

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

-

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

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 144/2020

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

_____ - Avv. Antonio Donvito

contro

_____ - C.F.: _____ (esecutata)

Quota di 1/1 proprietà

Udienza del 5 aprile 2022

Forlì, 4 marzo 2022

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei



GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

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

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

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 144/2020

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

_____ - Avv. Antonio Donvito

contro

_____ - C.F.: _____ (esecutata)

Quota di 1/1 proprietà

Udienza del 5 aprile 2022

RELAZIONE

Forlì, 4 marzo 2022

L'Esperto Stimatore
geom. Gianluca Casadei



INDICE

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



PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/o art. 600 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Fabio Santoro, in data 25/06/2021 nominava lo scrivente geom. Gianluca Casadei, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1478, e con studio tecnico sito a Forlì in via Luffo Numai n. 22, quale esperto stimatore per la stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 144/2020.

Promossa da:

- _____ con sede legale a _____, in via _____ n. _____
C.F./P.IVA: _____; per essa la procuratrice _____ con sede legale a _____ in via _____ n. ____/____ C.F./P.IVA: _____; per essa la mandataria _____ con sede a _____ in via _____ n. _____
7 C.F./P.IVA: _____ – Assistita dall'Avv. Antonio Donvito di Milano;

Contro:

- _____ nata a _____ il --/--/----, residente alla data del 07/02/2022 a _____ in via viale _____, _____ n. _____, C.F.: _____
_____;

Successivamente, in data 04/07/2021, lo scrivente depositava presso la cancelleria, “accettazione incarico ed assunzione impegno di rito” quale giuramento, prendendo cognizione del mandato affidatogli con l'espresso invito a rispondere con relazione scritta e su supporto informatico (elaborati in formato PDF).

Si elencano le operazioni effettuate:

- a) Ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, Territorio di Forlì, catasto fabbricati e catasto terreni;



- b) Accertamenti compiuti presso l’Agenzia delle Entrate, Territorio di Forlì, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- c) Ispezioni di carattere urbanistico compiute presso l’ufficio tecnico del Comune di Forlì;
- d) Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 15/02/2022;
- e) Stesura relazione scritta e predisposizione documentazione allegata.

01) PROVVEDA AD AVVISARE..... IL DEBITORE ALL’INDIRIZZO DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA SARA’ RICHIESTO L’INTERVENTO DEL GIUDICE..... ;

Previo precedente accordo con il custode giudiziario, in questo caso il dott. Massimiliano Graffiedi, la debitrice è stata avvisata a mezzo di comunicazione raccomandata effettuata dallo scrivente stimatore e si è proceduto ad effettuare il primo accesso congiuntamente in data 15/02/2022. Il verbale di primo accesso si allega in copia (allegato n.01).

Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, in quanto in data 15-02-2022 l’esecutata non hanno posto impedimenti di sorta nel far effettuare la/le visite di sopralluogo all’immobile.

02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRENTI DATI CATASTALI..... E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE



.....;

02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (permesso di costruire, planimetria catastale), risulta essere un appartamento di civile abitazione posto al piano seminterrato e piano terra-rialzato, di un fabbricato plurifamiliare (quattro unità abitative) posto in un quartiere prettamente residenziale in prossimità del centro storico della città di Forlì. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 201 particella 118 sub. L'appartamento risulta composto al piano seminterrato da un locale ad uso cantina, raggiungibile con scala interna ad uso comune, mentre al piano terra-rialzato vi sono un ampio soggiorno-pranzo con angolo cottura, poi tramite un piccolo disimpegno si accede al bagno, al guardaroba e dalla piccola camera da letto.

L'accesso all'appartamento avviene sul fronte, superando un dislivello con tre gradini entrando in un atrio comune con scala comune interna per l'accesso ai vari piani. Alla sinistra si trova il portoncino di ingresso che permette l'accesso all'appartamento in esecuzione.

Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del del C.C., fra i quali trovasi il blocco garage con struttura in lamiera posti sul retro dell'abitazione e l'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 201 particella 118 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.05.91.

L'intero fabbricato è composto da due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato



adibito a servizi.

Lo stabile è posto in una zona della città denominata Villaggio Matteotti, quartiere realizzato alla fine degli anni 30 del secolo scorso. E' provvisto di tutti i sottoservizi previsti dalle normative vigenti, quali rete acquedotto, rete gas, fognature comunali, rete elettrica, etc.

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 201 particella 118 sub. 1, piano S1-T, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita €. 202,45; oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi sono i garage con corpo di fabbrica a se stante ed individuati ai subalterni 5-6-7-8 (B.C.C. ai subalterni 1-2-3-11-12 in proprietà indivisa) della medesima particella; tra cui vi è l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 201 particella 118 avente superficie di Ha. 0.05.91 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà dell' sig.ra _____
nata a _____ () il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 02).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con i subb. 11-12 della medesima particella, parti comuni, salvo se altri (allegato n.03):

- Sub 11, appartamento di civile abitazione piano primo;
- Sub 12, locale di deposito piano seminterrato;

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



GLI STESSI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 20/08/2020

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano il bene di proprietà della sig.ra _____ nata a _____ () il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà.

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta:

“Immobile sito in Comune di Forlì (FC), viale dell'appennino n 301, distinto al N.C.E.U. di detto comune come segue: foglio 201, particella 118, sub 1, categoria A/4, vani 4, rendita catastale €. 202,45”

Oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di all'art. 1117 del codice civile, se e quali esistenti per legge, natura e destinazione”.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 9129 DEL 22/09/2020.

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano corrispondenti a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato plurifamiliare composto da due piani fuori terra, oltre il piano seminterrato. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra-rialzato con l'ingresso accessibile da tre gradini e da un atrio comune. L'intero edificio presenta una pianta quasi quadrata e nello specifico per l'unità in esecuzione, come per tutte le altre, l'unità immobiliare occupa circa la metà in pianta dell'interno fabbricato e l'ingresso è



posto su viale dell'Appennino al n. 301, e perimetralmente all'area cortilizia su un lati vi è un altro fabbricato aventi destinazione residenziale, su altri tre, rispettivamente, viale dell'Appennino, via Don Minzoni e via Gobetti.

L'intero fabbricato ha una struttura in muratura portante in mattoni, con solai in latero-cemento e/o legno, pareti perimetrali in laterizio intonacato e tinteggiato.

I divisori interni, anch'essi in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a quattro falde (copertura a padiglione) e manto di copertura in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con scuroni esterni in legno ed infissi esterni in legno e vetro-camera.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in sufficiente stato di conservazione.

All'esterno, sull'area cortilizia di proprietà sussiste un piccolo fabbricato in lamiera suddiviso in quattro locali ad uso garage di proprietà comune.

L'unità immobiliare, posta al piano terra-rialzato con locale ad uso cantina al piano seminterrato è individuata con il subalterno 1, risulta avere una forma rettangolare regolare, e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 10,40 x 5,50. Il sottostante piano seminterrato ad uso servizi, si sviluppa invece in forma quadrata, ed occupa la metà dell'appartamento in oggetto; indicativamente l'ingombro in pianta del piano seminterrato, al lordo delle murature sviluppa circa ml. 5,50 x 5,50.

Accedendo dall'androne/vano scala comune, l'appartamento si può descrivere così come di seguito; ampio soggiorno-pranzo con angolo cottura, poi sulla destra si passa alla zona notte con piccolo disimpegno, piccolo bagno, locale adibito a



guardaroba e camera da letto. La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 49,00 circa ai quali si devono aggiungere circa mq. 24,00 della cantina al piano seminterrato.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche della cantina al piano seminterrato e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 92,50 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona cottura e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro vetro-camera e scuroni esterni in lwegno. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale posto in cantina al piano seminterrato per la quale non risulta la regolare manutenzione annuale e la diffusione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in ghisa.

Per la proprietà così come visionata, appartamento sub 1, non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 02) e progetto architettonico visionato e acquisito presso l'archivio del Comune di Forlì (allegato n. 04).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 05).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.





PROSPETTO FRONTE VIALE DELL'APPENNINO



PROSPETTO FIANCO VIA DON MINZONI

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

03.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato, foglio 201 particella 118 sub. 1, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti di cui all'art. 1117 del codice civile, se e quali esistenti per legge, natura e destinazione, fra i quali sono i garage con corpo di fabbrica a se stante ed individuati ai subalterni 5-



6-7-8 (B.C.C. ai subalterni 1-2-3-11-12 in proprietà indivisa) della medesima particella e la corte comune individuata al foglio 201 particella 118 Ha. 0.05.91 Ente Urbano, risultano appartenere all'executata sig.ra _____ nata _____ () il --/--/----, residente alla data del 07/02/2022 a _____ in _____ ' _____ n. _____, C.F. _____, proprietaria per la quota di 1/1 ed alla stessa catastalmente correttamente intestato.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

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

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Paolo Giunchi del 06/04/2006 repertorio n. 152701/51109, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/05/2006 reg. part. n. 5270, mediante il quale, il sig. _____ nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____, vende alla sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____; che acquista per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà, il seguente immobile: “Appartamento di civile abitazione facente parte di un edificio condominiale sito in Comune di Forlì in viale dell'Appennino n. 201, questo distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 201, particella 118 sub 1, piano S1-T, cat. A/4, classe 3, vani 4, rendita catastale €. 202,45. Nella vendita è compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio condominiale di cui all'art. 1117 del codice civile fra cui trovasi in particolare la particella 118 di metri quadrati 591 (Ente Urbano), precisandosi che sulla corte condominiale insiste un corpo di fabbrica in lamiera adibito a garage, distaccato dal fabbricato principale, distinto al Catasto dei fabbricati di detto comune al foglio 201 con le particelle:



- 118 sub 5, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;
- 118 sub 6, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;
- 118 sub 7, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;
- 118 sub 8, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;

di cui la parte alienante trasferisce alla parte acquirente tutti i suoi diritti di comproprietà, nonché relativamente all'unità immobiliare rappresentata dalla particella 118 sub 5, tutti i suoi diritti di pacifico possesso. La compravendita è fatta con tutti i relativi diritti accessori ed eventuali servitù attive e passive, nulla escluso, ne eccettuato; assumendo la parte alienante tutte le garanzie di legge da evizione e molestie e per la libertà di quanto venduto da ipoteche e da ogni trascrizione comunque pregiudizievole; ad eccezione della seguente ipoteca iscritta a favore della _____ all'art. 92 in data 14 gennaio 2002" (allegato n. 06).

03.3) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Non risultano allo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato negli atti di cui sopra al precedente paragrafo già specificato, genericamente "La compravendita è fatta con tutti i relativi diritti accessori ed eventuali servitù attive e passive, nulla escluso ne eccettuato; e si fa riferimento al possesso di una porzione delle parti comuni, nello specifico per la particella 118 sub 5 – garage".

03.4) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Gualfreduccio Degli Oddi del 20/12/2001 repertorio n. 104374 trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 14/01/2002 reg. part. n. 464 mediante il quale il sig. _____ nato a _____ () il --/--/---- C.F.: _____



per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; vende ai sig.ri _____
nato a _____ () il --/--/---- C.F.: _____ e
_____ nata a _____ () il --/--/---- C.F.: _____
che accettano ed acquistano in parti uguali fra loro per il diritto di proprietà
per la quota di 1/1, appartamento posto al piano terra del fabbricato
condominiale sito a Forlì in viale dell'Appennino n. 301, con annesso vano ad
uso cantina al piano sottostada, distinto il tutto nel N.C.E.U. di detto Comune
al foglio 201, particella 118 sub 1, piano S1-T, cat. A/4, classe 3, vani 4,
rendita catastale €. 202,45. Nella vendita è compresa una proporzionale quota
di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio condominiale di cui all'art.
1117 del codice civile fra cui trovasi in particolare la particella 118 di metri
quadrati 591 (Ente Urbano), precisandosi che sulla corte condominiale insiste
un corpo di fabbrica in lamiera adibito a garage, distaccato dal fabbricato
principale, distinto al Catasto dei fabbricati di detto comune al foglio 201 con
le particelle:

- 118 sub 5, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;
- 118 sub 6, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;
- 118 sub 7, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;
- 118 sub 8, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;

di cui la parte alienante trasferisce alla parte acquirente tutti i suoi diritti di
comproprietà, nonché relativamente all'unità immobiliare rappresentata dalla
particella 118 sub 5, tutti i suoi diritti di pacifico possesso (allegato n. 07);

- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Eugenia Trofimenà di Florio del 11/07/1997 repertorio n. 21487 trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizi di Pubblicità



Immobiliare in data 18/07/1997 reg. part. n. 6247 mediante il quale i sig.ri _____ nata a _____ () il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 21/27 del diritto di proprietà, _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 2/27 del diritto di proprietà, _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____; vendono al sig. _____ nato a _____ () il --/--/---- C.F.: _____ che acquista la quota di 25/27 del diritto di proprietà, appartamento posto al piano terra del fabbricato condominiale sito a Forlì in viale dell'Appennino n. 301, con annesso vano ad uso cantina al piano sottostrada, distinto il tutto nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 201, particella 118 sub 1, piano S1-T, cat. A/4, classe 3, vani 4, rendita catastale €. 202,45. Nella vendita è compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio condominiale di cui all'art. 1117 del codice civile fra cui trovasi in particolare la particella 118 di metri quadrati 591 (Ente Urbano), precisandosi che sulla corte condominiale insiste un corpo di fabbrica in lamiera adibito a garage, distaccato dal fabbricato principale, distinto al Catasto dei fabbricati di detto comune al foglio 201 con le particelle:

- 118 sub 5, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;
- 118 sub 6, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;
- 118 sub 7, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;
- 118 sub 8, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;

le parti dichiaravano che sull'area di terreno insistono quattro vani ad uso garage in lamiera e il box distinto con la particella 118 sub 5, in uso alla dante causa dei cedenti, è stato accatastato a nome della dante causa stessa e successivamente volturato con indicazione della riserva (allegato n. 08);



- Atto amministrativo dell'ufficio del Registro in data 28/09/1994 rep. n. 42/547 atto per causa di morte certificato di denunciata successione, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità immobiliare in data 23/11/1994 reg. part. n. 8602 mediante il quale il sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di proprietà pari a 2/27, acquisce per successione dal sig. _____ nato a _____ il --/--/---- e deceduto il --/--/---- C.F.: _____ (quota 2/27), la proprietà di appartamento posto al piano terra del fabbricato condominiale sito a Forlì in viale dell'Appennino n. 301, con annesso vano ad uso cantina al piano sottostrada, distinto il tutto nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 201, particella 118 sub 1, piano S1-T, cat. A/4, classe 3, vani 4, rendita catastale €. 202,45. Nella vendita è compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio condominiale di cui all'art. 1117 del codice civile fra cui trovasi in particolare la particella 118 di metri quadrati 591 (Ente Urbano), precisandosi che sulla corte condominiale insiste un corpo di fabbrica in lamiera adibito a garage, distaccato dal fabbricato principale, distinto al Catasto dei fabbricati di detto comune al foglio 201 con le particelle:

- 118 sub 5, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;
- 118 sub 6, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;
- 118 sub 7, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;
- 118 sub 8, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;

le parti dichiaravano che sull'area di terreno insistono quattro vani ad uso garage in lamiera e il box distinto con la particella 118 sub 5, in uso alla dante causa dei cedenti, è stato accatastato a nome della dante causa stessa e



successivamente volturato con indicazione della riserva (allegato n. 09);

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.....;

Iscrizioni / Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto comunque a fare una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì, ai nominativi degli esecutati, aggiornato fino alla data del 13/12/2021; risulta gravare l'immobile, ulteriore Iscrizioni pregiudizievoli per il rinnovo di un'ipoteca esistente, oltre a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile, che di seguito si riportano.

Reg. part. n. 92 del 14/01/2002 - Iscrizione

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo su immobile sito a Forlì in viale dell'Appennino n. 301, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Forlì catasto fabbricati foglio 201 particella 118 sub. 1, cat. A/4, classe 3, consistenza vani 4; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra cui trovasi in particolare la particella 118 di metri quadrati 591 (Ente Urbano), precisandosi che sulla corte condominiale insiste un corpo di fabbrica in lamiera adibito a garage, distaccato dal fabbricato principale, distinto al Catasto dei fabbricati di detto comune al foglio 201 con le particelle:



- 118 sub 5, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;
- 118 sub 6, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;
- 118 sub 7, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;
- 118 sub 8, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;

di cui la parte alienante trasferisce alla parte acquirente tutti i suoi diritti di comproprietà, nonché relativamente all'unità immobiliare rappresentata dalla particella 118 sub 5, tutti i suoi diritti di pacifico possesso favore di _____ con sede a _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro i sig.ri _____ nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà; _____ nata a _____ () il --/--/----, C.F.: _____ residente alla data del 07/02/2022 a _____ in _____ n. _____, per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà (allegato n. 10).

Reg. part. n. 9129 del 22/09/2020 - Trascrizione

- Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobile sito a Forlì in viale dell'Appennino n. 301, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Forlì catasto fabbricati foglio 201 particella 118 sub. 1, cat. A/4, classe 3, consistenza vani 4; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra cui trovasi in particolare la particella 118 di metri quadrati 591 (Ente Urbano), precisandosi che sulla corte condominiale insiste un corpo di fabbrica in lamiera adibito a garage, distaccato dal fabbricato principale, distinto al Catasto dei fabbricati di detto comune al foglio 201 con le particelle:



- 118 sub 5, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;
- 118 sub 6, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;
- 118 sub 7, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;
- 118 sub 8, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;

di cui la parte alienante trasferisce alla parte acquirente tutti i suoi diritti di comproprietà, nonché relativamente all'unità immobiliare rappresentata dalla particella 118 sub 5, tutti i suoi diritti di pacifico possesso a favore di _____ con sede a _____ P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro la sig.ra _____ nata a _____ () il --/--/----, C.F.: _____, residente alla data del ___/___/___ a _____ a _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 11).

Reg. part. n. 4140 del 30/11/2021 - Iscrizione

- Rinnovo ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo su immobile sito a Forlì in viale dell'Appennino n. 301, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Forlì catasto fabbricati foglio 201 particella 118 sub. 1, cat. A/4, classe 3, consistenza vani 4; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra cui trovasi in particolare la particella 118 di metri quadrati 591 (Ente Urbano), precisandosi che sulla corte condominiale insiste un corpo di fabbrica in lamiera adibito a garage, distaccato dal fabbricato principale, distinto al Catasto dei fabbricati di detto comune al foglio 201 con le particelle:
 - 118 sub 5, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;
 - 118 sub 6, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;
 - 118 sub 7, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;



- 118 sub 8, piano T. cat. C/6, classe 2 di mq. 14,00 rendita €. 62,18;
di cui la parte alienante trasferisce alla parte acquirente tutti i suoi diritti di comproprietà, nonché relativamente all'unità immobiliare rappresentata dalla particella 118 sub 5, tutti i suoi diritti di pacifico possesso favore di _____ con sede a _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro i sig.ri _____ nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà; _____ () il --/--/----, C.F.: _____, residente alla data del 07/02/2022 a _____ in _____ n. _____, per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà (allegato n. 12) Si evidenzia che in tale rinnovo appare presente ancora il sig. _____ quando lo stesso non risulta più proprietario dell'immobile sul quale grava l'ipoteca dal giorno 06/04/2006.

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

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, per il Comune di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegare, vedi il citato allegato n. 2.

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in Catasto,



per gli immobili in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO.....;

Appartamento di civile abitazione sita a Forlì in viale dell'Appennino n. 301.

L'immobile, alla data del soprapralluogo, risulta abitato dall'esecutata sig.ra Marina Santarsiero e legittima proprietaria e dal figlio Lorenzo Baesti come da dichiarazione dell'esecutata.

08) VERIFICI, ANCHE CON CONTROLLO PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI L'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITA' VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA....., EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VICOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, provenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati oltre a quanto già specificato al cap. 03.3.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di



particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile (regolamenti e simili).

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

Gli immobili non risultano vincolati ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per gli stessi non risultano diritti di prelazione legale, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

08.3) VINCOLI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli condominiali in quanto non è presente l'amministratore di condominio.

08.4) VINCOLI DI POC E PSC

Non risultano vincoli particolari di POC e PSC meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *"...resteranno a carico del futuro acquirente;"* salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC e PSC del Comune di Forlì (allegato n. 13), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- PSC – Va Aeroporto – Settore S2 art. 45 del PSC;
- PSC – Sistema territoriale – Sistema insediativo dell'area urbana centrale ed extraurbana (art. 8) Ambiti urbani consolidati – Area Centrale (art. 9);
- PSC – POC – RUE – Vincoli Antropici – Territorio urbanizzato (art. 35 PSC);
- PSC – Sistema naturale, ambientale e paesaggistico – Nulla di evidenziato;
- PSC – Sistema della pianificazione – Piano di bacino stralcio per il rischio idrogeologico (art. 32) – Aree di potenziale allagamento (art. 6 Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico); Zone ed elementi di tutela



dell'impianto storico della centuriazione (art. 21B PTCP) – one di tutla della struttura centuriata.

09) VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO;

Siamo in presenza di un fabbricato plurifamiliare ma con unità abitative indipendenti e non è presente l'amministratore condominiale. Le uniche spese comuni che i condomini si dividono sono relative all'energia elettrica per le parti comuni e l'assicurazione per responsabilità civile. Non risulta possibile risalire ad una cifra annua procapite.

11) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD



**ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE
URBANISTICA ATTUALE;**

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso di appartamento di civile abitazione posto in un fabbricato plurifamiliare.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegare, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, il Certificato di Destinazione Urbanistica. L'obbligo sussiste per i terreni aventi destinazione agricola oppure per i terreni aventi destinazione edificabile con superficie superiore a mq. 5.000,00.

**12) ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI
TRASFERIMENTO.....;**

Non vi è la necessità, vista la natura dell'immobile (appartamento di civile abitazione), di acquisire il certificato di destinazione urbanistica (CDU), si resta comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.

**13) VERIFICHI, CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITA'
EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' LA
DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DICA SE IL BENE SIA
CONDONABILE QUANTIFICANDO L'IMPORTO E
PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E
SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI
ACCESSORI;**



13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'

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

- Licenza edilizia n. 5634 del 04/12/1937;
- Abitabilità n. 3970 del 06/04/1939 P.G. n. 14466/37;
- Concessione n. 456 del 31/07/1984 P.G. n. 24835/84 a sanatoria relativa alla demolizione di ripostigli ed installazione di n. 3 box in lamiera;
- Variante n. 456/1 del 12/06/1985 P.G. n. 6528/85 alla concessione n. 456 del 31/07/1984 per l'installazione di n. 4 box in lamiera;
- Abitabilità n. 269 del 03/09/1986 P.G. n. 33855/86 per l'installazione dei box in lamiera;
- Comunicazione per esecuzione di opere interne (art. 46 L. n. 47/1985) del 07/06/1990 P.G. n. 22169/1990 per diversa distribuzione degli spazi interni;
- Comunicazione relazione opere lettera i) del D.L. 154/1996 per impianti tecnologici al servizio di attrezzature esistenti del 21/06/1996 P.G. n. 27067 con relativa dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale del 10/01/1997;
- Comunicazione relazione opere lettera a) della L. 135/97 per manutenzione straordinaria sulle parti comuni (copertura e lattonerie) del 30/10/1997 P.G. n. 41963 con relativa dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale del 08/06/1998;

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE R.U.E. e NORME TECNICHE APPLICABILI

- RUE – L'edificio nel quale è inserito l'unità oggetto di esecuzione immobiliare



è situato in zona B1.1 tessuti residenziali compatti a tipologia mista (art. 33);

- RUE – VM Villaggio Matteotti ex Alessandro Mussolini (art. 49);

Per interventi edilizi futuri, dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione relative (allegato n. 14).

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito del sopralluogo (02/09/2021), ed a seguito del riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, lo scrivente stimatore, non riscontra alcuna difformità fra lo stato di fatto e il progetto approvato e le planimetrie catastali depositate presso gli uffici catastali.

***14) PROCEDA IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA
POSSIBILITA' DI SANATORIA VERIFICHI
L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO
..... SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL
TITOLO IN SANATORIA;***

Non si riscontrano opere abusive per cui nulla risulta necessario eseguire.

***15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO,
LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA
TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE
PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA
ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;***

Nulla si è riscontrato in tal senso.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI



***ATTESTAZIONE DELLE CERTIFICAZIONE ENERGETICA..... OVE
IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E.,
L'ESPERTO PROVVERDERA' A PREDISPORRE***;

L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica e lo scrivente esperto stimatore è abilitato e regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Emilia Romagna al n. 02976 per cui procederà a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in esecuzione (allegato n. 15).

***17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO..... SIANO ESENTI
DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'APE
NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A
CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN
PERIZIA;***

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta rientrare nelle categorie di cui all'art. 3 comma 3 del D.Lgs n. 192/2005 e come indicato al precedente capitolo si redigerà l'APE.

***18) PROVVEDA, QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA
CENSITI AL N.C.E.U., A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E
PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO.....;***

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare, nello specifico il subalterno 1, risulta regolarmente accatastato.

19) VERIFICHI, QUALORA ACCERTI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI



***D'USO, ACCERTI QUALE INCARICATO DAL GIUDICE
PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE***;

Nulla è stato rilevato in tal senso.

***20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI
ATTENENDOSI ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN
MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI NON ELIMINABILI
NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO PER LE
EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI
ULTIMI DUE ANNINONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE
DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE
VENDUTO***;

20.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto “più probabile valore di mercato” eseguito per comparazione diretta.

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, aventi destinazione d'uso ad appartamento in condominio, delle medesime caratteristiche a quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima, già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona residenziale, etc.).

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della vetustà; della struttura portante intelaiata in calcestruzzo con solai in laterocemento e murature esterne avente funzione di tamponamento (non strutturale).



Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e dell'attuale congiuntura economica particolarmente negativa che ha immancabilmente peggiorato la situazione del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "molto basso" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitazioni in condominio, in zona o in zone similari e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile. L'Esperto ha, inoltre, assunto informazioni presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che operano anche interventi di recupero dell'esistente *cd. ristrutturazione* e che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili similari, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone similari. Informazioni e prezzi così ottenuti, dovranno comunque da intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione; tenendo conto ed effettuando una valutazione attenendosi anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.



Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari ad **€/mq. 1.100,00**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile, così come meglio dettagliato nel rapporto di valutazione con gli standard IVS (allegato n. 16).

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Raggiunglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta (quota proprietà 1/4)	/	/	Sup.cat.591,00 x 1/4	0,10	14,77
Piano Seminterrato					
Cantina	5,30	5,48	29,04	0,50	14,52
Piano terra-rialzato					
Appartamento	5,85	5,14	30,07	1	30,07
	5,34	5,33	28,46	1	28,46
Garage (quota di proprietà 1/4)	10,40	6,00	15,60	0,30	4,68
TOTALE PARZIALE					52,50
ARROTONDAM.					0,00



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					92,50
--	--	--	--	--	--------------

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

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

Superficie commerciale mq. 92,50 x €/mq 1.100,00 =	€	101.750,00
Valore stimato	€.	101.750,00
Manutenzione ed uso 8%	€.	- 8.140,00
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€.	- <u>10.175,00</u>
Sommano	€.	83.435,00
Valore a base d'asta	€ .	<u>83.000,00</u>

**21) ACCERTI, NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ
QUOTE.... VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE
DIVISIBILI PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA'
A PREDISPORRE PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE
L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE,
ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;**

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

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



DELL'IMMOBILE;

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato plurifamiliare composto da due piani fuori terra, oltre il piano seminterrato. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra-rialzato con l'ingresso accessibile da tre gradini e da un atrio comune. L'intero edificio presenta una pianta quasi quadrata e nello specifico per l'unità in esecuzione, come per tutte le altre, l'unità immobiliare occupa circa la metà in pianta dell'interno fabbricato e l'ingresso è posto su viale dell'Appennino al n. 301, e perimetralmente all'area cortilizia su un lato vi è un altro fabbricato aventi destinazione residenziale, su altri tre, rispettivamente, viale dell'Appennino, via Don Minzoni e via Gobetti.

L'intero fabbricato ha una struttura in muratura portante in mattoni, con solai in latero-cemento e/o legno, pareti perimetrali in laterizio intonacato e tinteggiato.

I divisori interni, anch'essi in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a quattro falde (copertura a padiglione) e manto di copertura in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con scuroni esterni in legno ed infissi esterni in legno e vetro-camera.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in sufficiente stato di conservazione.

All'esterno, sull'area cortilizia di proprietà sussiste un piccolo fabbricato in lamiera suddiviso in quattro locali ad uso garage di proprietà comune.

L'unità immobiliare, posta al piano terra-rialzato con locale ad uso cantina al piano seminterrato è individuata con il subalterno 1, risulta avere una forma rettangolare regolare, e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 10,40 x



5,50. Il sottostante piano seminterrato ad uso servizi, si sviluppa invece in forma quadrata, ed occupa la metà dell'appartamento in oggetto; indicativamente l'ingombro in pianta del piano seminterrato, al lordo delle murature sviluppa circa ml. 5,50 x 5,50.

Accedendo dall'androne/vano scala comune, l'appartamento si può descrivere così come di seguito; ampio soggiorno-pranzo con angolo cottura, poi sulla destra si passa alla zona notte con piccolo disimpegno, piccolo bagno, locale adibito a guardaroba e camera da letto. La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 49,00 circa ai quali si devono aggiungere circa mq. 24,00 della cantina al piano seminterrato.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche della cantina al piano seminterrato e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 92,50 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona cottura e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro vetro-camera e scuroni esterni in lwegno. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale posto in cantina al piano seminterrato per la quale non risulta la regolare manutenzione annuale e la diffusione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in ghisa.

Per la proprietà così come visionata, appartamento sub 1, non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di



mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione dell'appartamento si valuta che un eventuale canone mensile non possa superare €. 350,00.

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI..... A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.....;

L'appartamento di civile abitazione oggetto di stima, posto al piano seminterrato e terra del fabbricato, per proprie caratteristiche può essere venduto solo in lotto unico.

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

Il codice fiscale delle persone fisiche esegutate, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, sono i seguenti:

_____ nata a _____ () il --/--/---- C.F.: _____;

25) ACQUISICA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTIMO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA



DI TALI DOCUMENTI;

Presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Forlì è stato richiesto il certificato di stato civile dal quale risulta che l'esecutata, sig.ra _____ è nella condizione di stato libero (allegato n. 17).

26) ACQUISISCA INOLTRE, IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è abitato dall'esecutata sig.ra _____ come è possibile desumere anche dai certificati anagrafici prodotti (residenza e stato di famiglia), unitamente al proprio figlio _____ (allegato n. 18).

27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO ACQUISENDONE COPIA;

Nulla è stato riscontrato in tal senso.



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

Civile abitazione sita a Forlì in viale dell'Appennino n. 301.

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare a tassa di registro.

**29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI
PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;**

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, non si è proceduto a richiedere proroga del termine inizialmente concesso.

**30) PROVVEDA, A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO
DEL TERMINE GIA' INDICATO, UNA COPIA COMPLETA
DELL'ELABORATO (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ED
UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY;**

Copia del presente elaborato peritale in formato cartaceo sarà inviato, entro il termine di cui sopra, a mezzo di raccomandata AR₂ sia agli esecutati, sia al\ai creditore\i precedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì (allegato n. 19).

**31) PROVVEDA AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO
TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AI CREDITORI GIA'
COSTITUITI E AL DEBITORE A MEZZO DI P.E.C. (o per il debitore non
costituito a mezzo posta ordinaria) E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE**



***DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTINONCHE' LA
NOTA PROFESSIONALE SECONDO LE SPECIFICHE
INDICATE DA QUESTO GIUDICE.....;***

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, su supporto informatico.

32) NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

33) ALLEGATI

- 01) Verbale di primo accesso;
- 02) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa);
- 03) Documentazione catastale confinanti;
- 04) Copia elaborati architettonici;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 5270/2006);



- 07) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 464/2002);
- 08) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 6247/1997)
- 09) Successione (Reg. Part. n. 8602/1994);
- 10) Iscrizione (Reg. Part. n. 92/2002);
- 11) Trascrizione (Reg. Part. n. 9129/2020);
- 12) Iscrizione (Reg. Part. n. 4140/2021);
- 13) Vincoli di POC-PSC;
- 14) Vincoli di RUE;
- 15) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 16) Rapporto valutazione IVS;
- 17) Certificato di stato libero;
- 18) Certificati anagrafici;
- 19) Attestazione invii effettuati.

Forlì, 4 marzo 2022

L'Esperto Stimatore
Geom. Gianluca Casadei

