box	Normale	1100	1400	L	4,7	6	L
Stagni							

Via Matricon Destra, 3/A



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

Lotto 1	Superficie lorda mq	% di omogenizzazione	Superficie commerciale mq
Abitazione (P1)	51,00	100%	51,00
cortile privato con servitù di passo	103,00	3%	3,09
TOTALE			54,09

Lotto 2

Lotto 2	Superficie lorda mq	% di omogenizzazione	Superficie commerciale mq
Abitazione (PT)	58,00	100%	58,00
Ripostiglio (PS1)	6,25	25%	1,56
quota millesimale parti comuni BCNC (cortile, giardino, v.s.)	64,22	5%	3,21
TOTALE			62,77

Lotto 2	Superficie lorda mq	% di omogenizzazione	Superficie commerciale mq
Garage	182,00	25%	45,50

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:

$$54,09 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 1.550,00 = \text{€ } 83.839,50$$

- 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.

$$\text{€ } 83.839,50 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 78.839,50$$

- 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:

$$€ 78.839,50 \times 10\% = € 7.883,95$$

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:

$$62,77 \text{ mq} \times €/\text{mq} 1.800,00 = € 112.992,30$$

A questa cifra va poi aggiunto il valore della quota parte del garage (65 millesimi) come segue:

$$45,50 \times 65 \text{ ‰} \times €/\text{mq} 1.800,00 = € 5.323,50$$



sommando € 112.992,30 + € 5.323,50 = € **118.315,80**

- 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.

€ 118.315,80 - € 5.000,00 = € 113.315,80

- 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:

$$€ 113.315,80 \times 10\% = € 11.331,58$$

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

20.5 VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI

Lotto 1

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:

$$€ 78.839,50 - € 7.883,95 = € 70.955,55$$

arrotondato a € 71.000,00

Lotto 2

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:

$$€ 113.315,80 - € 11.331,58 = € 101.984,22$$

arrotondato a € 102.000,00

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

Lotto 1

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

Lotto 2



I beni pignorati risultano in capo agli esecutati 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, in base ai valori OMI, come da conteggio riportato nel punto 07, si ritiene il valore locativo dell'immobile stimato in € 400,00/mese.

Lotto 2

In base ai valori locativi di mercato di abitazioni in zona ed allo stato di manutenzione attuale dell'immobile, come da conteggio riportato nel punto 07, si ritiene il valore locativo dell'immobile stimato in € 600,00/mese.

23. PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO IN QUESTO CASO, NEL FORMARE I LOTTI, ANCHE A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIÙ LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITÀ DI COSTITUIRLE ETC.;

La corte dell'immobile in via Galeazza n. 110, identificabile nella planimetria catastale del fabbricato e al catasto terreni al foglio 12, part 42 come ente urbano di 154 mq, presenta un servitù di passaggio a favore delle proprietà contigue".

Gli immobili, per le loro caratteristiche, sono vendibili in due 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 e 2:

... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/6

... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/2

... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/6

... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/6

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

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

L'esecutato ... "omissis" ... è vedovo.

L'esecutata ... "omissis" ... è coniugata con ... "omissis"

L'esecutata ... "omissis" ... è coniugato con ... "omissis"

(v. **All. 10**).

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

Lotto 1

L'immobile è locato come indicato al p.to 7 e i dati dell'occupante sono riportati nel contratto di affitto di cui si allegano i certificati storici di residenza.

Lotto 2

L'immobile è locato come indicato al p.to 7 e i dati dell'occupante sono riportati nel contratto di affitto di cui si allegano i certificati storici di residenza.

(v. **All. 10**)

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 era proceduto a richiedere proroga del termine inizialmente concesso di gg 45 per consentire al Comune ufficio Anagrafe di emettere le certificazioni storiche residenza occupanti e documenti di approfondimento delle ricerche richieste all'Ag. Entrate su eventuali contratti d'affitto presenti del 2025 e per il controllo APE Via Galeazza da parte della Regione Emilia Romagna, ma vista la tempestività delle risposte degli enti si è riusciti a depositare il presente Elaborato Peritale, nel rispetto del termine inizialmente concesso.

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.....

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 (condono n. 2070 del 20/08/1994 e variante n. 4690 del 12/10/1976)
AII.04a	RILIEVO FOTOGRAFICO Via Galeazza
AII.04b	RILIEVO FOTOGRAFICO via Matrice Destra
AII.05a	ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE del 16.06.2003
AII.05b	ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE del 07.04.2005
AII.06a	VISURA CONSERVATORIA Via Galeazza
AII.06b	VISURA CONSERVATORIA Via Matrice Destra



All.07a	CONTRATTO DI LOCAZIONE Via Galeazza
All.07b	CONTRATTO DI LOCAZIONE Via Matrice Destra
All.08a	condono n. 2070 del 20/08/1994 Via Galeazza
All.08b	DIA 2579_2010 annullata Via Galeazza
All.08c	CIA 2616_2010 improcedibile Via Galeazza
All.08d	licenza n. 4187 del 16/07/1975 Via Matrice Destra
All.08e	variante n. 4690 del 12/10/1976 Via Matrice Destra
All.08f	abitabilità n. 1634 del 27/11/1976 Via Matrice Destra
All.08g	autorizzazione n. 574/A del 07/04/1998 Via Matrice Destra
All.09a	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA – APE Via Galeazza
All.09b	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA – APE Via Matrice Destra
All.10	DOCUMENTAZIONE DI STATO CIVILE, RESIDENZA ED ANAGRAFICA ESECUTATI
All.11	TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE *
* Allegati presenti <u>solo</u> nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale	

Forlì, lì 7 giugno 2025

Con osservanza.
L'Esperto Stimatore
Ing. Paolo Cavina

