

STUDIO TECNICO BERNI
BERNI Fabio Architetto
47121 F O R L I'

Via G.R. Paulucci Ginnasi n.8

Tel. – Fax 0543 35063

arch.berni@virgilio.it

fabio.berni@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. [REDACTED]

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
ed ALLEGATI
relativa alla procedura di Esecutiva Immobiliare
N.154/2023 RG. ES.

PROMOSSA DA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(AVV. [REDACTED])

CONTRO

[REDACTED]

Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

Forlì, 06 Ottobre 2025

Nell'udienza del 09/10/2024 il Giudice delle Esecuzioni **Dott. [REDACTED]** nominava il sottoscritto **Arch. [REDACTED]**, con Studio in Forlì, via G. R. Paulucci Ginnasi n.8, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n. 857 ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale, *esperto stimatore* per la valutazione di stima dei beni pignorati dalla signora **[REDACTED]** in proprio e quale Amministratore di sostegno del signor **[REDACTED]** di proprietà della signora **[REDACTED]** il quale, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, si pregia di rispondere al quesito postogli dal G.E. dopo il giuramento di rito, con relazione scritta.

N.	QUESITO	PAG.
1	COMUNICAZIONE AL DEBITORE ESECUTATO	3
2	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	3
3	VERIFICA DEI TITOLI DI ACQUISTO	14
4	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	16
5	PLANIMETRIE CATASTALI	25
6	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	25
7	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	25
8	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	26
9	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	26
10	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, ETC.	26
11	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	27
12	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	27
13	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	28
14	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPRE ABUSIVE	29
15	VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	29
16	VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E, O REDAZIONE DELLO STESSO	30
17	ESENZIONE DALL'OBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	30
18	EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	30
19	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI COLTURALI	31
20	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	31
21	IPOTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	33
22	EVIDENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	33
23	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	33
24	CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO	33
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE ESECUTATO	34
26	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE SE DIVERSI DAL DEBITORE	34
27	EVENTUALI CAUSE PENDENTI PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE SEPARATO	34
28	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	34
29	EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	34
30	DEPOSITO, PER VIA TELEMATICA, DELL'ELABORATO E DEGLI ALLEGATI	34
31	COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELL'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA ED INVIO COPIA CARTACEA AL DEBITORE NON COSTITUITO.	35

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.

La debitrice esecutata veniva avvisata a mezzo raccomandata a.r. inviata all'indirizzo risultante nel pignoramento, che in data 09/10/2024 il sottoscritto era stato nominato *esperto stimatore* nel procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso nei suoi confronti dalla [REDACTED] e che avrebbe eseguito il sopralluogo dell'immobile pignorato il giorno 06/12/2024 alle ore 16.00', congiuntamente al custode giudiziario, Avvocato [REDACTED] avvertendola, inoltre, che, qualora non avesse consentito l'accesso all'immobile, sarebbe stato informato il Giudice delle Esecuzioni per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso.

In data 06/12/2024 veniva eseguito il sopralluogo alla presenza del custode, della signora [REDACTED] i quali non si opponevano all'accesso agli immobili pignorati.

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.

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Forlì al foglio di mappa n.97 particella 61 con i seguenti subalterni:

Sub	Categ	Classe	Indirizzo	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita €
13 *	C2	2	Via Ravegnana n.478 – piano T	mq 2	mq 2	5,06
15 *	A/4	3	Via Ravegnana n.478 – piani T-1	vani 5,5	mq 90	278,37

Intestati a:

- * [REDACTED]

diritto di abitazione per 1/2,

- * [REDACTED]

diritto di proprietà per 1/1

* Riserve: 2 – per errati riferimenti catastali nel documento che dà luogo a voltura

L'area coperta e scoperta è censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Forlì al Foglio di mappa n. 97 con la particella n.61 di mq 350, "Ente Urbano".

L'immobile confina con via Ravennana, particelle 62 ,193 e 1252, salvo altri.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato è costituito da un appartamento al piano primo di una casa bifamiliare di civile abitazione con annessi piccoli corpi di fabbrica ad uso servizi sito nel Comune di Forlì, in via Ravennana n. 478, in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale a pochi chilometri dal centro della città.





L'edificio, che è stato costruito all'inizio degli anni cinquanta, si sviluppa su due piani fuori terra ed ha la struttura portante in muratura da 30 cm di spessore, solai in latero-cemento e pareti divisorie in laterizio forato da cm 10 di spessore, il tetto è a quattro acque con manto di copertura in tegole, converse e pluviali in rame.

Le facciate sono tinteggiate, l'area scoperta, recintata su tutti i lati, è pavimentata con betonelle in calcestruzzo.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura, anche in funzione della vetustà, sono discreti.

L'appartamento, a cui si accede per mezzo di una scala esterna a sbalzo, ha una superficie di mq 83,00 circa ed un'altezza di mt 3,25 ed è costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, piccolo ripostiglio, due camere da letto, due bagni ed un balcone di mq 3,00 circa.

I pavimenti sono in ceramica di media qualità, le pareti sono tinteggiate, quelle del bagno sono rivestite con piastrelle di media qualità; gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura color noce, gli infissi esterni sono in legno con vetri camera e scuroni in legno.

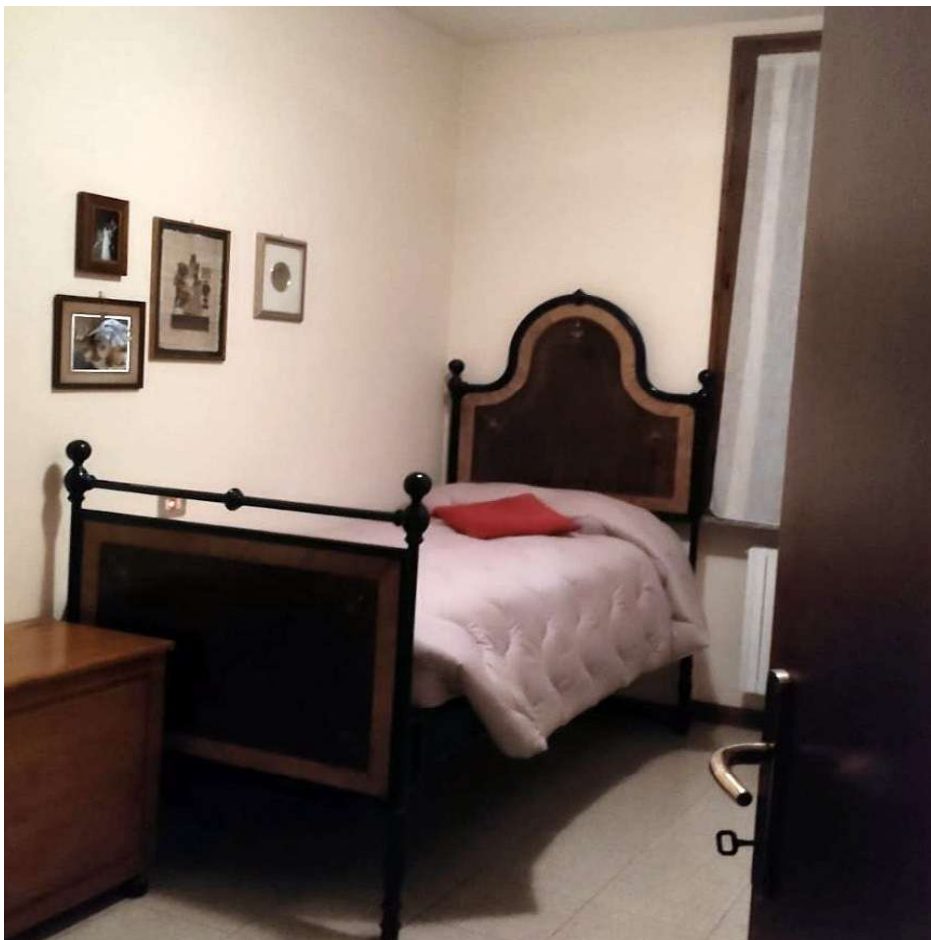
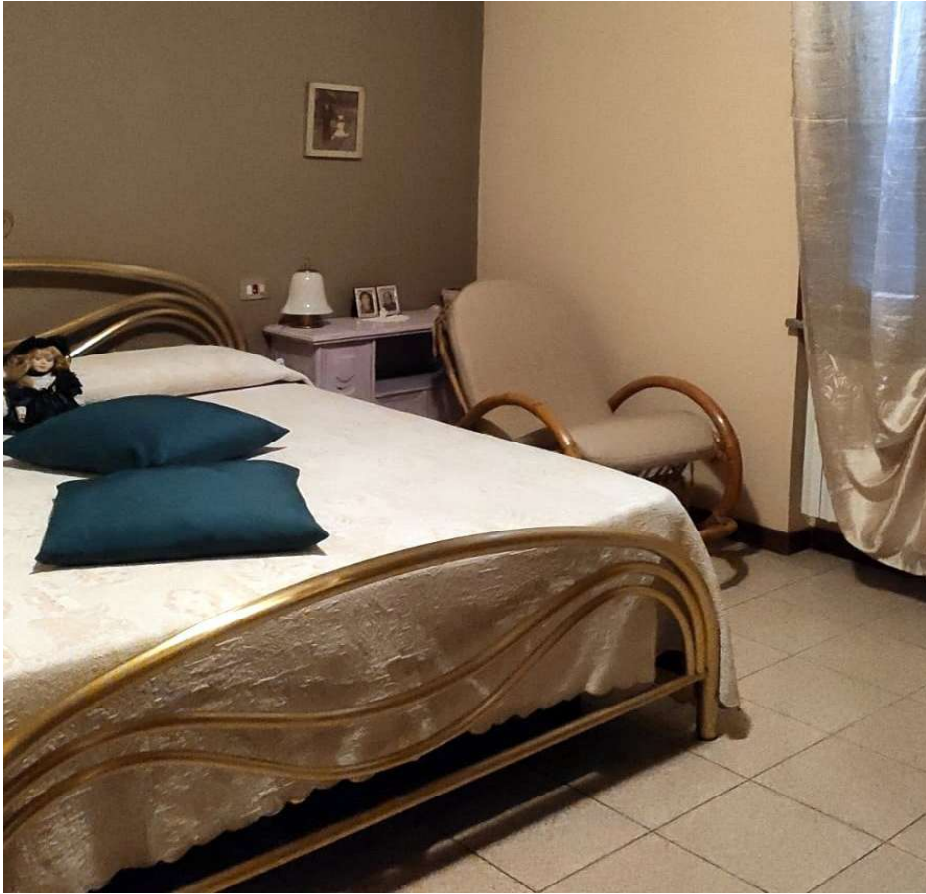
L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, telefonico, tv e di riscaldamento, con caldaia murale a gas e radiatori in acciaio.

Il livello di finitura e lo stato di conservazione sono discreti.











Il manufatto ad uso ripostiglio posizionato sul fronte strada, ha una struttura precaria (legno e metallo), la superficie coperta è di mq 13,00 circa ed un'altezza media di mt 2,25 circa, in mediocre stato di conservazione. *Nell'elaborato planimetrico questo ripostiglio è abbinato al sub 14 "appartamento al piano terra", il sub 15 è quello sulla destra, pertanto dovranno essere scambiati.*



Ripostiglio abbinato all'appartamento sub 14



Interno del ripostiglio abbinato all'appartamento sub 15

I ripostigli posizionati sul retro della casa, sono praticamente “una tettoia” che include anche i due metri quadrati del sub 13 (C/2: locale di deposito - magazzino) con una superficie complessiva di mq 9,00 circa compresi i 2,00 mq del C/2, con un'altezza media di mt 2,65; le condizioni generali sono mediocri.





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.

- Anteriormente al ventennio, il fabbricato sito nel Comune di Forlì, Via Ravegnana n. 478, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, nel Foglio 97 con le particelle n. 61 sub 1 – n. 85 sub 1 e n. 61 sub 2 – n. 85 sub 2 era di proprietà della ditta Focacci Erminia per 1/2 e Focacci Italina per 1/2.

- Con atto del Notaio Dott. [REDACTED] in data 16 luglio 1986, rep n. 39229/8923, registrato a Forlì il 4 agosto 1986 al n. 3088 e trascritto a Forlì il 28 luglio 1986 all'art. 5002 (*Allegato B1*) :

1) la porzione del fabbricato di cui sopra distinta nel Catasto Fabbricati di detto Comune, nel Foglio 97, con la particella n. 61 sub 1-85 sub 1, è stata venduta al Signori [REDACTED], coniugi in comunione legale per 2/3 ed al Signor [REDACTED] celibe, per 1/3,

2) la restante porzione del fabbricato di cui sopra distinta nel Catasto Fabbricati di detto Comune, nel Foglio 97, con la particella n. 61 sub 2-85 sub 2, è stata venduta ai [REDACTED], coniugi in comunione legale.

- Con denuncia di variazione n. 23295 del 9 settembre 1986, la particella n. 61 sub 1-85 sub 1 è stata frazionata, dando origine alle schede n. 23295/a del 1986 e n. 23295/b del 1986.

- Con atto del Notaio Dott. [REDACTED] in data 15 ottobre 1986, repertorio n. 40136/9096, registrato a Forlì il 4 novembre 1986 al n. 4133 e trascritto a Forlì il 10 successivo all'art. 6841, la porzione del fabbricato distinta con la Scheda n. 23295/b del 1986 è stata venduta ai Signori [REDACTED], coniugi in comunione legale.

- In data 17 luglio 1989 sono state presentate le denunce n. 7208, 7209 e 7210 in variazione alle particelle n. 61 sub 1-85 sub 1 e n. 61 sub 2-85 sub 2, senza tener conto della variazione n. 23295 del 9 settembre 1986 e della vendita effettuata con atto del Notaio Dott. [REDACTED] in data 1 ottobre 1986, di cui sopra.

- Il Catasto, dovendo sistemare la posizione come sopra creata, ha redatto, d'ufficio, delle denunce di variazione con le quali:

A) la particella n.61 sub 2-85 sub 2 è stata soppressa e sostituita dalla particella n. 61 sub 8;

B) la scheda n. 23295/a del 1986 è stata soppressa e sostituita dalla particella n. 61 sub. 10;

C) la scheda n. 23295/b del 1986 è stata soppressa e sostituita dalla particella n. 61 sub. 9,

riunendole successivamente nella Partita 1025S97 onde poter lavorare le denunce di variazione n.7208, 7209 e 7210 del 17 luglio 1989 di cui sopra ;

- In data 9 giugno 1993 è deceduta la Signora [REDACTED], lasciando eredi il marito, signor Erbacci Narcisio in ragione di 2/18 ed i figli Signori [REDACTED] in ragione di 1/18 ciascuno, come risulta dalla denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Forlì il 9 dicembre 1998 e classificata al N. 75, Vol. 559, trascritta a Forlì il 14 maggio 1995 all'art. 4658.

In detta successione è stata indicata la scheda n. 23295/a del 1986, senza considerare le variazioni n.7208, 7209 e 7210 del 17 luglio 1989 di cui sopra;

- In sede di voltura di detta successione, il Catasto ha apposto l'annotazione di Riserva, sostituendo alla de cuius [REDACTED], gli eredi sopra citati, creando così la nuova Partita n. 1025688.

- Successivamente il geom. [REDACTED] ha redatto, con procedura DOCFA, denuncia di variazione del 05/12/96, con la quale sono state sopprese tutte le unità immobiliari di cui alla partita 1025688 e sostituite dalle seguenti seguenti:

* 61 sub. 14,

* 61 sub. 15,

* 61 sub. 16 (autorimessa – bene comune censibile),

* 61 sub. 11 (corte, scala e ripostigli varl - bene comune non censibile),

* 61 sub. 12 (porzione di ripostiglio - bene comune non censibile),

* 61 sub. 13 (porzione di ripostiglio – bene comune non censibile).

- Nell'atto di Identificazione Catastale e Compravendita ai rogiti del Notaio Dottor [REDACTED] di Forlì del 05 febbraio 1997, rep. n. 110383/8784, trascritto a Forlì, il 14/02/1997 all'art.1686, (Allegato B2) all'Articolo 1 i Signori [REDACTED] in adempimento di tutto quanto riportato sopra, riconoscono quanto segue:

*** la particella n.61 sub 14 è di proprietà Signori [REDACTED] per 8/18, [REDACTED] per 7/18, [REDACTED] per 1/18, [REDACTED] per 1/18 ed [REDACTED] per 1/18;

*** la particella n. 61 sub. 15, è di proprietà dei Signori [REDACTED] coniugi in regime di separazione di beni;

*** la particella n. 61 sub 16 (autorimessa) è bene comune censibile alle due ditte di cui sopra;

*** la particella n. 61 sub 11 (corte, scala e ripostigli vari) è bene comune non censibile alle due ditte di cui sopra, ([n.b.:compreso la scala scoperta che accede solamente all'appartamento pignorato, identificato con il sub 15](#));

*** la particella n. 61 sub 12 (porzione di ripostiglio) è bene comune non censibile alle due ditte di cui sopra;

*** la particella n. 61 sub 13 (porzione di ripostigli) è bene comune non censibile alle due ditte di cui sopra.

All'Articolo 3, lettera A, i signori [REDACTED] vendono al signor [REDACTED] che accetta ed acquista in ragione di 9/36 ed alla signora [REDACTED] che accetta ed acquista in ragione di 8/36, la quota loro spettante in ragione di 17/36, e comunque in quella più precisa misura che consenta alla parte acquirente di averne la piena proprietà, del seguente immobile:

- Porzione di ripostigli facente parte del corpo staccato retrostante il fabbricato sito in Forlì, via Ravegnana n.478, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio 97, con la particella [61 sub 13](#) – Piano T (bene comune non censibile).

All'articolo 3, lettera B, i signori [REDACTED] in ragione di 9/36 ed [REDACTED] in ragione di 8/36 vendono ai signori [REDACTED] [REDACTED] accettano ed acquistano:

- in ragione di 8/36 il signor [REDACTED]

- in ragione di 7/36 il signor [REDACTED]

- in ragione di 1/36 ciascuna le signore [REDACTED]

la quota di comproprietà loro spettante in ragione di 17/36, e comunque in quella più precisa misura che consenta alla parte acquirente di averne la piena proprietà, del seguente immobile:

- Porzione di ripostigli facente parte del corpo staccato retrostante il fabbricato sito in Forlì, via Ravegnana n.478, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio 97, con la particella [61 sub 12](#) – Piano T (bene comune non censibile).

- Con Denuncia di Successione di [REDACTED] del 03/11/2002, sede di Forlì, Registrazione Volume 88888 n. 276733, registrata il 15/06/2023, Trascrizione n. 8023.1/2023, Reparto PI di Forlì, in atti dal 27/06/2023, la quota di ½ della piena proprietà dei sub 13 e 15 della particella 61 del foglio di mappa n. 97 del Catasto Fabbricati del Comune di Forlì passarono alla signora [REDACTED] [REDACTED], coniuge del defunto, già proprietaria della restante quota di ½ della piena proprietà delle unità immobiliare di cui sopra. (Allegato B3)

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.***

Dall'esame della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie, aggiornate al 20/02/2025, sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Forlì al foglio di mappa 97, particella 61, sub 13 e sub 15 risultano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

1.TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/07/1986 – Reg. Part. 5002 - Reg. Gen. 7021

Atto Notarile Pubblico del 16/07/1986 rep. 39229/8923

Notaio: [REDACTED] - MODIGLIANA

ATTO TRA VIVI: COMPRAVENDITA

Immobile sito in Forlì, foglio 97, mappale 61 sub 2, graffato al mappale 85 sub 2

Soggetti a favore:

- [REDACTED] nata a Forlì il 10/10/1956 – c.f. [REDACTED]
 - [REDACTED], nato a Predappio il 26/04/1953 – c.f. [REDACTED]
- coniugi in regime di comunione legale
per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro:

- [REDACTED] nata a Forlì il 08/04/1908 – c.f. [REDACTED]
- [REDACTED], nata a Forlì il 06/05/1905 – c.f. [REDACTED]

2.TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/11/1986- Reg. Part. 6841 Reg. Gen. 9825

Atto Notarile Pubblico del 15/10/1986 rep. 40136/9096

Pubblico ufficiale: [REDACTED] - MODIGLIANA

ATTO TRA VIVI: COMPRAVENDITA

Immobile sito in Forlì, foglio 97, mappale 61 sub b

Soggetti a favore:

- [REDACTED] nata a Forlì il 10/10/1956 – c.f. [REDACTED]
 - [REDACTED], nato a Predappio il 26/04/1953 – c.f. [REDACTED]
- coniugi in regime di comunione legale
per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro:

- [REDACTED] nato a Santa Sofia il 28/02/1930 – c.f. [REDACTED]
- [REDACTED] nata a Forlì il 30/10/1927 – c.f. [REDACTED]
- [REDACTED] nato a Forlì il 14/01/1951 – c.f. [REDACTED]

3.TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/05/1995–Reg. Part. 4658 - Reg. 6478

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO – Rep. 75/559 del 24/04/1995

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

Immobili siti in Forlì – denuncia di variazione n. 23295/V del 09/09/1986

Soggetti a favore:

- [REDACTED] nata a Forlì il 10/10/1956 – c.f. [REDACTED]
per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/18.

Soggetti contro:

- [REDACTED] nata a Forlì il 30/10/1927 – c.f. [REDACTED]
per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/3

4.TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/02/1997– Reg. Part.1686-Reg. Gen. 2169

Atto Notarile Pubblico del 05/02/1997 Rep.110383

Pubblico ufficiale [REDACTED] - FORLÌ

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobile sito in Forlì, foglio 97, mappale 61 sub 13

Soggetti a favore:

- [REDACTED] nata a Forlì il 10/10/1956 – c.f. [REDACTED]
per il diritto della piena proprietà per la quota di 8/36
- [REDACTED] nato a Predappio il 26/04/1953 – c.f. [REDACTED]
per il diritto della piena proprietà per la quota di 9/36

Soggetti contro:

- [REDACTED] nato a Santa Sofia il 28/02/1930 – [REDACTED] OR
per il diritto della piena proprietà per la quota di 8/36
- [REDACTED] nato a Forlì il 14/01/1951 – c.f. [REDACTED]
per il diritto della piena proprietà per la quota di 7/36

[REDACTED] nata a Forlì il 06/10/1954 - [REDACTED]
per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/36

- [REDACTED], nata a Forlì il 02/04/1959 – [REDACTED]
per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/36

5.TRASCRIZIONE CONTRO del 14/02/1997 –Reg. Part. 1687- Reg. Gen. 2170

Atto Notarile Pubblico del 05/02/1997 Rep.110383

Pubblico ufficiale [REDACTED] - FORLÌ

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobile sito in Forlì, foglio 97, mappale 61 sub 12

Soggetti a favore:

- [REDACTED] nato a Santa Sofia il 28/02/1930 – c.f. [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 8/36

- [REDACTED] o a Forlì il 14/01/1951 – [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 7/36

- [REDACTED] nata a Forlì il 06/10/1954 – [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/36

- [REDACTED], nata a Forlì il 02/04/1959 – [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/36

Soggetti contro:

- [REDACTED] a Forlì il 10/10/1956 – [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 8/36

- BARTOLI GIULIANO, nato a Predappio il 26/04/1953 – [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 9/36

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/04/1999– Reg. Part. 3966 Reg. Gen. 5464

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 16/600 del 13/11/1998

ATTO PER CAUSA DI MORTE: CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobile sito in Forlì, foglio 97, mappale 61, sub 14

Soggetti a favore:

- [REDACTED] nato a Santa Sofia il 28/02/1930 – [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 2/18

- [REDACTED] nato a Forlì il 14/01/1951 – [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/18

- [REDACTED], nata a Forlì il 06/10/1954 – c.f. [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/18

- [REDACTED] nata a Forlì il 10/10/1956 – [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/18

- [REDACTED], nata a Forlì il 02/04/1959 – [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/18

Soggetti contro:

- [REDACTED], nata a Forlì il 30/10/1927 – [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/3

7. ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2004 – Reg. Part. 4451- Reg. Gen. 19156

Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep. 11526/4069 del 27/10/2004

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO**

Capitale € 210.000,00 – Tasso interesse annuo 4,5% - Totale € 378.000,00

Immobili siti in FORLÌ (FC)

Unità negoziale n.1

* Catasto Fabbricati – foglio 97, mappale 61, sub 13

* Catasto Fabbricati – foglio 97, mappale 61, sub 15

Unità negoziale n.2

* Catasto Terreni – foglio 97, mappale 61 – Ente Urbano

* Catasto Fabbricati – foglio 97, mappale 61, sub 16

* Catasto Fabbricati – foglio 97, mappale 61, sub 11

Soggetti a favore:

[REDACTED]

Con sede in FORLÌ

- relativamente all'unità negoziale n.1: per il diritto di proprietà per la quota di ½

- relativamente all'unità negoziale n.2: per il diritto di proprietà per la quota di -

Soggetti contro:

- [REDACTED] nato a Predappio il 26/04/1953 – c.f. [REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di ½

Terzo Datore: SI

- relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà

Terzo Datore: SI

- [REDACTED] nata a Forlì il 10/10/1956 – c.f. [REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di ½

Terzo Datore: SI

- relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà

Terzo Datore: SI

Debitori non datori di ipoteca:

[REDACTED]

Con sede in Forlimpopoli (FC)

- Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 2428 del 18/09/2024

8.TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/05/2012 – Reg. Part. 4943 Reg. Gen. 7193

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 475/9990 del 16/04/2012

ATTO PER CAUSA DI MORTE: CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in FORLÌ (FC)

Unità negoziale n.2

* Catasto Fabbricati – foglio 97, mappale 61, sub 12

* Catasto Fabbricati – foglio 97, mappale 61, sub 14

Soggetti a favore:

- [REDACTED] nato a Forlì il 14/01/1951 – c.f. [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 48/216

- [REDACTED], nata a Forlì il 06/10/1954 – c.f. [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 16/216

- [REDACTED] nata a Forlì il 10/10/1956 – c.f. [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/18

- [REDACTED], nata a Forlì il 02/04/1959 – c.f. [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 16/216

Soggetti contro:

- [REDACTED], nato a Santa Sofia il 28/02/1930 – c.f. [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 8/18

9. ISCRIZIONE CONTRO del 14/06/2013 – Reg. Part. 1483 Reg. Gen. 9627

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4036 del 04/06/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 70.012,92 – Tasso interesse annuo 2,505% - Spese € 1.238,00

Totale € 378.000,00

Immobili siti in FORLÌ(FC)

Unità negoziale n.4

* Catasto Fabbricati – foglio 97, mappale 61, sub 13

* Catasto Fabbricati – foglio 97, mappale 61, sub 15

Soggetti a favore:

[REDACTED]

Con sede in FORLÌ

– relativamente all'unità negoziale n.4: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetti contro:

- [REDACTED] nato a Predappio il 26/04/1953 – c.f. [REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale n.4 per il diritto di proprietà per la quota di ½

- [REDACTED] nata a Forlì il 10/10/1956 – c.f. [REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale n.4 per il diritto di proprietà per la quota di ½

Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 1805 del 18/07/2013

*** NOTA ANNOTATA

Annotazione n. 366 del 31/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. ISCRIZIONE CONTRO del 25/09/2014 – Reg. Part. 1993 Reg. Gen. 12545

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 1935/2014 del 04/06/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

per il diritto della piena proprietà per la quota di 16/216

- [REDACTED] nata a Forlì il 10/10/1956 – c.f. [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 16/216

- [REDACTED], nata a Forlì il 02/04/1959 – c.f. [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 16/216

Soggetti contro:

- [REDACTED] nato a Santa Sofia il 28/02/1930 – [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 8/18

13.TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/02/2023 – Reg. Part.1507 Reg. Gen.2053

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3330/2328 del 31/01/2023

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON
BENEFICIO DI INVENTARIO

Immobili siti in FORLÌ (FC)

Unità negoziale n.2

* Catasto Fabbricati – foglio 97, mappale 61, sub 15

* Catasto Fabbricati – foglio 97, mappale 61, sub 13

Soggetti a favore:

- [REDACTED] nata a Forlì il 10/10/1956 – c.f. [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di ½

Soggetti contro:

- [REDACTED] nato a Predappio il 26/04/1953 – c.f. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di ½

14.TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/06/2023 – Reg. Part. 8023 Reg. Gen.11358

Pubblico ufficiale FORLÌ Repertorio 276733/88888/23 del 26/06/2023

ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in FORLÌ (FC)

Unità negoziale n.2

* Catasto Fabbricati – foglio 97, mappale 61, sub 15

* Catasto Fabbricati – foglio 97, mappale 61, sub 13

Soggetti a favore:

- [REDACTED] nata a Forlì il 10/10/1956 – c.f. [REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale n.1 - per il diritto di proprietà per la quota di ½

- relativamente all'unità negoziale n.2 - per il diritto di proprietà per la quota di ½

- relativamente all'unità negoziale n.1 - per il diritto di abitazione per la quota di ½

- relativamente all'unità negoziale n.2 - per il diritto di abitazione per la quota di ½

Soggetti contro:

- [REDACTED] nato a Predappio il 26/04/1953 – c.f. [REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale n.1 - per il diritto di proprietà per la quota di ½

- relativamente all'unità negoziale n.2 - per il diritto di proprietà per la quota di ½

15.TRASCRIZIONE CONTRO del 07/07/2023 – Reg. Part. 8479 Reg. Gen. 11991

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1651/2023 del 13/06/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FORLI' (FC)

* Catasto Fabbricati – foglio 97, mappale 61, sub 15

* Catasto Fabbricati – foglio 97, mappale 61, sub 13

Soggetti a favore:

- [REDACTED], nata a Predappio il 01/04/1950 – c.f. [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/1

- [REDACTED] nato a Civitella di Romagna il 07/02/1948 – c.f. [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/1

Soggetti contro:

- [REDACTED], nata a Forlì il 10/10/1956 – c.f. [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/1

16.TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2023 – Reg. Part. 14138 – Reg. Gen. 19997

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 2876/2023 del 02/11/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Forlì, foglio 97, mappale 61, sub 13 e 15

Soggetti a favore:

- [REDACTED] nata a Predappio il 01/04/1950 – c.f. [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/1

- [REDACTED] nato a Civitella di Rom. il 07/02/1948 – c.f. [REDACTED]

per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/1

17. ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2024 – Reg. Part. - 2428 Reg. Gen. 15848

Pubblico ufficiale BARCHI SERENO Repertorio 11526 del 27/10/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 210.000,00 – Tasso interesse annuo 4,5% - Totale € 378.000,00

durata 15 anni

Immobili siti in FORLI'(FC)

Unità negoziale n.1

* Catasto Terreni – foglio 97, mappale 61 – Ente Urbano

* Catasto Fabbricati – foglio 97, mappale 61, sub 16 – Bene comune censibile

* Catasto Fabbricati – foglio 97, mappale 61, sub 11 – Bene comune non censibile

Unità negoziale n.2

* Catasto Fabbricati – foglio 97, mappale 61, sub 13

* Catasto Fabbricati – foglio 97, mappale 61, sub 15

Soggetti a favore:

████████████████████ con sede in FORLÌ

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di –

relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetti contro:

TERZO DATORE D'IPOTECA

- ██████████ nato a Predappio il 26/04/1953 – c.f. ██████████

TERZO TERZO DATORE D'IPOTECA

- ██████████, nata a Forlì il 10/10/1956 – c.f. ██████████

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà – Terzo datore SI'

relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà – Terzo datore SI'

per la quota di 1/1

DEBITORE NON DATORE

████████████████████

con sede in FORLIMPOPOLI (FC)

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4451 del 2004

Si allega l'elenco formalità e relative note al 19/02/2025. *(Allegato C)*

5) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

Si allegano: due planimetrie catastali, un elaborato planimetrico con elenco subalterni ed un estratto di mappa relativi agli immobili oggetto di pignoramento.

(Allegato D)

6) dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Non sono state appurate omissioni di carattere fiscale.

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 giudiziali 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 giudiziali 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 alleggi 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 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 (superficie convenzionale mq rilevata) e del fatto che le tabelle OMI per un 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 mqx€ /mq = € /mese".**

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata.

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.

Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati che resteranno a carico all'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.

Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati 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.

Non ci sono spese condominiali.

11) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento.

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente R.U.E. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) del Comune di Forlì, la destinazione urbanistica della particella 61 del foglio di mappa n.97 del Catasto Terreni del Comune di Forlì, di mq 350, è classificata **Zona B1: Zone residenziali della città contemporanea consolidata – Sottozona B1.4: Tessuti urbani di frangia.**

Comprendono le zone più esterne dell'urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale, ai margini del capoluogo, a diretto contatto con il territorio rurale; presentano una certa commistione di funzioni, con presenza in particolare di attività commerciali, artigianali ed agricole connesse alla residenza.

Gli interventi di completamento sono possibili con le stesse modalità previste per le zone B1.1: Gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi potranno essere realizzati su lotti della dimensione minima pari a 600 mq. Al fine della identificazione del lotto minimo, possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, asservite a tal fine nei termini prescritti dall'art.6 delle presenti Norme.

Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente ammesse sono tutte quelle previste all'articolo 1.2.4 con esclusione della ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

- UF non superiore a 0,45 mq/mq
- Hf non superiore a m 9,00
- Q non superiore a 0,50
- IPF $\geq$ 20%
- Dc m 5,00
- Ds m 6,00 dal confine stradale
- IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini).

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono possibili previa approvazione di piano attuativo esteso all'intera sottozona perimetrata dal RUE in tal caso è possibile un incremento di SC pari al 20% della SC esistente alla data del

03.07.2000.

Si allega l'estratto della tavola **P19** del RUE del Comune di Forlì. (Allegato E)

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie inferiore a mq 5.000, pertanto non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica

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.*

Come indicato al punto precedente non occorre allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento, in quanto l'area di sedime del fabbricato ha una superficie inferiore a 5.000 mq.

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.*

L'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati, in riferimento a quanto riportato nell'atto di compravendita del Notaio Dr. [REDACTED] del 16/07/1986 è stato costruito prima 01/09/1967 e successivamente sono richiesti/ rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 23 del 19/01/1988 "Ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione in via Ravennana n.478";
- Concessione in Sanatoria n. 5691 del 05/02/1992, abitabilità n. 5436/1992 "Costruzione di proservizio in lamiera ad uso ripostiglio; esecuzione di opere interne; modifiche ai prospetti";
- Concessione Edilizia n. 225 del 10/12/1990 "Recinzione" in via Ravennana n. 478;
- Richiesta di proroga per l'esecuzione lavori "recinzione" di cui alla Concessione Edilizia n. 225 del 10/12/1990;
- Ulteriore richiesta di proroga per "Esecuzione lavori alla Recinzione", prot. gen. n. 44606 del 16/11/1992;
- Variante alla Concessione Edilizia n. 225 del 10/12/1990 relativa alla "Recinzione" in via Ravennana n. 478, prot. gen. n. 23625 del 11/06/1993;
- Domanda per Concessione Edilizia per completamento lavori alla Concessione Edilizia n. 23 del 19/01/1988; prot.gen. n. 29789 del 02/08/1993;

- Richiesta del certificato di abitabilità definitiva per un fabbricato sito in via Ravennana n. 478, prot. gen. n. 22900 del 03/06/1994;
- Richiesta di Autorizzazione ad effettuare un manto asfaltico e relativo sottofondo nell'area prospiciente il fabbricato sito in via Ravennana n. 478; prot. gen. n. 39292 del 18/09/1995;
- In merito esecuzione manto di asfalto? in via Ravennana n. 478, prot. gen. n. 44813 del 17/10/1995;
- D.I.A. del 28/04/2006 prot. gen. n.21278 "Restauro e risanamento conservativo" per il fabbricato ad uso servizi situato in via Ravennana n. 478;
- Risanamento conservativo servizio abitativo in via Ravennana n. 478, prot. gen. n. 45507 del 09/06/2009;
- Scheda tecnica di fine lavori di cui alla D.I.A. del 28/04/2006, prot. gen. n.42034 del 13/05/2011.

Si allega la risposta del Comune di Forlì alla richiesta di accesso di precedenti edilizi. *(Allegato F)*

In fase di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle planimetrie catastali

Non esistono procedure amministrative e/o sanzionatorie.

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.*

Non sono state rilevate opere abusive.

Non state presentate istanze di condono per le opere abusive indicate al precedente punto 13).

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.*

L'immobile pignorato non è gravato da alcun censo ed il diritto del debitore sul bene pignorato è un diritto di piena proprietà per la quota di ½.

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.

L'abitazione è sprovvista dell'Attestazione della Prestazione Energetica, ed il sottoscritto ha incaricato la Geometra [REDACTED] a redigerlo.

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.

Il locale deposito C/2, assimilabile ad una tettoia è esente dell'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientrante nelle categorie elencate all'art. 3, comma 3 del d. lgs. 192/2005, lettera (d).

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).

Gli immobili in oggetto sono censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Forlì.

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);*

Non sono stati pignorati immobili censiti al catasto terreni

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**).*

ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della Valutazione Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizione di vendita forzata viene decurtato del 10% il più probabile valore in libero mercato, così come indicato nel quesito.

Basi del valore Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: "Il valore di mercato stimato per il quale un

determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna restrizione”.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: “Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

Scelta del criterio valutazione

I criteri di stima sono quelli della valutazione per comparazione.

Si tiene conto, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe, ed anche in riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.).

In particolare si tiene conto di fattori quali: ubicazione, consistenza, stato d'uso, vetustà, impiantistica e qualità delle finiture e dei materiali utilizzati.

VALUTAZIONE

La banca dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), per la zona in oggetto, attribuisce alle abitazioni civili, in stato conservativo normale, un valore di mercato che varia da un minimo di 1.250 ad un massimo di 1.500 €/mq ed in base alla vetustà del fabbricato si ritiene equo il valore minimo di 1.250 €/mq ed il valore dell'immobile oggetto di stima si ottiene effettuando il seguente conteggio:

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Abitazione</i>	<i>83,50</i>	<i>1,00</i>	<i>83,50</i>
<i>Balcone</i>	<i>2,80</i>	<i>0,40</i>	<i>1,12</i>
<i>Ripostigli in lamiera</i>	<i>12,70</i>	<i>0,35</i>	<i>4,45</i>
<i>Ripostigli e locale deposito</i>	<i>8,70</i>	<i>0,20</i>	<i>1,74</i>
<i>Autorimessa comune 50%</i>	<i>5,00</i>	<i>0,35</i>	<i>1,75</i>
<i>Totale</i>	<i>112,70</i>		<i>92,56</i>

TOTALE mq 92,56 x € 1.2500/mq = € 115.700,00

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **104.130,00** che, arrotondato ad

euro **104.000,00 (CENTOQUATTROMILA/00)**, verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

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 conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; **PROVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.**

Non sono state pignorate quote, ma l'intera piena proprietà.

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.*

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento al piano primo di una casa bifamiliare, ristrutturata all'inizio degli anni novanta, costituito da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, due bagni ed un balcone.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono normali .

Non ci sono spese condominiali, tutti gli impianti sono autonomi.

Il valore locativo, considerata la staticità del mercato, viene stimato in 450/500 euro mensili.

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..*

L'immobile pignorato è vendibile in un **UNICO LOTTO**.

24) *acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato.*

Il codice fiscale della debitrice esecutata è: **RBC SLL 56R50 D704F**.

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.*

Il debitore esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio allegato. *(Allegato H)*

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.*

Si allega copia del certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato in base a regolare contratto di locazione. *(Allegato I)*

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);*

Non vi sono cause pendenti.

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.*

L'immobile pignorato è di proprietà di persone fisiche, pertanto è soggetto alla tassa di registro.

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.*

La perizia viene depositata entro 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.*

Il deposito, per via telematica, viene fatto nel rispetto del termine concesso, l'Allegato "A" è predisposto sia per la quota pignorata pari ad ½ che per l'intero.

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.*

Il custode, il creditore costituito ed il legale della debitrice esecutata venivano avvisati a mezzo p.e.c. del deposito della perizia e dei relativi allegati.

#####

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, *in via telematica*, il presente elaborato, costituito da n. 35 pagine, oltre ai seguenti allegati:

- N. 19 foto inserite all'interno dell'elaborato
- Allegato A - Bando di vendita
- Allegato B1 – Atto Notaio [REDACTED] del 1986
- Allegato B2 – Atto Notaio [REDACTED] 1997
- Allegato B3 – Dichiarazione di Successione
- Allegato C – Visure Ipotecarie
- Allegato D – Planimetrie catastali
- Allegato E– Estratto tavola P20 del RUE
- Allegato F – Titoli Edilizi
- Attestazione invii

*l'esperto stimatore
(Arch. Fabio Berni)*