

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'
Esecuzione immobiliare R.G. N° 44/2022

promossa da

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA AGGIORNATA

LOTTO UNICO

C.T.U. Esperto designato: Geom. FABBRI DAVIDE

1 / 25



Il sottoscritto Fabbri Geometra Davide, con Studio Professionale in Cesena, Via Martiri della Libertà n°13, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°1513, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 02/11/2022 dal G.E. Dott. Fabio Santoro, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici, e debito sopralluogo, e dopo aver ricevuto incarico ulteriore in data 20-01-2025 di aggiornare la relazione con valore di stima dell'intero diritto di usufrutto in capo a , è in grado di relazionare quanto segue:

1) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO E ACCESSO ALL'IMMOBILE.

I debitori sono stati avvisati a mezzo raccomandata, in data 20-03-2023, presso gli indirizzi desunti dalla procedura.

La comunicazione è stata inviata per debita conoscenza, mezzo pec, anche al custode nominato, IVG di Forlì

La raccomandata alla

Lo scrivente è stato contattato dal nonno dei Signori , il quale ha confermato l'appuntamento e di conseguenza il sopralluogo è avvenuto regolarmente, in data 17-04-2023 ore 9,30 in Forlì viale Bologna 275, alla presenza del custode nominato e del Signor (dei Signori e dell'amministratore del condominio Signor (in possesso delle chiavi dell'appartamento, poiché il Sig indisponibile

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE
PIENA PROPRIETA'



su APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE, GARAGE e CANTINA
in Forlì, viale Bologna 275

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

APPARTAMENTO D'ABITAZIONE

Foglio 140, particella 541, SUB 14

Categoria A/3, classe 3, consist. 5 vani, rendita catastale € 361,52 (APPARTAMENTO piano 1)

Viale Bologna 275/B

GARAGE

Foglio 140, particella 541, SUB 35

Categoria C/6, classe 3, mq 21, rendita catastale € 108,46 (GARAGE piano T)

Viale Bologna 275/C

CANTINA

Foglio 140, particella 541, SUB 21

Categoria C/2, classe 7, mq 9, rendita catastale € 58,57 (CANTINA piano T)

Viale Bologna 275/C

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

- Foglio 140 particella 541 ENTE URBANO di mq 2.742

Le unità godono dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. , così come citate in atto di provenienza, con esclusione dalle parti comuni del sottotetto. Non è presente un quadro dimostrativo delle parti comuni.



il tutto in capo alla ditta catastale:

USUFRUTTO per 1/1

NUDA PROPRIETA' per 1/2

NUDA PROPRIETA' per 1/2

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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 15-02-2022 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
140	541	14	A/3	5 vani	OM
140	541	35	C/6	21 mq	OM
140	541	21	C/2	9 mq	OM



I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 4637 RG 6612 del 11-04-2022

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLÌ					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
140	541	14	A/3	5 vani	OM
140	541	35	C/6	21 mq	OM
140	541	21	C/2	9 mq	OM

I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e a quelli attualmente in visura.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento al piano primo oltre garage e cantina al piano terreno, del fabbricato condominiale in Forlì viale Bologna 275, composto da 24 appartamenti e relativi garage -servizi.

L'appartamento in oggetto è situato al civ 275/B int 3.

Il fabbricato che si eleva per quattro piani fuori terra, su terreno cortilizio pertinenziale, è composto da garage e servizi al piano terra ed appartamenti ai tre piani soprastanti

L'edificio risale alla fine degli anni'70, con struttura mista in muratura e cemento armato, copertura a falde, esternamente intonacato e tinteggiato, manto in tegole, lattennerie in lamiera di rame, infissi in legno e vetro con avvolgibili in pvc, aggetti dei balconi e cornicione in cemento armato a vista, ringhiere in ferro verniciato ai balconi etc...

L' edificio si trova "in seconda linea" rispetto al viale Bologna, e la corte ha accesso (pedonale e carrabile) dal pubblico Viale Bologna attraverso uno stradello (in altra proprietà) sul quale il condominio ha servitù di passaggio, la corte si presenta recintata, in parte pavimentata ed in parte a verde.

L'accesso all'appartamento in oggetto avviene a mezzo di androne comune al piano terra (civ 275/B), ingresso con porta a vetri in alluminio sul vano scale comune non dotato di ascensore (scale pavimentate in marmo, con ringhiera in ferro verniciato).



APPARTAMENTO piano primo

Ingresso al vano scale comune piano terra, quindi porta d'ingresso al piano primo interno 3, direttamente sul vano soggiorno, corridoio disimpegno, pranzo-cucina, 2 camere da letto (una matrimoniale ed una singola), bagno e ripostiglio.

Tre balconi: accessibili uno dal soggiorno, uno dalla cucina ed uno dalla camera da letto singola

NB : si segnala che parte del balcone accessibile dal soggiorno (pur appearing coevo all'epoca di costruzione nello stato di fatto attuale) risulta catastalmente nella proprietà dell'appartamento limitrofo).

GARAGE piano terra

Accesso carrabile dalla corte, vano unico garage e collegato alla cantina a mezzo di porta interna.

CANTINA piano terra

Accessibile a mezzo di porta dall'androne comune al piano terra, e collegato al garage a mezzo di porta interna.

Le finiture dell'immobile sono:

APPARTAMENTO con finiture tipiche dell'epoca di realizzo: vani con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in monocottura-gres, rivestimenti in monocottura al bagno ed alla cucina, in gres ai balconi. Porte interne in legno tamburato.

Infissi interni in legno verniciato e vetro doppio, avvolgibili in pvc, ulteriore infisso esterno in alluminio anodizzato.

Impianto elettrico autonomo e sottotraccia, citofono, impianto idrico e termo-sanitario con caldaia a gas metano posizionata nel vano cucina, elementi termosifoni in ghisa.

L'impiantistica appare funzionante ed in normale stato di manutenzione, ma ovviamente deve essere verificata alla luce delle vigenti normative e delle manutenzioni di legge necessarie.

Il vano scale comune è pavimentato in marmo, ringhiera in ferro verniciato, portoncino di ingresso al piano terra in alluminio anodizzato e vetro.

GARAGE con portone basculante in lamiera, pavimentato in monocottura, parzialmente intonacato e tinteggiato alle pareti, soffitto solo tinteggiato, impianto elettrico minimale, adduzione acqua sanitaria per lavatrice.

CANTINA con porta di accesso in legno, pavimentato in monocottura, intonacato e tinteggiato alle pareti, parziale rivestimento in monocottura ad una parete, impianto elettrico minimale,



infisso finestra in ferro e vetro.

Le condizioni di manutenzione interna dell'appartamento sono normali vista l'epoca di realizzo, così come le condizioni generali dell'intero edificio.

La superficie commerciale del l'immobile in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq 106,50 circa.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale (v. doc. 2P).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega (v. doc. 2F) . Alcune foto, più significative, dell'esterno e dell'interno, si includono di seguito

vista dell'edificio dall'esterno





letto



soggiorno





garage



bagno



**3) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE
ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**

3.1) PIENA PROPRIETA' 1 / 1

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

I beni pignorati, di cui al presente lotto, risultano:

in proprietà dei soggetti esegutati (Signor _____ per usufrutto sull'intero,
nudi proprietari 1/2 ciascuno) in forza di:

-SUCCESSIONE TESTAMENTARIA in morte di _____ deceduto il 15-05-2014, pubblicazione di
testamento olografo Notaio A. Fabbri in Forlì in data 03-04-2018 repertorio 8787, raccolta 4510.

-SUCCESSIONE TESTAMENTARIA in morte di _____ deceduta il 21-03-2018,
pubblicazione di testamento olografo Notaio A. Fabbri in Forlì in data 29-07-2014 repertorio
7581, raccolta 3737.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

I Signori _____, erano divenuti proprietari in comunione legale dei beni
in oggetto:

- per quanto attiene all'appartamento e garage (sub 14 – 35)

COMPRAVENDITA in forza di atto, ante ventennio, in data 01-10-1984, rep 17.446, racc 46723,
a rogiti Notaio Paolo Barletta in Forlì.

- per quanto attiene alla cantina (sub 21)

COMPRAVENDITA in forza di atto, ante ventennio, in data 12-10-2001, rep 175113, racc 5505,
a rogiti Notaio Maria Assunta Raspanti in Forlì .

**4) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI,
NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE
GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.**

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2
c.p.c. , a firma del Notaio Nicolò Tiecco in Perugia in data 12-04-2022 .

L'esperto Stimatore ha comunque provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei



Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati dei debitori, che con i dati degli immobili (v. doc.4), e precisato che NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 07-08-2014 - Registro Particolare 7632 R. Generale 10839

Pubblico ufficiale FABBRI ALESSANDRO Repertorio 7581/3737 del 29-07-2014

**ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACQUISTO DI LEGATO
TRATTASI DEL TESTAMENTO OLOGRAFO**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 18-02-2015 - Registro Particolare 1657 R. Generale 2227

Pubblico ufficiale FORLI' Repertorio 67/9990 del 22-01-2015

**ATTO PER CAUSA DI MORTE –CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
TRATTASI DELLA SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 10-04-2018 - Registro Particolare 3948 R. Generale 5885

Pubblico ufficiale FABBRI ALESSANDRO Repertorio 8787/4510 del 03-04-2018

**ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACQUISTO DI LEGATO
TRATTASI DEL TESTAMENTO OLOGRAFO DI**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 12-06-2018 - Registro Particolare 6514 R. Generale 9758

Pubblico ufficiale FORLI' Repertorio 418/9990 del 16-05-2018

**ATTO PER CAUSA DI MORTE –CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
TRATTASI DELLA SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI**

ISCRIZIONE del 02-09-2009 - Registro Particolare 3991 Registro Generale 17329

Pubblico ufficiale GUASTAMACCHIA DOMENICO Rep. 241206/27313 del 05-08-2009

**IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO**

CONTRO per 1/2 di proprietà

A FAVORE

IMPORTO complessivo 72.000,00 €



TRASCRIZIONE del 06-04-2016 - Registro Particolare 3608 Registro Generale 5368
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1118 29-03-2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO per 1/2 di proprietà
A FAVORE

ISCRIZIONE del 27-04-2016 - Registro Particolare 1116 Registro Generale 6653
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA Repertorio 988/4516 del 22-04-2016
IPOTECA DERIVANTE DA RUOLO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
CONTRO per 1/2 di usufrutto A FAVORE
IMPORTO complessivo 401.011,40 €

TRASCRIZIONE del 11-04-2022 - Registro Particolare 4637 Registro Generale 6612
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 273 del 15-02-2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO diritto di usufrutto; per 1/2 nuda proprietà ; per 1/2 nuda proprietà
A FAVORE

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

Il sottoscritto ha estratto copia delle planimetrie catastali urbane degli immobili di cui alla presente

NB : si segnala che parte del balcone accessibile dal soggiorno (pur apparendo coevo all'epoca di costruzione nello stato di fatto attuale) risulta catastalmente nella proprietà dell'appartamento limitrofo.

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.



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 E' OCCUPATO...

L'intero lotto di cui alla presente (appartamento, garage e cantina) risultano utilizzati dal soggetto esecutato, Signor , come abitazione di residenza.

E' stato richiesto ed ottenuto certificato di residenza al Comune di Forlì ...da cui risulta il Signor
residente in viale Bologna civ 275 /B intero 3.

Lo scrivente ha eseguito ricerca del contratto di locazione, con esito negativo.

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ALTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.) CHE RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al presente lotto.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza degli immobili in oggetto del presente lotto.

SI SEGNA LA SERVITU' A FAVORE DEI BENI IN OGGETTO (e delle restanti porzioni dell'edificio condominiale) PER PASSAGGIO SULLE P.LLE 562 e 564 del Foglio 140, per ACCESSO DAL VIALE BOLOGNA.

8.2) VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d. Lgs. 42/2004

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al presente lotto.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al presente lotto.



9) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Gli immobile risultano in condominio costituito, denominato condominio DOMUS 2000 viale Bologna 275/A-B-C Forlì, CF 92012520406.

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 CONOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Lo scrivente ha contatto l'Amministratore pro-tempore del condominio xx Signor il quale ha riferito:

- **per i due ultimi bilanci gennaio-dicembre 2021, gennaio – dicembre 2022, la proprietà degli immobili in oggetto di esecuzione (civ 275/B int. 3) ha un insoluto pari ad € 543,73 (tutte relative alla gestione 2022).**
- **non sono state deliberate spese straordinarie per il condominio in oggetto**
- **le spese di gestione annue si aggirano intorno a 500-550 €.**

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERA' L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITA';

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI



13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Forlì sull'immobile in oggetto, è risultato che l'intero edificio è stato realizzato in forza di Concessione edilizia n° 883 del 25-08-1978 rilasciata dal Comune di Forlì, e relative varianti alla concessione originaria: Variante n°759 del 16-07-1979, Variante n°292 del 03-04-1980, Variante n°739 del 04-06-1980, Variante n°1207 del 06-10-1981.

Abitabilità n°257 rilasciata in data 28-05--1982 (previo sopralluogo da parte dei tecnici del Comune di Forlì in data 10-05-1982).

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

Il fabbricato risulta in zona residenziale di completamento.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto, sulla base del progetto allegato all'ultima Variante n°1207 del 06-10-1981, lo scrivente ha rilevato, la sostanziale conformità dei luoghi fatto salvo:

- il balcone sul retro (accessibile dalla camera da letto singola) risulta chiuso a veranda con un infisso in alluminio e vetro (apribile), installato senza necessarie autorizzazioni e quindi abusivo.

- Non risulta nella tavola di variante del progetto approvato, la porta di collegamento tra il garage e cantina (porta presumibilmente eseguita in secondo tempo, poiché le due unità sono state acquistate a circa 10 anni di distanza tra loro).

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART 36 DPR 6.6.2001 N°380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHIL'EVETUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHIL SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART 40, COMMA 6, LEGGE 28-2-1985 N°47, OVVERO DELL'ART 46 COMMA 5 DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA



Le opere NON conformi sono quelle relative alla chiusura con infisso in alluminio e vetri del balcone sul retro (accessibile dalla camera da letto singola), e l'esecuzione della porta di collegamento tra garage e cantina.

La chiusura è stata eseguita senza autorizzazione, e non si ritiene possibile la sanatoria, poiché la veranda preclude aria e luce naturale ai vani che hanno le finestre affacciate sul balcone medesimo (camera singola e bagno).

Il costo stimato per lo smontaggio e lo smaltimento dell'infisso e vetrate è stimato pari ad € 1.000,00.

La porta di collegamento tra garage e cantina, può essere sanata con una CILA in sanatoria, il cui costo comprensivo di spese tecniche, oblazione e rifacimento della planimetria catastale al CEU, è stimato pari a € . 3.000,00.

Si sottolinea che eventuali ulteriori modeste difformità interne ed esterne (eseguite in fase di realizzazione dell'edificio) che dovessero risultare ad un controllo analitico mezzo rilievo, rientrano nella tolleranza urbanistica di cui all'art 19 comma 1 ter, legge regionale 23 -2004, poiché in fase di richiesta abitabilità, è stato eseguito sopralluogo dei tecnici Comunali, con esito conforme, in data 10-05-1982 in sede di rilascio abitabilità per l'intero edificio.

Infine si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.



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' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE AD UN TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'unità immobiliare ad uso residenziale in oggetto del lotto, NON risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Si è pertanto provveduto ad emettere attestato di prestazione energetica, come di seguito riportato: APE 09560-429703-2023 del 21/04/2023 valido sino al 21/04/2033 da cui risulta l'unità in classe F con EP gl,nren 147,10 kwh/m2 anno.

17) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E....NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.

Il certificato APE era necessario per l'unità abitativa, ed è stato redatto.

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

Le unità immobiliari che compongono l'immobile di cui al presente lotto, sono regolarmente accatastate al ceu.

Le planimetrie differiscono dai luoghi per la presenza della veranda ad un balcone, e per la presenza della porta di collegamento tra garage e cantina.

Non si ritiene di eseguire variazione catastale, ma solamente al buon della sanatoria e del ripristino. L'immobile è comunque compiutamente rappresentato nella sua consistenza.



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

Non si rilevano cambi d'uso all'edificio abitativo.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICE DELL'IMMOBILE,URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);

20.1) CRITERI ADOTTATI

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato è quello **COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACH)** e della ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima.**

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO (appartamento d'abitazione)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona RESIDENZIALE AL MARGINE DELLA PERIFERIA
Tipologia immobiliare	Edificio Condominiale
Destinazione	Abitativa
Tipologia costruttiva	Misto in c.a. E muratura , due -tre piani fuori terra
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Residenza



Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida per procedimento di stima e parametri agli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS; Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa).

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida Tecnoborsa).

In tal senso si precisa che lo scrivente ha conseguito attestato di esperto valutazioni immobiliari, ai sensi della UNI CEI iso/iec 17024:2004, in data 24 -03-2012.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE riguardanti immobili ricompresi nel medesimo segmento immobiliare. Le informazioni utilizzate sono generalmente reperite presso: conservatoria dei registri immobiliari alla ricerca di atti di compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi professionali e notarili; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale; precedenti stime eseguite dal sottoscritto, anche per il mercato del finanziamento bancario. Infine considerando lo specifico attuale momento di mercato nel settore e verificando anche i parametri Omi della zona in oggetto. **Nella presente stima in particolare, le informazioni sono state reperite come di seguito indicato:**

TABELLA COMPARABILI EDIFICI ABITATIVI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A VENDITA PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO IN CONDOMINIO ZONA CAVA SUP. COMMERCIALE MQ 75 PREZZO RICHIESTO € 102.000 €	€ 1.360,00
COMPARABILE A VENDITA PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO IN CONDOMINIO ZONA CAVA SUP. COMMERCIALE MQ 104 PREZZO RICHIESTO € 143.000 €	€ 1.375,00



COMPARABILE A VENDITA PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO IN VIALE BOLOGNA ZONA CAVA SUP. COMMERCIALE MQ 107 PREZZO RICHIESTO € 145.000 €	€ 1.350,00
OMI (zona in oggetto) II° semestre 2022 VALORE DI MERCATO PER ABITAZIONI CIVILI ZONA D/4 STATO NORMALE MIN 1450 MAX 1650 / MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 5 MAX 6,4 / MQ /MESE	SI CONSIDERA IL VALORE MINIMO € 1.450,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.383,75

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO NB: scelta della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) poiché ritenuta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie catastali.

APPARTAMENTO con GARAGE e CANTINA in condominio

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
APPARTAMENTO	82	1,00	82,00
BALCONI	19	0,50	9,50
GARAGE	22	0,50	11,00
CANTINA	8	0,50	4,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			106,5

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona prossima a centro abitato, delle dimensioni, dell'ottima localizzazione rispetto alla viabilità e servizi, delle condizioni attuali dell'edificio abitativo, della tipologia di immobile, del livello di piano e dell'assenza di ascensore, dell'attuale richiesta di mercato



SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'EDIFICIO (in condizioni normali) PARI a
1.400,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) =1
 per cui € 1.400 x 1 = 1.400,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale
 (considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato 1
 per cui € 1.400 x 1 = 1400,00 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.400,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	106,5	1400	149.100,00

20.7) ULTERIORI ADEGUAMENTI E CORREZIONI AL VALORE DI STIMA DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 149.100,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- € 543,73
ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- € 3.000,00
OPERE DI RIPRISTINO ----- € 1.000,00
STATO DI POSSESSO ----- ////
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI----- ////

VALORE DI STIMA CORRETTO € 144.556,27



RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 14.456,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(144.556,27-14.456,00) = ----- € 130.100,00

Valore arrotondato euro 130.000,00 (centotrentamila/00).

Valore locativo euro 580,00 / mensili (cinquecentottanta/00).

VALORE DI STIMA RIFERITO ALL'INTERO USUFRUTTO

in capo a xxx, che quindi alla data attuale ha 65 anni di età

coefficiente usufrutto pari al 50 % dell'intero, per cui :

Valore arrotondato USUFRUTTO in capo a xxx euro

65.000,00 (centotrentamila/00).

Valore locativo (al 100 %) euro 580,00 / mensili (cinquecentottanta/00).

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE.....PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

L'immobile risulta complessivamente in piena proprietà ai soggetti esegutati.

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

Appartamento al piano primo oltre garage e cantina al piano terreno, del fabbricato condominiale in Forlì viale Bologna 275, composto da 24 appartamenti e relativi garage -servizi. L'edificio risale alla fine degli anni'70, si trova “in seconda linea“ rispetto al viale Bologna, e la corte accesso (pedonale e carrabile) dal pubblico Viale Bologna attraverso uno stradello (in altra proprietà) sul quale il condominio ha servitù di passaggio.

APPARTAMENTO piano primo

Ingresso al vano scale comune piano terra, quindi porta d'ingresso al piano primo interno 3,



direttamente sul vano soggiorno, corridoio disimpegno, pranzo -cucina, 2 camere da letto (una matrimoniale ed una singola), bagno e ripostiglio.

Tre balconi: accessibili uno dal soggiorno, uno dalla cucina ed uno dalla camera da letto singola

GARAGE piano terra

Accesso carrabile dalla corte, vano unico garage e collegato alla cantina a mezzo di porta interna.

CANTINA piano terra

Accessibile a mezzo di porta dall'androne comune al piano terra, e collegato al garage a mezzo di porta interna.

Le finiture ed impiantistica sono quelle tipiche dell'epoca di realizzo dell'immobile

Le condizioni di manutenzione interna dell'appartamento sono normali vista l'epoca di realizzo, così come le condizioni generali dell'intero edificio.

La superficie commerciale del l'immobile in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq 106,50 circa.

VALORE PER INTERA PROPRIETA'

Valore arrotondato euro 130.000,00 (centotrentamila/00).

Valore locativo euro 580,00 / mensili (cinquecentottanta/00).

VALORE USUFRUTTO IN CAPO A X

Valore arrotondato USUFRUTTO in capo a xxx euro

65.000,00 (centotrentamila/00).

Valore locativo euro 580,00 / mensili (cinquecentottanta/00).

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI...

Si è ritenuto di unico lotto.



24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO

La provenienza dei beni ai soggetti esegutati è avvenuta per successioni testamentarie, per cui non si ritiene necessaria la richiesta di certificato stato famiglia, trattandosi di beni personali.

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATOOVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI

Come già precisato in precedenza: l'intero lotto di cui alla presente (appartamento, garage e cantina) risulta utilizzato dal Signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, come residenza.

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

Non risultano trascritte domande giudiziali sugli immobili.



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

Gli immobili di cui al presente lotto sono intestati a persone fisiche per cui sono soggetti a tassa di registro.

ALLEGATI

Documentazione fotografica

Planimetria

Allegato A

Cesena, il 24 -01-2025

Il C.T.U.

Fabbri Geometra Davide

