

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
G. E. Dr. Fabio Santoro
ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. n° 178/2024

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE EPURATA

- Perito Estimatore **Canali p.a. Fabrizia** iscritta al Collegio dei Periti Agrari della Romagna al n. 412, con studio in Cesena, via Giordano Bruno n° 160.

e-mail: fabriziacanali66@gmail.com - pec: fabrizia.canali@peritiagrari.pro

- **Incarico del 27/03/2025**

- **Custode: Dott. Gianfranco Costanzo**

-Indice

Premessa e Quesiti	Pag. 3 – 10
Quesito 1) Comunicazione agli esecutati dell'incarico ricevuto	Pag. 11
Quesito 2) Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale	Pag. 11 - 24
Quesito 3) Provenienza del bene e storia ventennale	Pag. 25 - 26
Quesito 4) Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico degli esecutati e dei proprietari nel ventennio	Pag. 26 - 29
Quesito 5) Planimetria catastale	Pag. 29
Quesito 6) Verifica omissioni fiscali	Pag. 30
Quesito 7) Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate	Pag. 30 - 31
Quesito 8) Vincoli amministrativi e/o di PRG	Pag. 31
Quesito 9) Vincoli condominiali e/o altro genere	Pag. 32
Quesito 10) Spese annue di gestione dell'immobile	Pag. 32
Quesito 11) e 12) Destinazione Urbanistica del bene	Pag. 32
Quesito 13) Titoli autorizzativi dell'immobile	Pag. 32 - 33
Quesito 14) Conformità edilizia dell'immobile	Pag. 33
Quesito 15) Verifica gravami di censo, livello, etc..	Pag. 33 - 34
Quesito 16) e 17) Certificazione Energetica dell'immobile	Pag. 34
Quesito 18) Verifica catastale dell'immobile	Pag. 34
Quesito 19) Variazione colturale	Pag. 34 - 35
Quesito 20) Valutazione del bene immobile	Pag. 35 - 38
Quesito 21) Verifica divisione immobile e nominativo proprietari	Pag. 38
Quesito 22) Elementi utili per la vendita	Pag. 38 - 39
Quesito 23) Formazione dei Lotti	Pag. 39
Quesito 24) Codice fiscale degli esecutati	Pag. 39
Quesito 25) Acquisisca certificato di stato civile	Pag. 40
Quesito 26) Acquisisca certificato storico di residenza	Pag. 40
Quesito 27) Cause pendenti a carico	Pag. 40
Quesito 28) Regime fiscale del bene	Pag. 40
Quesito 29) Istanza di proroga	Pag. 40
Quesito 30) Deposito della relazione e allegati in Cancelleria	Pag. 40
Quesito 31) Invio relazione agli eredi degli esecutati e intervenuti	Pag. 40 - 41
Quesito 32) CDU	Pag. 41
Quesito 33) Conclusioni	Pag. 41 - 42

- QUESITI:

1. *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*
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, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
3. *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*
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, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di*

riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;
6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);
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 (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

In relazione alla viltà del canone ex art. 2923 c.c., in particolare procederà indicando se il canone sia inferiore di un terzo al giusto prezzo e che quindi se il contratto deve considerarsi inopponibile alla procedura ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c, operando una

“ricerca di mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in

oggetto” ed accertando che in considerazione della superficie del fabbricato (sup. convenzionale _____ mq rilevata), e del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato di civile abitazione nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra i ___ e i ___ €/mq”, “un canone di locazione congruo” corrisponde ad un “minimo di _____ mq x € ___ /mq = € _____ /mese”;

8. provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine 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 resteranno a carico dell'acquirente;
9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'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;
11. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;**
12. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento 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;

13. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale 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 del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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;

16. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti

dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

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, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta , e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

18.qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

19. *qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, 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 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);*

20. *proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione 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, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto **(da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)**;*

21. **nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote,** *accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali congruagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni*

di valore esattamente corrispondente alle quote; **PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;**

- 22.evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;
- 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.;
- 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 dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 26.acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 27.verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di

- assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);*
- 28.*provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;*
- 29.*formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;*
- 30.*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 completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.*
- 31.*provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.*

Premessa:

Per espletare all'incarico sono state effettuate: le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto; le ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare; le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Direzione Provinciale di Forlì-Cesena per verificare eventuali Contratti di Locazione e/o Atti; le ricerche di atti amministrativi presso il Comune di Forlì per

verificare la conformità degli immobili ai sensi delle Legge 47/85 e successive modificazioni.

RISPOSTA AI QUESITI

- 1.0) “Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno,.....omissis...”;

Preliminarmente sono stati presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziario, nella persona del., per accordarsi sulla data del sopralluogo.

In data 08/04/2025 con lettere AR inviate agli esecutati si comunicava che il giorno 29/04/2025 alle ore 15:00 si sarebbe eseguito il sopralluogo presso i beni pignorati assieme al Custode Giudiziario.

In data 29/04/2025 assieme al Custode Giudiziale e alla presenza della sig.ra venivano ispezionati e documentati con fotografie i beni siti in Forlì, via Bastia n° 4.

I locali all’esterno si presentavano circondati da una folta vegetazione e all’interno pieni di oggetti accumulati. La situazione che si presentava rendeva difficoltoso lo svolgimento del sopralluogo, nonché la fase di misurazione degli immobili stessi.

Si chiedeva quindi al custode giudiziale di adoperarsi affinché venisse ripulita esternamente l’area dagli sfalci, per permettere alla sottoscritta di procedere con le operazioni di sopralluogo.

In data 05/09/2025, a seguito della pulizia dei luoghi, è stato eseguito in autonomia un secondo sopralluogo per il completamento del rilievo di fabbricati, sia internamente che esternamente.

- 2.0) “Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confiniomissis...”.

DATI RISULTANTI DALL’ATTO DI PIGNORAMENTO

* Verbale di Pignoramento Immobili del 09/11/2024 Rep. n° 3693/2024 a favore di contro e rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno, con cui viene pignorata la:

- Piena proprietà identificata al NCEU di Forlì al Foglio 80, Particella 69:

* **Sub. 2**, Cat. A/4, consistenza 11,5 vani – Via Bastia n° 4, PT - 1.

* **Sub. 4**, Cat. C/6, consistenza 17 mq – Via Bastia n° 4, PT.

* **Sub. 5**, Cat. C/2, consistenza 132 mq – Via Bastia n° 4, PT.

* **Sub. 6**, Cat. C/2, consistenza 250 mq – Via Bastia n° 4, PT.

Trascritto a Forlì il 18/11/2024 Art. 14294.

N.B. Il Verbale di Pignoramento e la relativa Trascrizione non riportano i dati dell'area di sedime e di pertinenza dell'immobile, identificata al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 80 Particella 69 Ente Urbano di mq. 3.014.

LOTTO UNICO

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure aggiornate al 30/09/2025 a seguito di variazione catastale effettuata dalla scrivente per rendere conforme lo stato dei luoghi con le planimetrie.

Piena proprietà di una unità abitativa con cantine e ripostigli, un'autorimessa e un magazzino situati a Forlì in Via Bastia n° 4 int. 1 e 2, il tutto censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì al **Foglio 80, Particella 69:**

- **sub. 7** categoria A/3 di classe 1 consistenza 14,5 vani, Superficie Catastale 356 mq., Rendita Catastale € 748,86; (classamenti e rendite proposti (D.M. 701/94)

- **sub. 8** categoria C/2 di classe 2, consistenza 56 mq., Superficie Catastale 62 mq., Rendita Catastale €. 164,85; (classamenti e rendite proposti (D.M. 701/94)

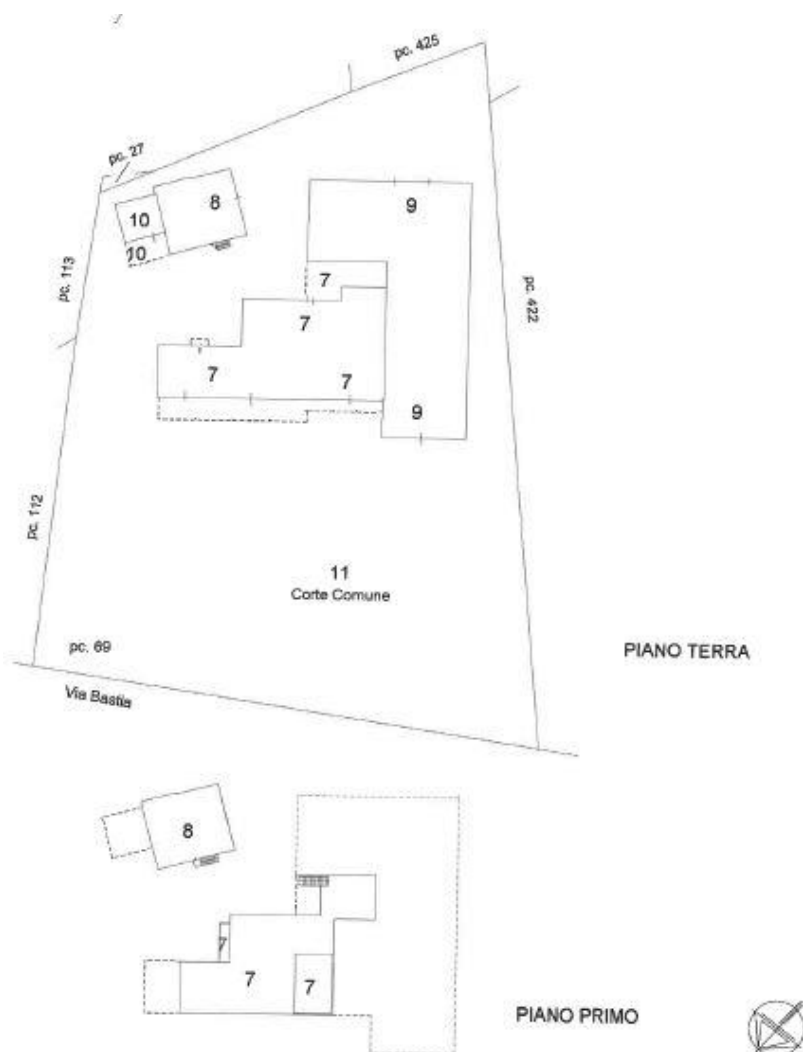
- **sub. 9** categoria C/2 di classe 5, consistenza 290 mq., Superficie Catastale 317 mq. Rendita Catastale €. 1.377,91; (classamenti e rendite proposti (D.M. 701/94)

- **sub. 10** categoria C/6 di classe 3, consistenza 18 mq, Superficie Catastale 22 mq., Rendita Catastale €. 92,96; (classamenti e rendite proposti (D.M. 701/94)

in capo alla ditta catastale:

.....
Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., fra cui l'area di sedime e la corte di pertinenza identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 80 Particella 69 **sub. 11**, Bene Comune Non Censibile (corte) ai subalterni 7-8-9 e 10 e al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 80 **Particella 69, Ente Urbano** di mq. 3.014.

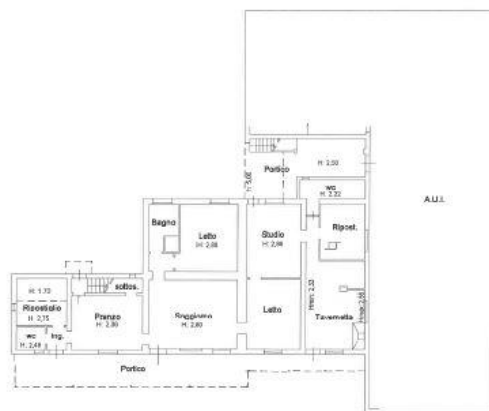
N.B.: L'intestazione catastale non corrisponde con i soggetti indicati all'Atto di Pignoramento Immobiliare; i soggetti esecutati hanno accettato con beneficio di inventario l'eredità di, deceduto in data 26/04/2020, già proprietario (quota 1/1) dell'immobile sopraindicato.



Sub. 7 -abitazione

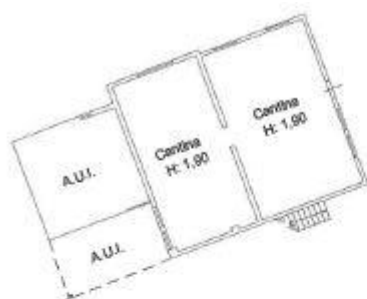


PIANO PRIMO

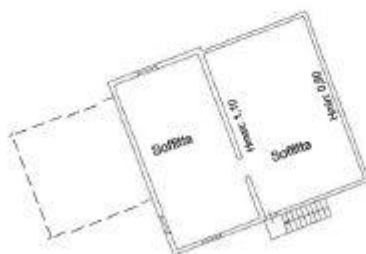


PIANO TERRA

Sub. 8 - cantine/soffitta

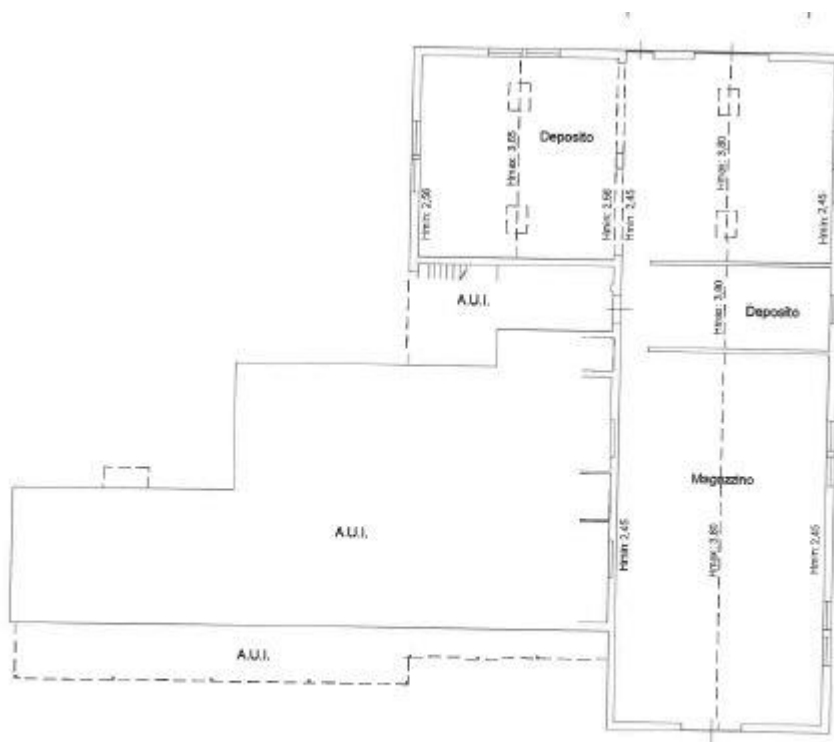


PIANO TERRA



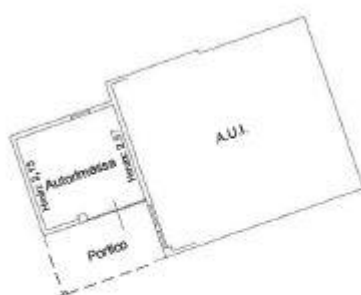
PIANO PRIMO

Sub. 9 – Magazzino/deposito



PIANO TERRA

Sub. 10 - Autorimessa



PIANO TERRA

Confini

L'immobile confina con la proprietà dei sig.ri(partic. 112, 113, 425, 422), salvo altri.

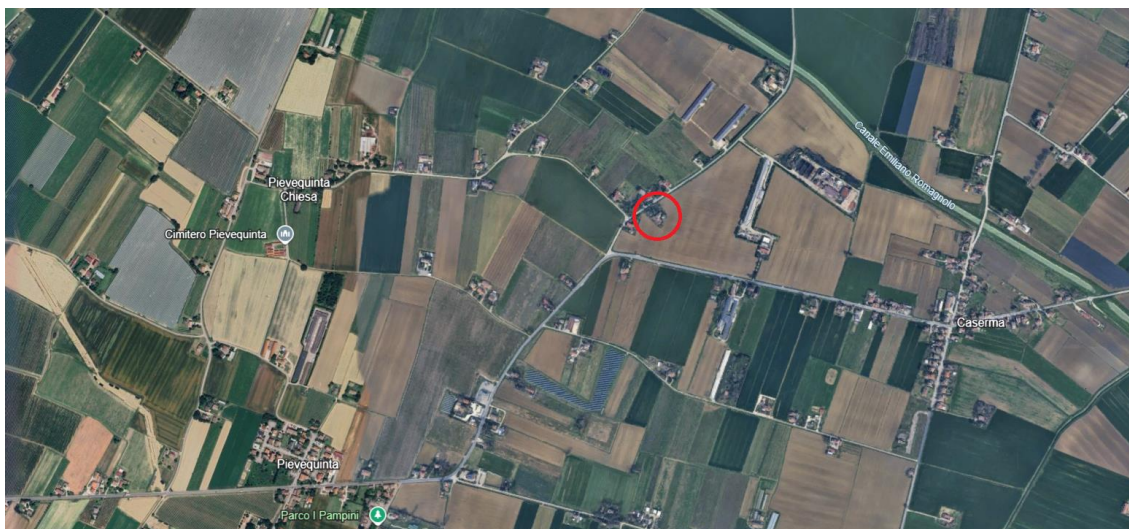
- Descrizione della zona.

L'immobile oggetto della presente relazione è situato in Località Pievequinta, in zona extraurbana pianeggiante.

La zona circostante è caratterizzata da campi agricoli, case sparse e qualche piccolo servizio locale.

L'immobile è situato in Via Bastia n. 4, raggiungibile da Forlì percorrendo la Via Cervese (SP2) in direzione est verso Cervia, dopo circa 7/8 km si trovano le indicazioni per Pievequinta.

Vista aerea google earth



- Descrizione dell'immobile da stimare.

Casa di civile abitazione con servizi oltre ad autorimessa e cantine in corpo staccato posti in Via Bastia n. 4 int. 1 e 2, località Pievequinta. L'accesso avviene direttamente dalla Via Bastia per mezzo di un cancello carrabile e cancello pedonale automatici, che alla data del sopralluogo sono stati aperti manualmente, in quanto tutte le utenze

dell'immobile sono disattivate. L'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati (parti. 69) è delimitata su tre lati da rete metallica e sul lato di via Bastia da un muretto con elementi in ferro. L'area è in parte adibita a giardino e in parte a camminamenti e sosta mezzi. Alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi si presentava in degrado con presenza di arbusti e piante spontanee.



Il fabbricato abitativo si eleva per due piani fuori terra. Ha una struttura in muratura con copertura a falde con manto di copertura in coppi. Le facciate sono intonacate e tinteggiate e necessitano di manutenzione.





L'abitazione al piano terra si compone di un piccolo ingresso di circa mq. 2,00 dal quale si accede ad un wc di circa mq.3,00, a un ripostiglio di circa mq. 11,00, a un vano pranzo ed un sottoscala di circa mq. 18,00.

Dalla sala pranzo si accede al soggiorno di circa mq. 29,00, dal quale si accede ad un anti/bagno di circa mq. 6,50 a due camere da letto rispettivamente di circa mq. 19,00 e mq. 18,00, a uno studio di mq. 18,00, a una tavernetta di circa mq. 27,00, un ripostiglio di circa mq. 12,00 e un bagno/wc di mq. circa 7,00.





La pavimentazione dell'abitazione è in materiale ceramicato di vario colore e formato.

Le pareti attrezzate della cucina sono riveste con piastrelle di ceramica.

I bagni sono rivestiti alle pareti con materiale ceramicato e sono completi di sanitari e box doccia.

Il piano primo è raggiungibile da una rampa di scala interna ricoperta in materiale plastico e rivestita alle pareti da pannelli in legno.



Il piano primo si compone di un disimpegno di circa mq. 3,00 dal quale si accede a due camere da letto rispettivamente di circa mq. 19,00 e mq. 11,00 ad un salottino di circa mq. 16,00 con terrazzo di circa mq. 24,00 e una cucina di circa mq. 30,00.



Dalla cucina si accede ad un anti/bagno di circa mq. 7,00 e al vano centrale termica di circa mq. 4,00, oltre a un balcone di circa mq. 4,00.





Il terrazzo e il balcone sono completi di tettoia in pali di legno e copertura in tavole di legno.

I vani abitativi sono dotati di controsoffitto in pannello di legno. Gli infissi sono in parte in legno verniciato di colore bianco con vetri semplici e in parte in legno vetro doppio, tutti completi di scuroni. Le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia a gas metano e termosifoni in ghisa, non è stato possibile verificare il funzionamento.



Gli impianti (idrico e elettrico) necessitano di interventi per la messa a norma rispetto alle vigenti norme, alla data del sopralluogo non sono stati provati in quanto le utenze erano staccate.

In generale l'abitazione necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, si evidenzia la presenza di vaste aree di staccamento della tinteggiatura e porzioni anche di intonaco per risalita di umidità



Sulla facciata principale dell'abitazione è presente un portico di circa mq. 43,00 costituito da pali in legno e ferro con solaio in legno e manto di copertura in coppi. Una piccola porzione di portico è dotata di vetrate apribili.



Sul lato posteriore dell'abitazione, in aderenza vi è un portico di circa mq. 27,00 dal quale si accede sia all'unità abitativa sia al magazzino/deposito adiacente. Nella volumetria del portico è presente un soppalco accessibile da una scala in cemento



In aderenza all'abitazione si sviluppa, al piano terra, un locale di **deposito /magazzino** di circa mq. 291,00 che ha una struttura in muratura con copertura a falde in travi tipo "varese" e tavelloni con manto di copertura in coppi. Il pavimento è parte in pietra e in parte cemento. Gli infissi sono in metallo con vetri semplici e i portoni in ferro.





Sul retro del fabbricato abitativo, in corpo staccato, è posto un **proservizio** in muratura composto da n. 2 cantine della superficie complessiva di circa mq. 56,00 con soffitta accessibile da una scala esterna in ferro, oltre ad una piccola autorimessa di circa mq. 17,00. Sull'ingresso dell'autorimessa è presente un portico di circa mq. 8,00 in pali di legno e copertura in lastre di eternit.

In generale il proservizio necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, si evidenzia il cedimento del solaio delle cantine.



N.B: si invita chiunque fosse interessato ai beni ad eseguire preliminarmente un sopralluogo presso i luoghi poiché la descrizione fatta è riferita alla data del sopralluogo.

-3.0) “Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l’esatta loro provenienza.omissis..”.

PROVENIENZA e STORIA VENTENNALE

(Vedasi anche Relazione Notarile agli atti)

*Con Accettazione di Eredità con beneficio di inventario del Notaio in Forlì del 22/07/2020 Rep. n° 32.214 Racc. 10.888 i sigg. dichiarano di accettare, come accettano, con beneficio di inventario, l’eredità del defunto signor

Trascritto a Forlì il 28/07/2020 Art. 7.075.

*Con Atto di compravendita del Notaio di Forlì del 06/06/1984 Rep. n° 3.746, Racc. 1.564 il sig. acquistava dal sig. porzione di fabbricato sito in Forlì, frazione Pievequinta, via Bastia n. 4, costituita da un appartamento in cattive condizioni con servizi cantina e ripostigli, autorimessa oltre a magazzini/stalla, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 80 Particella 69 subalterni 2 - 3 e 4.

Trascritto a Forlì il 27/06/1984 Art. 4.971.

Storia Catastale

- La Particella 69 censita al Foglio 80 del Catasto Terreni del Comune di Forlì, risulta Fabbricato Rurale dall’Impianto meccanografico del 22/004/1975.
- Con Tipo Mappale Prot. 36530 del 09/05/1984 la Particella 69 diviene Ente Urbano, in atti dal 14/03/1986 n. 5784.
- Con Tipo Mappale del 22/09/2025 Pratica n. FO0089800 in atti dal 22/09/2025 viene aggiornata la mappa della Particella 69.
- La particella 69 censita al Foglio 80 del Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i Subalterni 1 -2-3 e 4 risulta dall’impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Con Variazione d’ufficio del 04/04/1990 in atti dal 03/05/1990 (n. CLSI.427/1990) viene attribuita la Rendita Catastale ai sub. 2-3 e 4.

- Con Variazione per Divisione del 13/02/2009 Pratica n. FO0033879 (n. 1700.1/2009) il subalterno 3 viene soppresso e diviene subalterni 5 e 6.
 - Con Variazione del 29/09/2025 Pratica FO0091306 in atti dal 30/09/2025, per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, i subalterni 1-2-4-5 e 6 si sopprimono e diventano gli attuali: Subalterno 7 (abitazione), Subalterno 8 (cantine con soffitta), Subalterno 9 (Magazzini/depositi), Subalterno 10 (Autorimessa) e Subalterno 11 (B.C.N.C.).
- 4.0) “Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami...omissis...”.**

La scrivente in data 28/11/2024 ha provveduto ad eseguire presso l’Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare le ricerche a nome dei soggetti eseguiti e per immobile.

Trascrizioni

– Trascrizione per Atto per Causa di Morte, Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario del 22/07/2020 Rep. 32.214/10.888 per Atto Pubblico del Notaio favore dei Sigg. che accettano l’eredità del defunto Sig. contro il Sig., deceduto in Forlì il 26/04/2020, senza aver disposto per testamento delle sue sostanze.

Trascritto a Forlì il 28/07/2020 Art. 7.075.

– Trascrizione contro per Verbale di Pignoramento immobili del 09/11/2024 Rep. n° 3693/2024 a favore del contro i sigg. avente ad oggetto- l’intera proprietà di immobile sito in Forlì, via Bastia n. 4, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 80 con la Particella 69 subalterni 2-4-5-6, oltre o proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi e impianti di condominio.

Trascritto a Forlì il 18/11/2024 Art 14.294.

Iscrizioni

- Iscrizione contro per Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del 22/04/2024 Rep. 355/2024 per l'importo totale di €. 15.000,00 a fronte di un capitale di €. 12.066,92 a favore dicontro il Sig.per la quota di 1/1, gravante l'intera proprietà dell'immobile sito in Forlì identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 80, Particella 69, Subalterni 2-4-5 e 6

Iscritta a Forlì il 18/10/2024 Art. 2.796.

-Ispezione a nome del precedente proprietario dalla quale risultano i seguenti titoli:

Trascrizioni

– Trascrizione per Atto di Compravendita Notaio di Forlì del 06/06/1984 Rep. 3.746 Racc. 1.564 il sig. acquistava dal sig. porzione di fabbricato sito in Forlì, frazione Pievequinta, via Bastia n. 4, costituita da un appartamento in cattive condizioni con servizi cantina e ripostigli, autorimessa oltre a magazzini/stalla, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 80 Particella 69 subalterni 2 -3 e 4.

Trascritto a Forlì il 27/06/1984 Art. 4.971.

– Trascrizione contro per Verbale di Pignoramento immobili del 21/07/2004 Rep. n° 1513/2004 a favore di, contro il sig. avente ad oggetto l'intera proprietà di immobile sito in Forlì, via Bastia n. 4, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 80 con la Particella 69 subalterni 2 – 3 e 4

Trascritto a Forlì il 05/08/2004 Art. 9.659.

****Il presente Verbale di Pignoramento immobili riporta una Annotazione per Cancellazione presentata a Forlì il 01/03/2005 Art. 551.**

– Trascrizione per Atto per Causa di Morte, Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario del 22/07/2020 Rep. 32.214/10.888 per Atto Pubblico del

Notaio favore dei Sigg. che accettano l'eredità del defunto Sig. contro il Sig., deceduto in Forlì il 26/04/2020, senza aver disposto per testamento delle sue sostanze.

Trascritto a Forlì il 28/07/2020 Art. 7.075.

Iscrizioni

- Iscrizione contro per Ipoteca volontaria del 27/10/1993 Rep. 18.125 per l'importo totale di £. 60.000.000 a fronte di un capitale di £. 40.000.000 a favore di contro il Sig. per la quota di 1/1, gravante l'intera proprietà dell'immobile sito in Forlì identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 80, Particella 69, Subalterni 2-3 e 4.

Iscritta a Forlì il 29/10/1993 Art. 1670.

- Iscrizione contro per Ipoteca legale del 01/04/2004 Rep. 353/2004 per l'importo totale di €. 5.931,42 a fronte di un capitale di €. 2.965,71 a favore di contro il Sig. per la quota di 1/1, gravante l'intera proprietà dell'immobile sito in Forlì identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 80, Particella 69, Subalterni 2-3 e 4.

Iscritta a Forlì il 05/04/2004 Art. 1.423.

**La presente ipoteca riporta una Annotazione per Cancellazione Totale presentata a Forlì il 16/03/2005 Art. 713.

- Iscrizione contro per Ipoteca volontaria del 22/02/2005 Rep. 30122/7097 per l'importo totale di €. 52.500,00 a fronte di un capitale di €. 35.000,00 a favore di contro il Sig. per la quota di 1/1, gravante l'intera proprietà dell'immobile sito in Forlì identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 80, Particella 69, Subalterni 2-3 e 4.

Iscritta a Forlì il 25/02/2005 Art. 929.

**La presente ipoteca riporta una Comunicazione n. 1986 del 30/09/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/12/2006.

-Ispezioni per immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 80 Particella 69 Subalterni 2-3-4-5 e 6, dalle quali risultano i seguenti titoli:

1) Iscrizione contro per Ipoteca volontaria del 29/10/1993 per Concessione a Garanzia di Mutuo, Notaio Repertorio 18.125 DEL 27/10/1993.

Iscritta a Forlì il 29/10/1993 Art. 1.670.

2) Iscrizione contro per Ipoteca legale, Rep. 353/2004 del 01/04/2004, con Annotazione n. 713 del 16/03/2005 (Cancellazione Totale).

Iscritta a Forlì il 05/04/2004 Art. 1.423.

3) Iscrizione contro per Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Rep. 30.122/7.097 del 22/02/2005, con Comunicazione n. 1.986 del 30/09/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/12/2006. Cancellazione totale eseguita in data 02/11/2020.

Iscritta a Forlì il 18/10/2024 Art. 2.796.

4) Iscrizione contro per ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo presso il Tribunale di Forlì, Rep. 355/2024 del 22/04/2024.

5) Trascrizione per Atto esecutivo o cautelare -Verbale di Pignoramento presso il Tribunale di Forlì Rep. 1.513/2004 del 21/07/2004, con Annotazione n. 551 del 01/03/2005 (Cancellazione).

Trascritto a Forlì il 05/08/2004 Art. 9.659.

6) Trascrizione per Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili presso il Tribunale di Forlì Rep. 3.693/2024 del 09/11/2024

Trascritto a Forlì il 18/11/2024 Art. 14.294.

- 5.0) “Prenda visione ed estrapola copie.....omissis..”.

La scrivente ha provveduto a richiedere presso l’Agenzia del Territorio di Forlì -Sezione Catasto Fabbricati le planimetrie delle unità immobiliari oggetto di procedura e Estratto di Mappa del terreno di pertinenza e di sedime del fabbricato, il tutto aggiornato dalla scrivente in data 29/09/2025.

- 6.0) **“Dica se debba sopperirsi ...omissis...”**.

Non sono emerse omissioni del tipo indicato.

- 7.0) **“Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all’esecutato,omissis....”**.

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti l’immobile pignorato. Dalla ricerca sono emersi n. 7 contratti di locazione dalla durata di 12 mesi ciascuno.

I contratti di locazione sono stati regolarmente registrati, ma non sono stati rinnovati, pertanto ad oggi risultano scaduti.

Si segnala altresì, anche se ininfluenza alla risposta del presente quesito, che l’Agenzia delle Entrate ha fornito, assieme alla documentazione sopraindicata, copia dell’atto di Inventario di Eredità del 08/10/2020 n. 6758.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l’immobile pignorato risultava disabitato e in stato di abbandono.

Canone di locazione annuo

Il calcolo del canone di affitto per i vecchi immobili non ha un prezzo fisso e dipende da fattori come la tipologia e le caratteristiche dell’immobile oltre alla richiesta del mercato.

Premesso ciò, per il Comune di Forlì nella zona decentrata c’è poca richiesta di immobili dovuta alla sua posizione per raggiungere i servizi di primaria necessità. Per il calcolo del canone di locazione dell’immobile pignorato, tenuto conto attualmente non in perfette condizioni, si prendono come riferimento i Valori OMI, che nella zona in cui insiste l’immobile (E5) variano da un minimo di €/mq. 4,40 a un massimo di €/mq. 5,60. Sono state assunte informazioni anche presso agenzie del settore ed è emerso che un canone equo per la tipologia del nostro immobile, considerando il suo stato

manutentivo, si deve ridurre almeno del 50% del valore minimo OMI pari a 2,20 €/mq. (€/mq. 4,40 *50%).

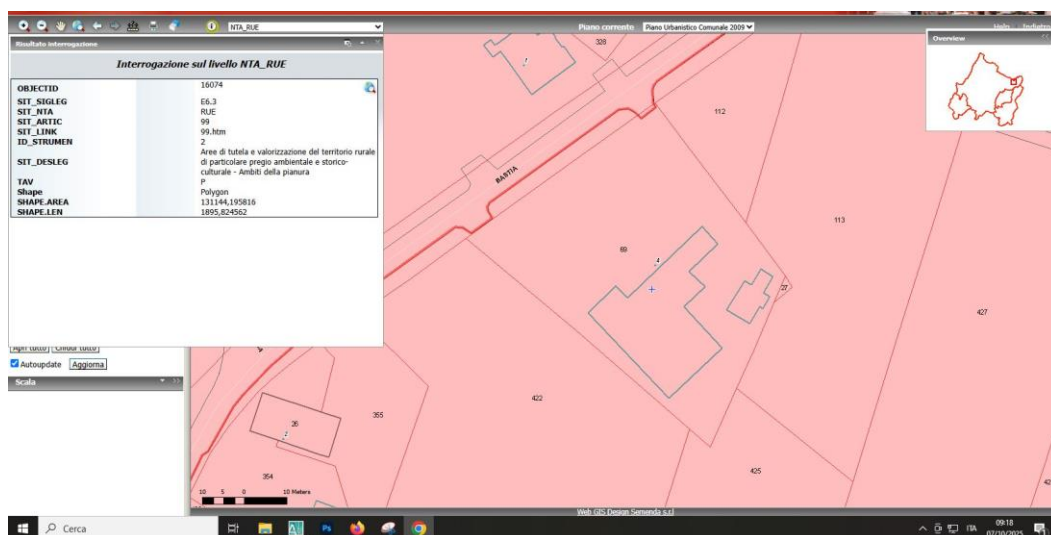
Al fine del calcolo del canone di locazione vengono utilizzate le superficie nette al 100% per quanto riguarda il residenziale e al 50% le superfici a servizi.

Vista la superficie complessiva di circa mq 458,16 netti, il canone di affitto mensile risulta pari a €. 1.000,00 (mq. 458,16 x €/mq. 2,20) per un corrispettivo annuo di €. 12.000,00. Il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a €. 12.000,00 (€/mensili €.1.000,00)

-8.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, ...omissis... ”.

Sulla proprietà pignorata vigono i vincoli previste dalle normative di piano del Comune di Forlì per la zona urbanistica in cui è ricompreso il fabbricato, oltre ai vincoli di destinazione.

Estratto RUE



-9.0) “Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, ...omissis..”.

Non sono emerse formalità del tipo indicato

-10.0) “Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, ...omissis...”.

Le spese di gestione dell'immobile pignorato con i relativi servizi, comportano le opere di ordinaria manutenzione del fabbricato con proservizi e della relativa area cortilizia; si ritiene siano pari a €. 600,00 circa annui al netto di imposte.

-11.0) “Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, ... omissis...”;

La proprietà immobiliare oggetto di stima consiste in una abitazione al piano terra e piano primo con cantine e locali di deposito/magazzino oltre a vano autorimessa posti al piano terra, edificati su area di sedime e corte comune

-12.0) “Provvederà inoltre ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanisticaomissis....”;

Trattandosi di porzione urbana non si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

- 13.0) “per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del beneomissis...”

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì è stato eseguito accesso agli atti per reperire la documentazione amministrativa riguardante la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

Dalla ricerca sono emersi i seguenti Titoli Edilizi depositati presso l'Archivio Generale:

A) - Licenza n. 529 del 22giugno 1971 Prot. Gen. n. 9966 unità Agibilità del 22/11/1975 rilasciata al Sig.

Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si informa che, al momento, l'atto di cui sopra è indisponibile/irreperibile.

B) - Fascicolo n. 2086/2018 con :

- Richiesta di inagibilità di fabbricato posto in via Bastia n. 4 (loc. Pievequinta) Prot. Gen. n. 103201 del 28/11/2018 - a nome

- Comunicazione da Ordinanza sindacale n. 1/2019, Prot. Gen. 7739 del 28/01/2019 a nome, immobile in via Bastia n. 4.

* In mancanza di elaborativi architettonici, vedi risposta del Comune di Forlì soprariportata, la scrivente ha fatto richiesta, presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì Sezione Catasto, delle planimetrie di primo impianto allegate alla Denuncia di Nuova Costruzione del 1984, Partita 24414 e della relativa Denuncia di Cambiamento n. 36530 del 1984.

- 14.0) “Proceda in caso di opere abusive, ..omissis..”.

In occasione del sopralluogo, rispetto all'unico elaborato grafico disponibile ovvero alle planimetrie catastali d'impianto, sono state accertate variazioni nella destinazione d'uso di alcuni vani e rappresentazione degli stessi oltre realizzazione di opere in ampliamento; in dettaglio al Piano Terra dell'Abitazione il vano centrale termica è stato trasformato in bagno/w.c. e il bagno è stato smantellato e adibito a ripostiglio; in una camera da letto è stato ricavato un secondo bagno con antibagno; parte del Magazzino è stato trasformato in camera da letto, tavernetta, studio e ripostiglio con la realizzazione di parete divisorie, oltre alla realizzazione di un bagno nel portico retrostante al magazzino. All'interno del Portico è stata realizzata una rampa di scala in cemento per accedere ad un vano soppalco ricavato nella volumetria. Nel magazzino sono presenti n. 4 lucernai non indicati in planimetria di impianto. Quattro aperture finestrate del magazzino sono state trasformate in n. 2 portoni di ingresso. Sono stati realizzati n. 2 portici, uno sul fronte principale dell'abitazione e uno sul fronte/ accesso dell'autorimessa. Al Piano Primo dell'abitazione è stato realizzato un balcone, accessibile dalla cucina, è altresì stato realizzato un ampliamento con la realizzazione di un bagno, un disimpegno, un vano per centrale termica e un ampio terrazzo. Nel terrazzo è stato installato un pergolato con elementi in legno.

Per le opere realizzate difformi alla planimetria catastale dell'impianto (unico elaborato autorizzativo) è necessario presentare pratica in sanatoria e/o la messa in pristino, per cui, la scrivente stima un costo pari a 20.000,00 comprendente spese tecniche, oblazioni, diritti di segreteria, che verranno decurtati dal valore dell'immobile.

- 15.0) “Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico...omissis...”

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

- 16.0) “Verifichi, per i fabbricati se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, ..omissis..”;

Dalle ricerche fatte eseguire presso il Catasto Energetico della Regione Emilia Romagna non risultavano attestazioni di prestazione energetica.

Al riguardo si è provveduto a redigere Attestazione di Certificazione Energetica dalla quale risulta che l'unità abitativa rientra in classe energetica “G” come da attestato n. 09782-741477-2025 rilasciato il 30/09/2025 valido fino al 30/09/2035.

- 17.0) ...ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da n. 4 unità con diversa categoria catastali, per l'abitazione di Categoria A/3 è stato redatto una Certificazione Energetica n. 09782-7141477-2025, per le cantine, magazzino con deposito di Categoria C/2 e per l'autorimessa di Categoria C/6, in conformità con l'articolo 3, comma 3 del Decreto Legislativo 192/2005, non sia ha l'obbligo di dotazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

-18.0) “qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario,..omissis..”;

La proprietà immobiliare oggetto di procedura esecutiva risulta regolarmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, identificata al Foglio 80, Particella 69,

subalterni 7-8-9-10 e 11, come da Denuncia di aggiornamento catastale eseguito dalla scrivente in data 30/09/2025.

-19.0) “qualora rilevi variazioni colturali o cambi d’uso, accerti se è già stata, omississ..

In occasione del sopralluogo, rispetto alle planimetrie catastali depositate, sono state riscontrate variazioni interne tali da modificare la rendita catastale delle unità immobiliari in oggetto, pertanto si è reso necessario l’aggiornamento della mappa catastale con Atto di Aggiornamento (Tipo Mappale) Prot. n. FO0089800 del 22/09/2025 e Denuncia di Variazione Catastale Prot. FO009306 del 30/09/2025.

-20.0) “Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omississ..”

- Consistenza commerciale in base alla normativa UNI 15733.

La superficie dell’immobile è stata desunta dalla planimetria catastale raffrontata con il rilievo in loco, mentre la superficie del terreno di sedime e di pertinenza è stata desunta dalla visura catastale.

La superficie delle porzioni urbane è da intendersi al lordo dei muri (superficie commerciale).

Si fa presente che il conteggio si basa sullo stato di fatto accertato, eventuali spese per le il ripristino saranno detratte dal valore che risulterà dallo stato di fatto.

-Abitazione (Sub. 7)

Piano Terra (H:2.80)	Mq. 219,84 al 100% = Mq. 219,84
Piano Primo (H: 2.70)	Mq. 115,64 al 100% = Mq. 115,64
Balcone e Terrazzo	Mq. 30,83 al 25% = Mq. 7,70
Soppalco	<u>Mq. 27,03 al 10/% = Mq. 2,70</u>
	Mq. 345,88

Cantine (Sub. 8) con rip./soffitta (H:1.90 – Hm: 0.80)

Mq. 125,63 al 25% = **Mq. 31,40**

Magazzino/depositi (Sub. 9) (Hm:3.1 2) Mq. 318,74 al 50% = **Mq. 159,37**

Autorimessa (Sub. 10) (Hm 2.56) Mq. 19,06 al 50% = Mq. 9,53

Portico Mq. 10,67 al 10% = Mq. 1,06

Mq. 10,59

Superficie Complessiva = Mq. 547,24

- Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, ove possibile o in medesimo segmento immobiliare.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

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 MCA ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, per conoscenza specifica e infine verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Comparativi sul Mercato Immobiliare (MCA)

	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Forlì, Caserma-Casemurate- Pievequinta casa singola indipendente con autorimessa	122	€ 119.000,00	€ 975,41

Casa indipendente in Vendita in Via Veclezio a Forlì	300	€ 330.000,00	€ 1.100,00
Forlì , Casa indipendente in Via del Canale località Roncadello-Branzolino-Barisano-San Tomè	210	€ 279.000,00	€ 1.328,57
Casa indipendente in Viale Farazzano a Forlì, località Carpena-Magliano	238	€ 234.000,00	€ 983,19
		valore medio	€ 1.096,79

VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO €/mq 1.096,79

Valori in base ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Suburbana/CARPINELLO, PIEVEQUINTA, LA ROTTA

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1600	L	4,4	5,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2000	L	5,4	6,6	L
Box	NORMALE	820	1050	L	3	3,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1650	L	4,6	5,8	L

VALORE MINIMO REPERITO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE €/mq 1.300,00

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerata la tipologia di immobile da stimare, le sue condizioni, (vedi richiesta di inagibilità dei locali magazzino/deposito), il contesto urbanistico circostante e l'ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalla media del valore reperito sul mercato immobiliare e il valore minimo reperito all'Agenzia delle Entrate di Forlì, pari a $[(€. 1.096,79 + €. 1.300,00):2] = \text{€/mq. 1.198,39}$

Al fine di adeguare il valore unitario medio alle caratteristiche del nostro immobile, si ritiene opportuno intervenire sul valore di riferimento sopra determinato, con dei parametri relativi alle condizioni principali (intrinseche ed estrinseche) del nostro bene, riconoscendo come parametro neutro 1,00.

Pertanto avremo:

Vetustà (ex fabbricato rurale ristrutturato nel 1971) = 0,70

Condizioni dei materiali interni = 0,80

Posizione = 0,80

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 0,70 * 0,80 * 0,80 = 0,45$$

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente di merito avremo il valore commerciale al metro quadrato relativo al nostro bene:

$$\text{Valore unitario} = \text{€./mq. } 1.198,39 * 0,45 = \text{€./mq. } 539,27$$

Pertanto avremmo:

$$\text{Valore Immobile} = \text{Mq. } 547,24 \times \text{€./mq. } 539,27 = \text{€. } 295.110,11$$

-Detrazione per ripristino delle difformità rilevate, quantificate

a corpo in - € . 20.000,00

- Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito "20" dell'incarico, pari a -€. 29.511,01

Valore dell'immobile al netto della garanzia €. 245.599,10

(il valore è comprensivo dell'incidenza dell'area di sedime e di pertinenza)

-Valore quota di 1/2 in capo a €. 122.799,55

-Valore quota di 1/2 in capo a €. 122.799,55

-21.0) "nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, ...omissis..;

Non si pone il problema di una divisione in quanto l'immobile oggetto di relazione è stato pignorato per l'intera proprietà in capo ai signori

-22.0) "evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ...omissis...;

Intera proprietà di una abitazione indipendente con magazzino/depositi e proservizi in corpo staccato, sviluppata su due piani fuori, sita in Forlì, via Bastia n. 4 int. 1 e 2, località Pievequinta. L'immobile è edificato su un lotto della superficie di mq. 3.014 catastali, compreso il sedime dei fabbricati

L'immobile è un ex fabbricato rurale ristrutturato negli anni "70, ha una struttura in muratura portante ed esternamente intonacato e tinteggiato. Gli infissi sono in legno e in pavimenti in materiale ceramicato. L'unità abitativa si sviluppa su due piani fuori terra, ha una superficie commerciale di circa mq 340,00 ed ha un'altezza interna di mt. 2,80. In aderenza all'abitazione si sviluppa al piano terra un ampio magazzino/depositi della superficie commerciale di circa mq. 150,00. Il magazzino ha una struttura in muratura con tetto a falde in travi tipo "varese" e manto di copertura in coppi. In corpo staccato è posto un proservizio della superficie commerciale di circa 40,00 con n. 2 cantine complete di soffitta e una autorimessa.

In generale l'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Alla data del sopralluogo era in stato di abbandono e disabitato.

Sono state accertate delle difformità edilizie tale da rendere necessaria una pratica in sanatoria e/o la messa in pristino.

Il valore locativo è stimato in €. 12.000,00 annui (mensili € 1.000,00).

Dall'Attestato di Prestazione Energetica si evince che l'unità abitativa è catalogata in classe "G"

Vendita soggetta a imposta di registro.

- 23.0) "precisi se gli immobili pignorati siano ...omissis..;

Trattandosi di una casa indipendente con magazzino/depositi oltre a proservizi in corpo staccato pignorata per l'intera proprietà, la vendita del bene oggetto della presente procedura esecutiva viene proposta in un unico lotto.

-24.0) "acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

I debitori esecutati sono:

.....
**-25.0) “acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore
esecutato.....omissis”.**

Si è provveduto a reperire il Certificato di Stato Civile dei sigg. dai
quali si evince che i signori sono di stato libero.

**-26.0) “acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l’immobile
pignorato omissis”**

Si è provveduto a reperire il Certificato di Residenza della sig.ra
.....e il Certificato di Residenza del Sig.

**-27.0) Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause
relative alle eventuali domande giudiziali ... omissis....”**

Dall’ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate di
Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, non sono emerse pendenze di cause trascritte.

-28.0) “provveda a verificare il regime fiscale ...omissis..;

La vendita dei beni oggetto di procedura esecutiva è soggetta a Tassa di Registro.

- 29.0) “formuli tempestivamente ...omissis..;

Non è stata richiesta istanza di proroga in quanto la relazione è stata consegnata nei
termini concessi.

-30.0) “provveda a depositare per via telematica, ..omissis... ”

Si è provveduto ad inviare telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni
Immobiliari di Forlì, la relazione peritale completa di tutti gli allegati; relazione
depurata priva di nomi e/o dati sensibili; Allegato “A” e documentazione fotografica.

**-31.0) “provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode,
ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l’avvenuto
deposito telematico omissis....”**

In data 09/10/2025 si è provveduto ad inviare relazione comprensiva di allegati e
documentazione fotografica agli esecutati.

In pari data è stato comunicato il deposito della relazione al Custode Giudiziale e al creditore procedente

- 32.0) Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

Il bene oggetto di procedura esecutiva consiste in una abitazione singola con relativi servizi e proservizi con area cortilizia esclusiva, pertanto non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

- 33.0) Conclusioni riepilogative.

Intera proprietà di casa indipendente con servizi e proservizi edificati su area di sedime e di pertinenza esclusiva, dalla superficie commerciale di circa mq. 550,00, sito in Comune di Forlì, via Bastia n° 4 int. 1 e 2, località Pievequinta, censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì al **Foglio 80, Particella 69 sub. 7**, categoria A/3 di classe 1, consistenza 14,5 vani, **Sub. 8**, categoria C/2 di classe 2 mq. 56, **Sub. 9**, categoria C/2 di mq. 290 e **Sub. 10**, categoria C/6 di mq. 18, oltre a **Sub. 11**, Bene Comune Non Censibile (area di sedime e di corte) ai sub. 7-8-9 e10. Il fabbricato è edificato su area di sedime e di pertinenza distinto al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al **Foglio 80, Particella 69, Ente Urbano** di mq. 3.014.

I beni risultano in capo alla ditta catastale:

.....

N.B.: L'intestazione catastale non corrisponde con i soggetti indicati all'Atto di Pignoramento Immobiliare; i soggetti esecutati hanno accettato, con beneficio di inventario, l'eredità di, deceduto in data 26/04/2020, già proprietario (quota 1/1) dell'immobile sopraindicato.

L'immobile ha un valore locativo annuo pari a € 12.000,00

La vendita è soggetta a Tassa di Registro.

Stima del Valore intera proprietà pignorata **€. 245.599,10.**

(il valore comprende l'incidenza proporzionale sull'area di sedime e di pertinenza)

-Valore quota di 1/2 in capo a **€. 122.799,55**

-Valore quota di 1/2 in capo a

€. 122.799,55

**** Note.**

- * Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- * Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- * Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- * La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- * L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.
- * L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- * L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- * Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.
- * Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo, e, a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie poiché quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.
- * Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione.

Cesena, li 09/10/2025

Il Perito Stimatore
(P.a. Canali Fabrizia)