



“ Ubi Ictus Ibi Nos”

Dott. Prof. Emilio Brandolini

Agronomo

Ex Docente di Ruolo con Cattedra in Scienze Agrarie, Estimo, Economia Agraria e Politica

Consulente Tecnico del Tribunale di Forlì

Valutatore Beni Immobili

Stimatore Danni Avversità Atmosferiche

Tel. 3356367351

e-mail: [giarabubemilio@libero.it](mailto:giarabubemilio@libero.it)

P.E.C. [giarabubemilio@pec.epap.it](mailto:giarabubemilio@pec.epap.it)

Via Giarabub, 180 - 47522 Cesena

**Viale Savio , 18 – 47042 Cesenatico**

**TRIBUNALE DI FORLÌ**

**Esecuzione Immobiliare n° 90/2022**

**promossa da**

\*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

**contro**

\*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

**Immobile in Via \*\*\*\*\* – Loc.\*\*\*\*\* – Forlì (FC)**

\*\*\*\*\*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT: FABIO SANTORO**

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

**con**

**ALLEGATI**

**SOMMARIO.**

|   |         |
|---|---------|
| 01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO .....                                   | pag. 4  |
| 02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA..... | pag. 4  |
| 02.1) DATI CATASTALI DEL BENE .....   | pag. 5  |
| 02.1.1) COMMENTI.....   | pag. 6  |
| 02.2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....                                       | pag. 8  |
| 03) VERIFICA DEI PROPRIETARI.....   | pag. 17 |
| 04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE .....                        | pag. 18 |
| 05) SITUAZIONE CATASTALE DEL BENE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO.....               | pag. 19 |
| 06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI .....                                       | pag. 20 |
| 07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....                                      | pag. 20 |
| 08) VINCOLI PAESISTICI, DI PRG, CONDOMINIALI ECC.....                           | pag. 20 |
| 09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....                        | pag. 22 |
| 10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE .....                           | pag. 22 |
| 11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU .....                | pag. 23 |
| 12) PROVVEDERA' A INVIARE IL CDU .....  | pag. 24 |
| 13) REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA.....                                       | pag. 24 |
| 14) OPERE ABUSIVE .....   | pag. 26 |
| 15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO .....                                       | pag. 27 |
| 16) ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....                | pag. 27 |
| 17) ESENZIONE OBBLIGO DELLA PRESTA ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....                | pag. 27 |
| 18) IMMOBILI REGOLARMENTE ISCRITTI AL CATASTATO .....                           | pag. 28 |
| 19) VARIAZIONI CULTURALI.....   | pag. 28 |
| 20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI.....                                       | pag. 28 |
| 20.1) CRITERI ADOTTATI.....   | pag. 28 |
| 20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE .....                                 | pag. 29 |
| 20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE .....                               | pag. 29 |
| 20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE.....  | pag. 31 |
| 21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO .....                                  | pag. 32 |
| 22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.....                            | pag. 32 |
| 23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA.....   | pag. 33 |
| 24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO.....  | pag. 33 |
| 25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO.....                 | pag. 34 |
| 26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO.....     | pag. 34 |
| 27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE.....                | pag. 34 |
| 28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA .....  | pag. 34 |

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| 29) ISTANZE DI PROROGA.....          | pag. 34 |
| 30) INVIO PERIZIA – DEPOSITO .....   | pag. 35 |
| 31) COMUNICAZIONE DEL DEPOSITO ..... | pag. 35 |
| 32) C.D.U.....                       | pag. 35 |



Il Giudice delle Esecuzioni Dott. Fabio Santoro nominava, il sottoscritto dr. Agronomo Emilio Brandolini con studio tecnico in Cesena Via Giarabub n° 180, consulente tecnico per la stima dei beni pignorati situati nel Comune di Forlì (FC), il quale si pregia di rispondere al quesito posto dal Giudice delle Esecuzioni dott. Fabio Santoro. dopo aver eseguito le relative visure nei vari uffici e il sopralluogo in loco in data 09/05/2023 e successivo in data 23/05/2023 alla presenza del Custode IVG Forlì descrivo quanto segue:

## **01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.**

L'inizio delle operazioni peritali, sono state notificate all'esecutato mezzo posta raccomandata in data 20/04/2023 (V.all.1)

il sopralluogo è avvenuto in data 09/05/2023 e successivo in data 23/05/2023

\*\*\*

## **02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE;..."DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE....**

La proprietà corrisponde all'intero di una porzione di condominio definito "Condominio Sisa 1" adibita a civile abitazione con autorimessa e corti esclusive, il tutto sito nel Comune di Forlì (FC), in via \*\*\*\*\* n. 15., località \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

- Villetta a schiera per civile abitazione (Catasto fab. Comune di Forlì (FC) F. 53, part 1162 sub. 2)distribuita su 4 livelli di cui uno interrato;
- Autorimessa (Catasto fab.Comune di Forlì (FC) F. 53, part 1162 sub. 14) posta al piano interrato.

Oltre i diritti di comproprietà in ragione di 85,686/1000 sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile fra le quali trovansi il Bene non

Censibile distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 53 con la particella 1162 sub. 29 (rampa, centrale termica, vano contatori - comune a tutti i subb.);

oltre i proporzionali diritti di comproprietà sul Bene Non Censibile distinto al catasto dei Fabbricati del detto Comune al foglio 53 con la particella 1162 sub. 30 (spazio di manovra - comune ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 13, 14, 15, 16, 17 e 18).

## **02.1) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI**

Dalla visura Catastale, gli immobili alla data del 30/03/2023 sono distinti al Catasto Fabbricati del comune di Forlì (FC): (V.all.2)

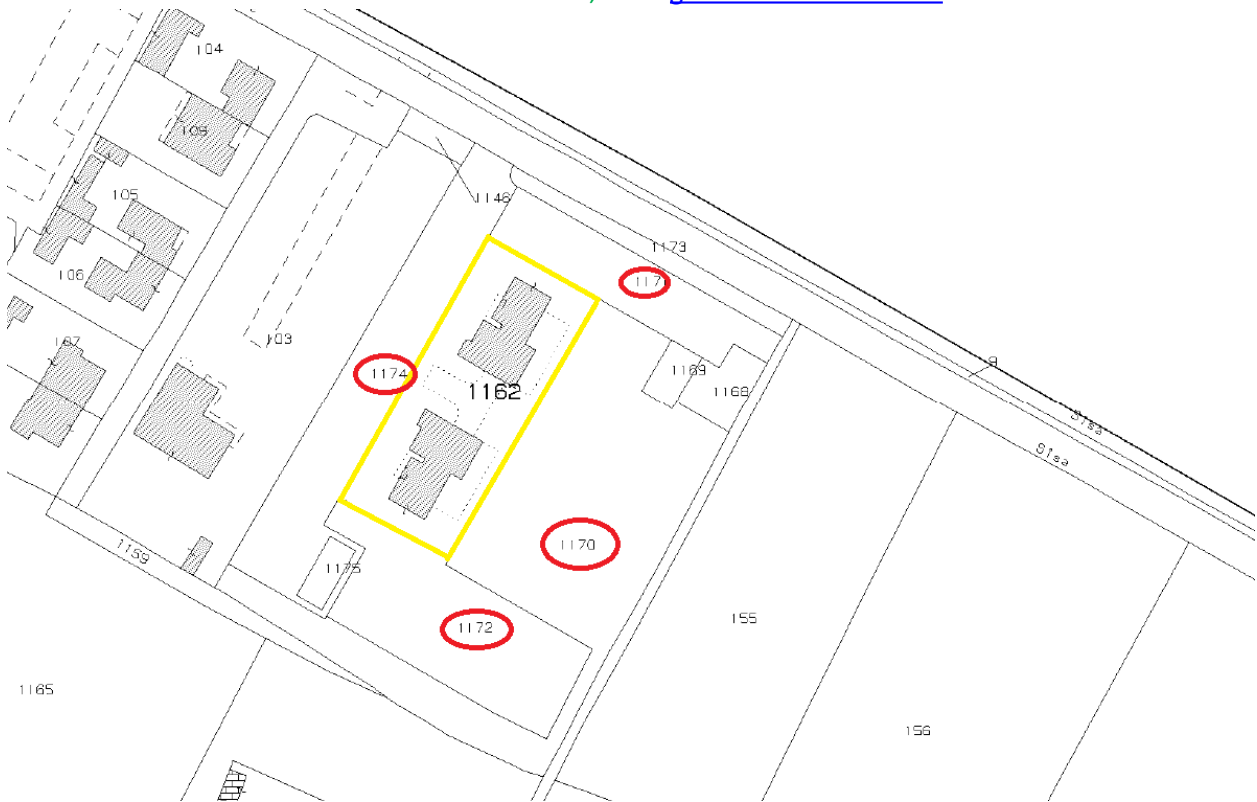
- Foglio 53, Particella 1162 sub 2, piano S1, T, 1 e 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 151 m2, R.C. 468,68 €, in via \*\*\*\*\* n. 15;
- Foglio 53, Particella 1162 sub 14, piano S1, categoria C/6, classe 3, superficie 22 mq, R.C. 103,29 €.

Proprietari:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (CF \*\*\*\*\*), nata in \*\*\*\*\* (EE) il 21/05/19\*\*,  
Diritto di Proprietà per 1/1.

Confini:

il fabbricato in trattazione confina su più lati con le parti in comune e con altre proprietà all'interno dello stesso palazzo, la particella su cui ricade l'immobile confina invece con le particelle 1174, 117, 1170, 1172, del medesimo foglio (vedi planimetria allegata).



**02.1.1) COMMENTI:**

I dati catastali corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Si segnala:

- in visura catastale la particella 1162 sub 2 è indicata in via \*\*\*\*\* n. 15, mentre nella restante documentazione risulta in via Sisa S.n.c.
- Nelle planimetrie catastali non risultano segnati muretti realizzati nel bagno , una parete nel ripostiglio al piano interrato e un quarto lucernaio al piano sottotetto, rappresentazioni grafiche presenti nei precedenti autorizzativi

\*\*\*

Data: 30/03/2023 - n. T115340 - Richiedente: Telematico

| ELABORATO PLANIMETRICO |                 |
|------------------------|-----------------|
| Compilato da:          | Olivoni Massimo |
| Iscritto all'albo:     | Geometri        |
| Prov. Forlì'           | N. 1615         |

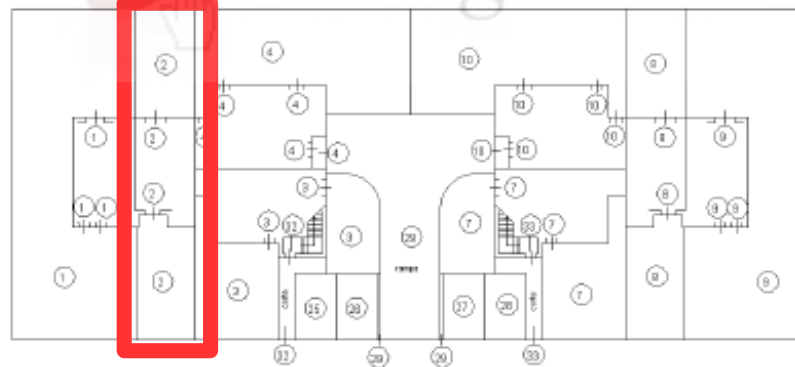
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Forlì'**

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Comune di Forlì'                     | Protocollo n. FO0084454 del 16/05/2012 |
| Sezione: Foglio: 53 Particella: 1162 | Tipo Mappale n. 81647 del 10/05/2012   |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500                          |

Pag. 2 di 4

PIANO TERRA h 2.70 m

mapp. 1161



mapp. 1161

mapp. 1161

mapp. 1161

Ultima planimetria in atti

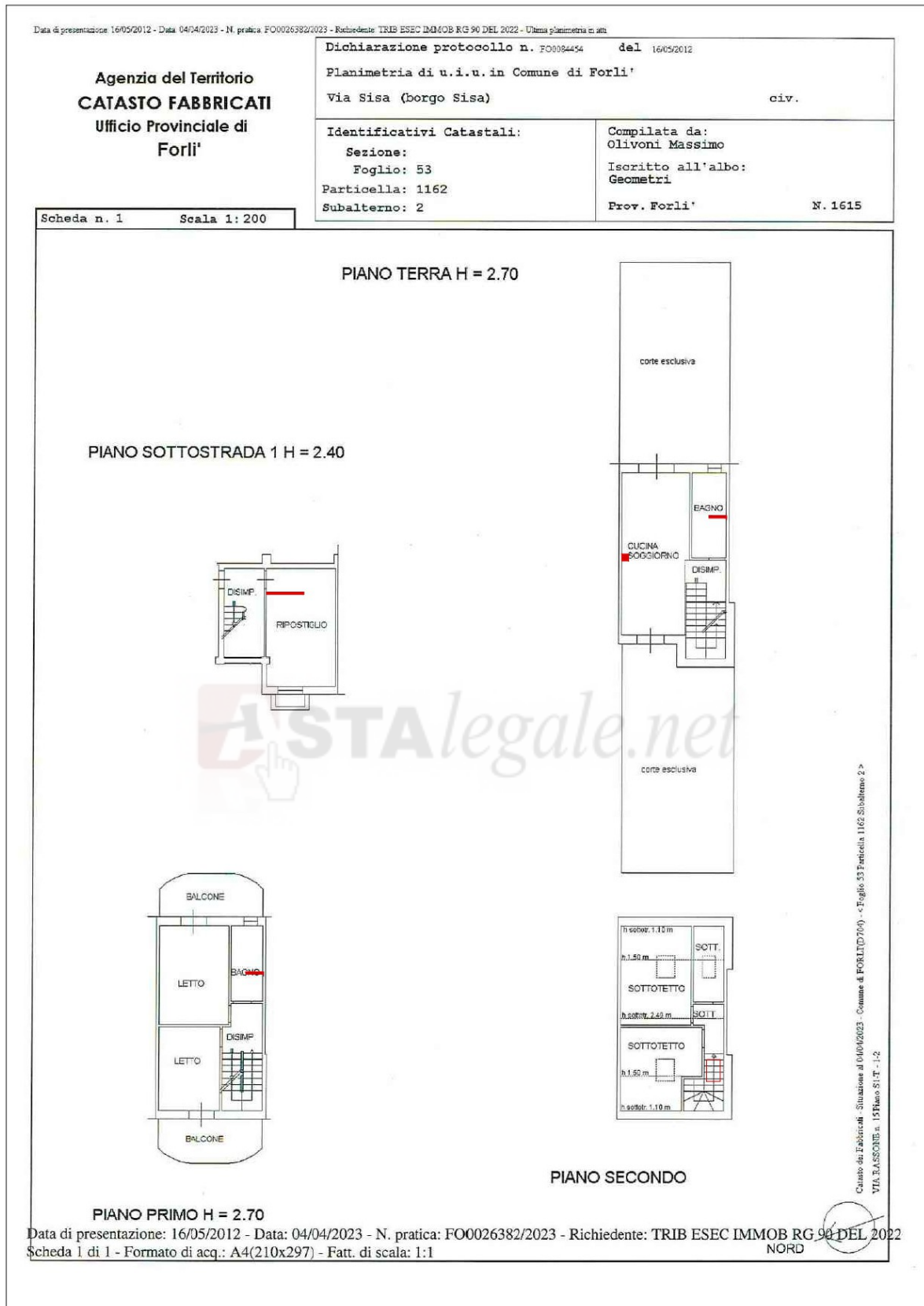
Data: 30/03/2023 - n. T115340 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

NORD



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2023 - Comune di FORLÌ(D704) - < Foglio 53 Particella 1162 >



**In rosso sono indicate le difformità rispetto ai precedenti autorizzativi**



## **02.2) DESCRIZIONE DEL' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**

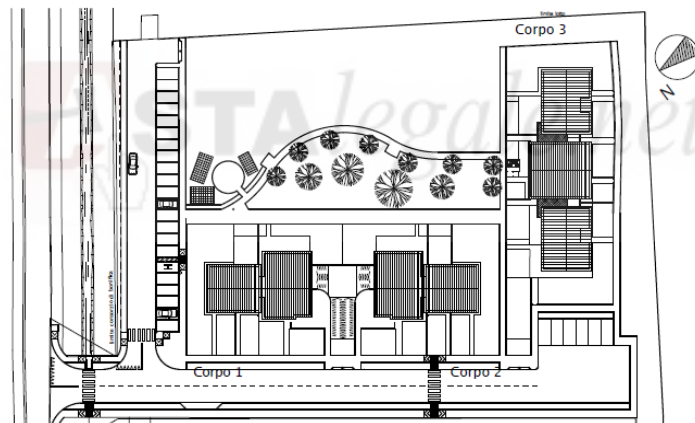
L'area su cui sorge il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è identificato nel RUE alla tavola P 13 ZONA DI NUOVO INSEDIAMENTO "DENOMINATA ZNI 13 LOTTO 1+2(aree poste all'interno del piano particolareggiato approvato con Delibera di C.C. N°160 del 23/11/2009

Il fabbricato oggetto di pignoramento è sito nel comune Forlì, in via \*\*\*\*\*, nella località di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nella periferia di Forlì, ad est dell'autostrada e a confine con la provincia di Ravenna.

Trattasi di villetta a schiera dotata di Box auto e n.2 corti esclusive scoperte, facente parte di un più ampio complesso condominiale composto da 2 corpi di fabbrica.

L'unità si colloca all'interno del fabbricato definito "Condominio Sisa 1"

L'immobile si trova nelle campagne tra Forlì e Ravenna a pochi chilometri dal casello autostradale di Forlì e aree commerciali ed industriali, da questo è possibile raggiungere il centro di Forlì in circa 15 minuti.





L'edificio in trattazione è costituito da due palazzine speculari, di recente costruzione, realizzate negli anni 2010-2020 sviluppate su quattro piani di quota di cui tre fuori terra.

La struttura portante è realizzata in cemento armato, con solai in latero cemento, i muri esterni in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati con tempera rosa cipria, la copertura possiede invece il solaio portante in legno disposto su due falde e manto di copertura in tegole, mentre le gronde e i pluviali sono realizzate in rame.

Le abitazioni del "blocco 1" hanno corte di proprietà su entrambi i fronti, di cui quella su via \*\*\*\*\* direttamente accessibile mediante ingresso pedonale.

Le aree comuni ai fabbricati "blocco 1 e blocco 2" e i garage di proprietà sono accessibili mediante rampa comune posta fra i due blocchi

Al piano interrato si colloca anche la centrale termica condominiale

**Il "Condominio Sisa 1" dove è ubicato il bene oggetto di perizia, è stato interessato dall'alluvione di maggio 2023, più precisamente per quanto concerne il piano interrato.**

**Si fa presente che è in corso una richiesta per risarcimento causa alluvione che sarà accreditata a chi sosterrà le spese**

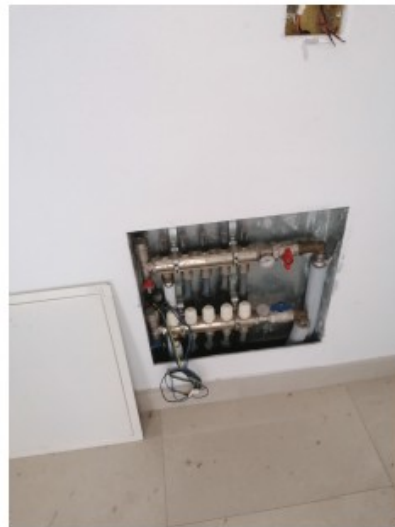
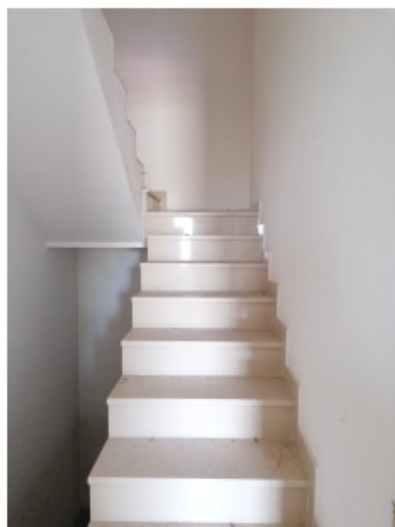
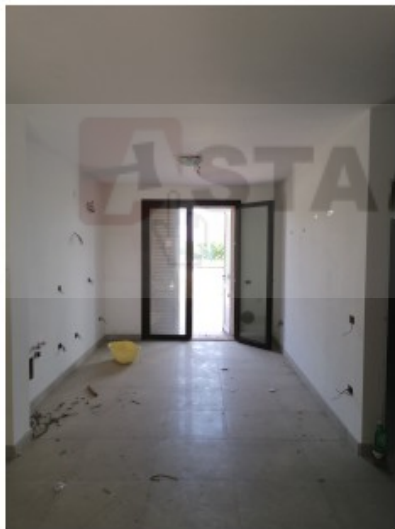
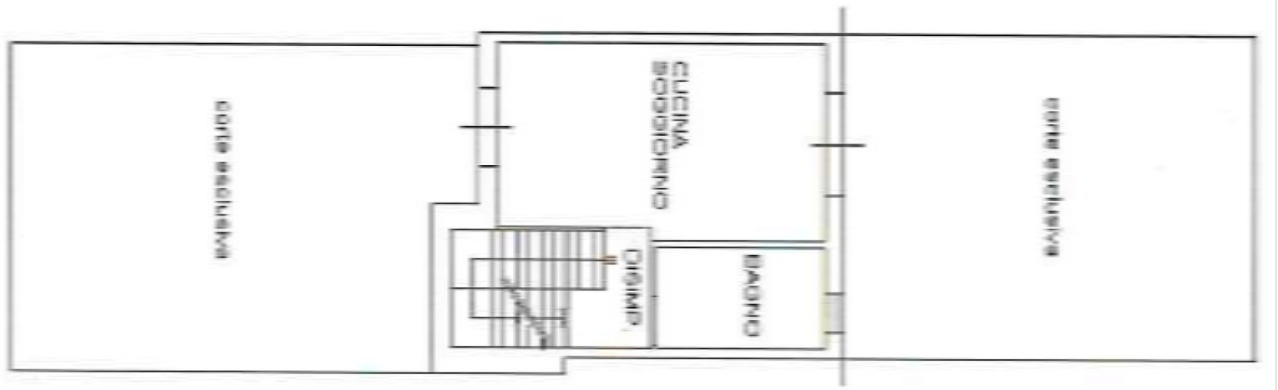


La villetta oggetto di pignoramento è ripartita su quattro piani di quota, piano terra, primo piano e secondo piano (mansardato), mentre la cantina ed il box auto sono posti nel piano interrato, tutti i piani sono collegati e raggiungibili mediante scale interne. Inoltre, è servita da due corti esclusive private perimetrate con muretto in muratura dell'altezza di circa 1m, poste anteriormente (parzialmente pavimentata) che rappresenta l'ingresso principale e posteriormente (completamente pavimentata) al fabbricato.

Sulla via \*\*\*\*\* si colloca la recinzione in muratura con accesso pedonale (il cancello pedonale non è presente)



Al piano terra, sono presenti la zona giorno cucina-pranzo direttamente affacciata sulle corti di pertinenza, un bagno e un disimpegno dove sono poste le scale dalle quali è possibile salire al piano primo o scendere a quello seminterrato. **Si segnala la rottura di un vetro nell'anta sx della porta finestra che affaccia sulla corte posteriore e la mancanza del parapetto nella scala. Sarà pertanto onere dell'acquirente procedere al montaggio dei parapetti.**

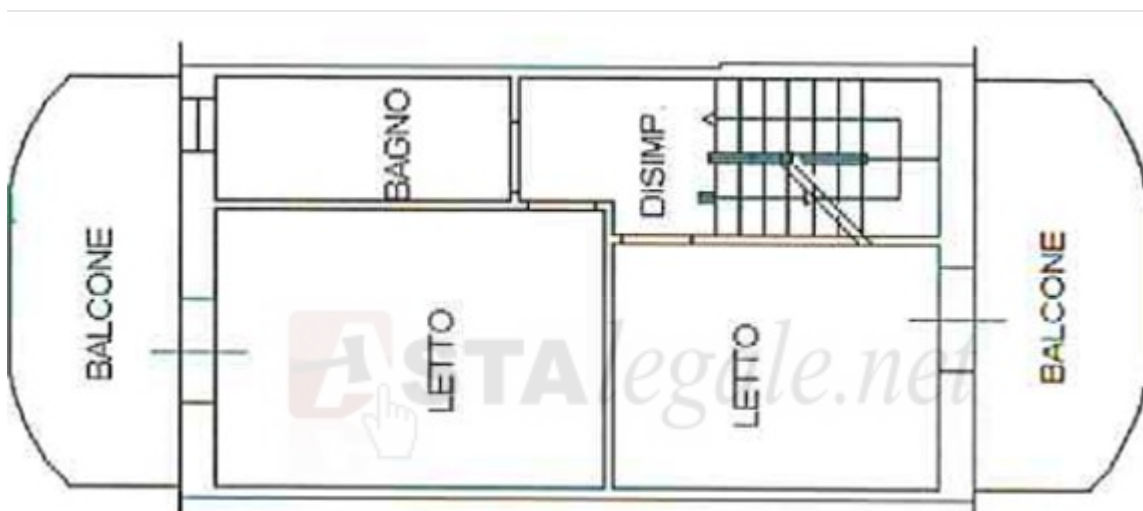


Al primo piano, invece, troviamo due camere da letto ognuna con balcone accessibile tramite porta finestra ed un bagno, da qui dal disimpegno è possibile salire le scale che portano al secondo piano.

**Si segnala che le scale sono prive di parapetto e che i parapetti dei terrazzi non sono a norma in quanto alti 90 cm.**

**Sarà pertanto onere dell'acquirente procedere al montaggio dei parapetti e alla messa a norma dei parapetti esterni.**

I terrazzi necessitano di un ripristino delle pavimentazioni e delle guaine impermeabilizzanti in quanto sono ben visibili tracce di infiltrazioni dal piano sottostante.



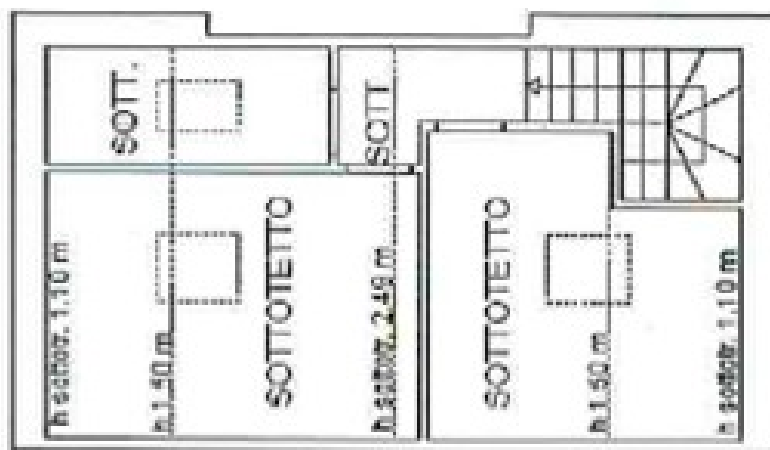


Al secondo piano, nel sottotetto, troviamo un disimpegno e tre vani mansardati con altezza massima di 2,45 m e altezza media maggiore a 1,6m provvisti di lucernari. Il tetto è realizzato in legno con travi e tavolato a vista.

Un locale risulta piastrellato e dotato di scarichi e allacci idrici, predisposto quindi per la realizzazione di un bagno.

Si fa presente che non è consentita la realizzazione di un servizio igienico nel piano sottotetto per cui l'acquirente dovrà fare un uso consono del locale.

I locali e il vano scala sono illuminati tramite lucernai in legno con vetro camera di buona fattura





Al piano interrato, direttamente raggiungibile da scala interna, troviamo la cantina/ripostiglio comunicante con il sub 14, ovvero il garage. Questi locali sono stati coinvolti dall'alluvione del maggio 2023 per cui necessitano di un ripristino sia a livello di tinteggiature che a livello impiantistico.

Il locale ripostiglio di altezza 2,40 m è dotato di finestra a bocca di lupo che garantisce illuminazione naturale e aerazione.

L'accesso al garage avviene tramite portone basculante in alluminio con apertura manuale.



### Rifiniture:

l'appartamento è di recente costruzione, per cui prevede accorgimenti e rifiniture abbastanza moderne.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con colori chiari.

I pavimenti sono realizzati in ceramica di colore chiaro, nei bagni invece il pavimento è ricoperto con piastrelle in ceramica color bianco rosato viola, usate anche per il rivestimento parziale delle pareti.

I bagni sono incompleti per assenza di sanitari, box doccia, lavabo e rubinetteria

Inoltre si segnala:

- Assenza dei parapetti delle scale interne,
- I parapetti in muratura dei balconi con altezza a 90 cm non sono a norma,
- Mancanza di frutti elettrici e di scatole in tutte le stanze
- Mancanza di sanitari e rubinetteria
- Mancanza di portone pedonale all'ingresso della corte

### Infissi:

le finestre hanno telaio e contro telaio in pvc color mogano e vetri coibentati, esternamente sono presenti persiane in pvc orientabili manualmente di colore bianco.

Si segnala:

- Rottura di un vetro nella porta finestra al piano terra
- Mancanza di porte interne

### Impianti:

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a pavimento con centrale termica centralizzata in comune al condominio Blocco 1 e 2, posta al piano interrato e dotata di idonea certificazione. La centrale termica in questione è stata coinvolta dall'alluvione di maggio 2023 e poi ripristinata.

**L'appartamento in oggetto è privo di contabilizzatore per cui l'acquirente dovrà farsi carico delle spese necessarie per il suo montaggio.**

**L'impianto di riscaldamento dovrà essere messo in funzione da tecnico abilitato.**

**Nel caso in cui l'acquirente voglia installare un piano di cottura a gas nella cucina sarà necessario installare a proprie spese un contatore dedicato.**

**L'impianto elettrico è di tipo condominiale e l'unità immobiliare non è dotata di contatore privato**





Vista della centrale termica condominiale comune ai blocchi 1 e 2

L'appartamento possiede anche la predisposizione per l'impianto di raffrescamento, ma sono assenti le macchine.

È presente anche l'impianto elettrico, incompleto per assenza di frutti, scatole, di porta lampade, pulsantiere e molti dei quadri elettrici sono aperti.

**Gli impianti sono stati coinvolti nell'alluvione del maggio 2023 e non è stato possibile allo scrivente verificare il loro corretto funzionamento.**

**Gli impianti sono privi di certificazione di conformità.**

**Sarà pertanto onere dell'acquirente provvedere alla messa a norma e alla richiesta di dichiarazioni di conformità da parte degli installatori**

Ricapitolando, la villetta, seppur di recente costruzione, presenta, soprattutto esternamente, alcuni segni di trascuratezza, come evidenti dalla tracce di umidità nei balconi e nelle pareti perimetrali.

**Internamente, per potere procedere alla richiesta di abitabilità di cui l'unità immobiliare è sprovvista, si dovrà procedere ad una scia di completamento, si dovranno mettere a norma tutti gli impianti con relative certificazioni, procedere al montaggio dei parapetti interni e alla messa a norma dei parapetti sui terrazzi. (Come riportato nel verbale di Abitabilità PG 45695-2023 successivo a visita di sopralluogo del 26/05/2023 alle ore 09,45.)**

In ultimo va tenuto conto di quanto necessario per il ripristino delle parti coinvolte dall'alluvione di maggio 2023, comprese quelle in comune.



\*\*\*

**03) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E LA LORO ESATTA PROVENIENZA.**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà per 1/1 alla sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , come meglio si evince dal seguente quadro sinottico della provenienza nel ventennio sottoripotato.

- Anteriormente al ventennio il terreno distinto al Catasto Terreni di Forlì, al Foglio 53, con la particella n. 8 di mq. 9.458, era intestato alla Ditta "\*\*\*\*\*" , nato a Ravenna il 29 agosto 19\*\* , bene personale";
- per successione ex lege di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* apertasi in data 4 maggio 20\*\* , trascritta a Forlì il 31 marzo 20\*\* all'art. 3933 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Forlì l'8 giugno 20\*\* all'art. 7057, il detto terreno passò alla Ditta "\*\*\*\*\*" , nato a Forlì il 5 luglio \*\* , in ragione di 1/3, \*\*\*\*\* , nata a Ravenna il 3 marzo 19\*\* , in ragione di 1/3 e \*\*\*\*\* , nata a Ravenna il 9 aprile 19\*\* , in ragione di 1/3";
- Con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott.ssa Cristina Scozzali in data 10/09/2009, trascritto a Forlì il 12 ottobre 2009 all'art 10976, il detto terreno passò alla Ditta "\*\*\*\*\*" con sede in \*\*\*\*\*;

- con atto di trasferimento di sede sociale ai rogiti del Notaio Dott. Mario De Simone, in data 28 febbraio 2011, trascritto a Forlì il 22 marzo 2011, all'art 3111 il detto terreno passò alla Ditta "\*\*\*\*\*" con sede in \*\*\*\*\*, in capo a tale ditta:
  - a) con frazionamento n. 81647 del 10 maggio 2012 la particella n. 8 di mq. 9.458 è stata soppressa e sostituita, tra l'altro, dalla particella n. 1162 di mq 1.854;
  - b) con docfa n. 915 del 16 maggio 2012 sono state accatastate, tra l'altro, le particelle n. 1162 subb. 2 et 14;
- con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Mario De Simone in data 31 maggio 2013, trascritto a Forlì il 3 giugno 2013 all'art. 5495, l'immobile distinto nel Catasto Fabbricati di Forlì, al Foglio 53, con le particelle n. 1162 subb. 2 et 14, passò alla Ditta "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*", nata a Roman/\*\*\*\*\* il 21 maggio 19\*\*, libera da vincoli matrimoniali" (V.all. 5)

#### **04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.**

##### **Iscrizioni – Trascrizioni**

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

- 1) Ipoteca di Euro 396.000,00 iscritta a Forlì il 3 giugno 2013 all'art. 1390 a favore della "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (ora "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*" con sede in Faenza), Codice Fiscale n. \*\*\*\*\* ed elettivamente domiciliata in Forlì, Corso della \*\*\*\*\* n.ri \* \*.
- 2) Ipoteca giudiziale di Euro 40.000,00 iscritta a Forlì l'11 dicembre 2015 al- l'art. 3064 a favore della Società "\*\*\*\*\*" con sede in Ravenna, codice fiscale n. \*\*\*\*\* ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avvocato Pamela Nuti, In Forlì, Corso Armando Diaz n. 62;
- 3) Ipoteca conc. amministrativa/riscossione di euro 109.437,20 iscritta a Forlì il 10 febbraio 2017 all'art. 397 a favore di "E\*\*\*\*\*A" con sede in Roma, Codice Fiscale n. \*\*\*\*\* ed elettivamente domiciliata in Forlì, Via \*\*\*\*\* n.1

4) Pignoramento immobiliare del Tribunale di Forlì in data 9 maggio 2022, trascritto a Forlì il 20 successivo all'art. 6722 a favore della Società "\*\*\*\*\*." con sede in \*\*\*\*\*, Codice Fiscale n. \*\*\*\*\* ed elettivamente domiciliata presso lo Studio dell'Avvocato Antonino Arena, in Forlì, via Fortis n.18. (V.all. 6)

#### **05) SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO**

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto ad estrarre copie delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento e precisamente:

planimetrie catastali dell'immobile, visure catastali attuali, mappa catastale, elenco subalterni.

Nota: si segnalano due difformità riguardanti gli elaborati catastali, non corrispondenti alle tavole grafiche depositate presso il Comune di Forlì e al reale, nello specifico si tratta:

- piano interrato: parete interna al locale ripotiglio
- piano terra: parete interna al bagno e mancata rappresentazione di pilastro nella zona giorno
- piano primo: parete interna al bagno
- piano secondo-sottotetto: mancata rappresentazione di lucernaio sul vano scala

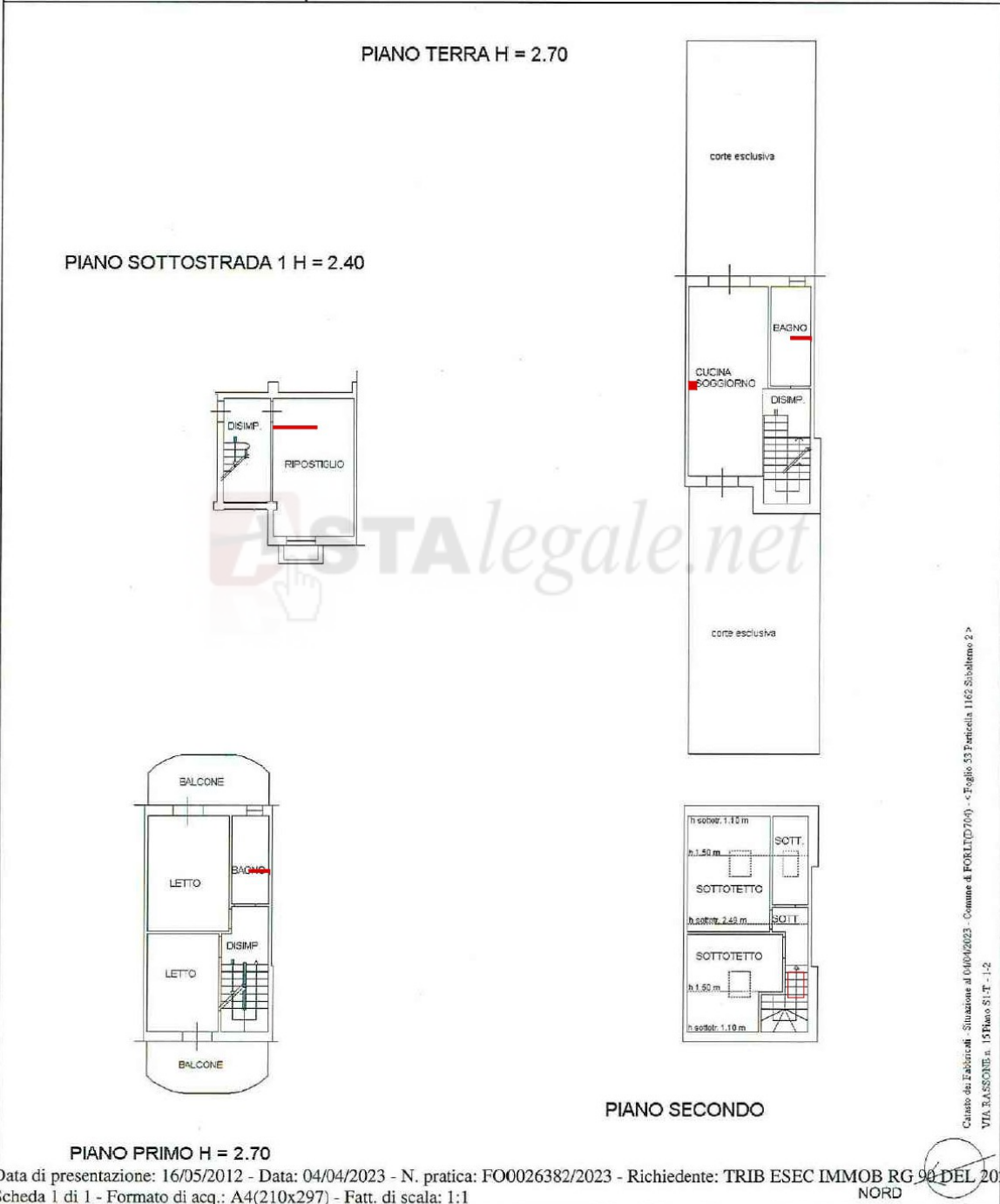
il futuro acquirente dovrà pertanto procedere ad aggiornamento catastale.

Data di presentazione: 16/05/2012 - Data: 04/04/2023 - N. pratica: FO0026382/2023 - Richiedente: TRIB ESEC IMMOB RG 90 DEL 2022 - Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
 CATASTO FABBRICATI  
 Ufficio Provinciale di  
 Forlì'**

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. FO0084454 del 16/05/2012 |                                  |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Forlì'            |                                  |
| Via Sisa (borgo Sisa)                                | civ.                             |
| Identificativi Catastali:                            | Compilata da:<br>Olivoni Massimo |
| Sezione:   | Iscritto all'albo:<br>Geometri   |
| Foglio: 53   | Prov. Forlì'                     |
| Particella: 1162                                     | N. 1615                          |
| Subalterno: 2  |                                  |

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2023 - Comune di FORLÌ (D.704) - Foglio 53 Particella 1162 Subalterno 2 - VIA RAASSONE n. 15 Piano S.I.T. - 1-2

Data di presentazione: 16/05/2012 - Data: 04/04/2023 - N. pratica: FO0026382/2023 - Richiedente: TRIB ESEC IMMOB RG 90 DEL 2022  
 Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

\*\*\*

**06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI EVENTUALI OMMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE ECC.**

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la certificazione ipotecaria e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all' E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

\*\*\*

**07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO AGLI ESECUTATI.**

Presso i competenti uffici dell' Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione attualmente in essere stipulati, in qualità di locatori, dalla Signora \*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*). (V. all. 11)

\*\*\*

- 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 DI NATURA CONDOMINIALE O 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;**

**Dall'analisi degli strumenti urbanistici vigenti il fabbricato ricade nei seguenti vincoli:**

PSC.ART. 17 TUTELA\_PAES\_FLUVIALE (VP) Zone di tutela del paesaggio fluviale: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 17 (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua - in zona di tutela del paesaggio fluviale: fiume Montone)

PSC ART. 31 (VP) Fasce di tutela dei corsi d'acqua, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice Urbani)

PSC. ART 32 (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico

\*\*\*

**09) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI E CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenuti 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. 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 *de qua*..(regolamenti e simili), **fatto salvo**, per quanto ulteriormente **previsto** dal Codice Civile in materia di condominio e dal **Regolamento Condominiale**

\*\*\*

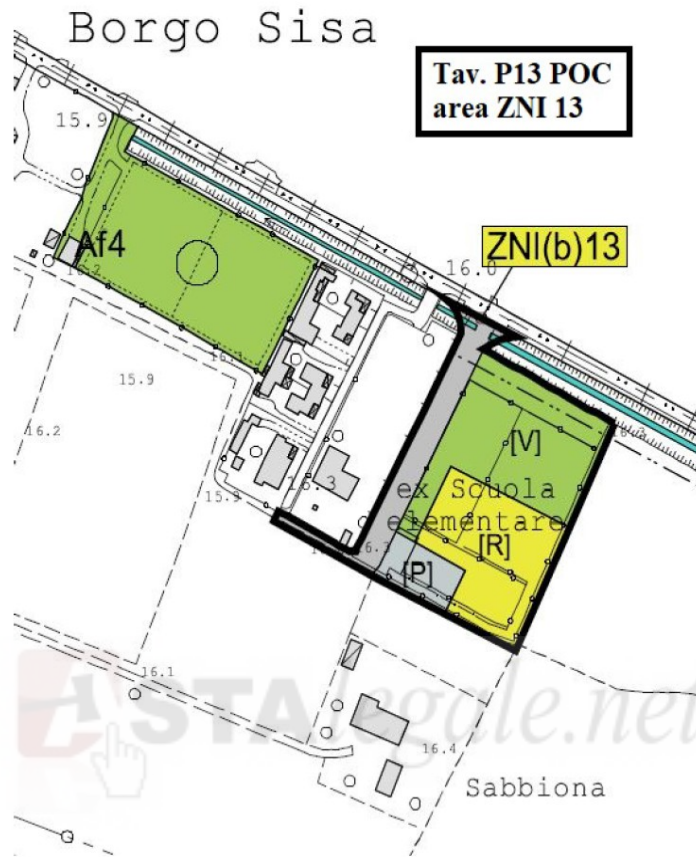
**10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE...**

Alla data del 31/12/2023 esistevano spese condominiali pregresse, per **Euro 5.318,11 (V.all. 14.1)**

**Non risulta ancora deliberato il consuntivo per l'anno in corso.**

**Si fa presente che è in corso una richiesta per risarcimento causa alluvione che sarà accreditata a chi sosterrà le spese, pertanto si invita il futuro acquirente a prendere contatti con l'Amministratore di Condominio al fine di verificare quali siano le spese da sostenere e i modi per fare domanda di risarcimento.**

**11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E  
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE**



L'area su cui sorge il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è identificato nel RUE alla tavola P 13 ZONA DI NUOVO INSEDIAMENTO "DENOMINATA ZNI 13 LOTTO 1+2(aree poste all'interno del piano particolareggiato approvato con Delibera di C.C. N°160 del 23/11/2009

**L'area viene classificata nel RUE come zona B4 ed è regolata dai seguenti articoli:**

RUE

Art 51 (RUE) Area soggetta a piano urbanistico o progetto unitario, attuate : Piani di Trasformazione (ADU, ADF, AC, PI), poli Funzionali (PA, PTA, H), Zone di nuovo insediamento, zone dotate di assetto infrastrutturale e insediativo



PSC

PSC.ART. 17 TUTELA\_PAES\_FLUVIALE (VP) Zone di tutela del paesaggio fluviale: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 17 (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua - in zona di tutela del paesaggio fluviale: fiume Montone)

PSC ART. 31 (VP) Fasce di tutela dei corsi d'acqua, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice Urbani)

PSC. ART 32 (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico

PSC. ART. 33 Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali

PSC. ART. 34 (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unita' di paesaggio

PSC ART. 45 (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 5)

PSC. ART. 55 ART\_55\_CORRIDOI\_ECOLOGICI\_PTCP (VP) Ambiti preferenziali per la connessione delle reti ecologiche

PSC. ART. 54(VN) Paesaggio di pianura con indirizzo agricolo prevalentemente di tipo seminativo



**12) PROVVEDERA' AD INOLTRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Trattandosi di fabbricato il bene non è soggetto a certificato di destinazione urbanistica.

\*\*\*

**13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA. PER I TERRENI LA DESTINAZIONE URBANISTICA E PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'.**

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando

apposita istanza tramite portale informatico agli uffici preposti del Comune di Forlì,

*Lo Sportello Edilizia del Comune di Forlì ha pubblicato il fascicolo relativo alla pratica di*

*Accesso agli atti :29/2024/ATTI protocollo 2698 del 09/01/2024.*

(V.all.8)

Il fabbricato risulta essere costruito in funzione dei seguenti titoli abilitativi:

- PDC AREA ZNI (B) 13 CON DODICI UNITÀ IMMOBILIARI N. 209 del 01/01/2009
- D.I.A. PG 20311/2010 DEL 16.03.2010 PER NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE COMPOSTO DA DODICI ALLOGGI DA ESEGUIRE, NEL "LOTTO 1+2" DELL'AREA

CLASSIFICATA ZONA DI NUOVO INSEDIAMENTO DENOMINATA "ZNI 13" UBICATO IN LOC. \*\*\*\*\* \*\*\*\* VIA \*\*\*\*\*

- PDC in sanatoria 60/2010 per opere di scavo e getto di pulizia
- SCIA IN VARIANTE N. 47 del 01/01/2012
- SCIA in sanatoria prot. n. 97688/2014 del 18/12/2014
- COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI del 29/03/2023
- Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità Prot. Gen. n. 45695-2023 n. 134/SCEA/2023

#### DOCUMENTAZIONE STRUTTURALE

- DENUNCIA DI DEPOSITO PG. 17614 del 08/03/2010 con denuncia di inizio attività PG 17641/2010 del 08/03/2010
- DENUNCIA DEI LAVORI PG. 17614 del 08/03/2010
- Variante non sostanziale PG 5710/2012 del 23/01/2012
- Variante non sostanziale PG 6982/2015 del 26/01/2015
- Relazione struttura ultimata del 21/09/2015
- Certificato di collaudo del 23/09/2015
- Attestazione di conformità del 24/09/2015

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

- Conformità idraulica Condominio Sisa 1 del 20/09/2022
- Conformità canna fumaria Condominio Sisa 1 del 26/11/2021
- Dichiarazione rispondenza impianto elettrico condominiale
- BENESTARE ALLO SCARICO del Gestore del Servizio Idrico

Integrato in rete fognaria pubblica di Acque Reflue Domestiche.

Immobile: sito in VIA \*\*\*\*\*, ~~9, 11, 13,~~ 15, ~~17, 29,~~ FORLI' (FC).

Richiesta assunta con Prot. Hera SpA n. 91965 del 21/10/2022.

Codice univoco Pratica n. 220020518F.

Ordine di Lavoro (OdL) n. 12200075475.

- DETERMINAZIONE N. 2820 del 17/11/2020 PER COLLEGAMENTO GAS E FOGNATURE

**NOTA BENE:**

**L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sprovvista di abitabilità , si dovrà pertanto procedere ad una scia di completamento;**

**Richiedere Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità;**

**si dovranno mettere a norma tutti gli impianti con relative certificazioni;**

**procedere al montaggio dei parapetti interni e alla messa a norma dei parapetti sui terrazzi. (Come riportato nel verbale di Abitabilità PG 45695-2023 successivo a visita di sopralluogo del 26/05/2023) (V.all.8.1)**

\*\*\*

**14) OPERE ABUSIVE....**

Dal sopralluogo non sono emersi elementi di abuso edilizio, ma solo alcune difformità e mancanze che andranno sistemate per ottenere l'abitabilità dell'immobile:

- 1) Incongruenza tra elaborati catastali e di progetto per quanto concerne le pareti di tramezzo realizzate nei due bagni al piano terra e primo, tramezzo realizzato al piano interrato nel ripostiglio e mancata rappresentazione grafica di lucernaio sul vano scala;
- 2) Presenza di predisposizione di un terzo bagno nel piano sottotetto (non consentito, pertanto il futuro acquirente dovrà fare un uso consono alla normativa vigente del locale sottotetto);
- 3) Assenza di parapetti nelle scale interne all'abitazione, dal piano interrato fino al piano sottotetto;
- 4) Parapetti dei due balconi non a norma, perché alti solamente 90 cm.
- 5) Impianti in parte manomessi e privi di certificazione;

l'agibilità richiesta per il presente immobile è stata negata come da verbale allegato, all'interno del quale sono riportati i motivi ostativi e viene segnalato che non è stato possibile verificare i

prospetti relativi alle recinzioni, in quanto non è stata trovata la pratica edilizia di riferimento.

**L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sprovvista di abitabilità , si dovrà pertanto procedere ad una scia di completamento;**

**Richiedere Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità;**

**si dovranno mettere a norma tutti gli impianti con relative certificazioni;**

**procedere al montaggio dei parapetti interni e alla messa a norma dei parapetti sui terrazzi. (Come riportato nel verbale di Abitabilità PG 45695-2023 successivo a visita di sopralluogo del 26/05/2023) (V.all.8.1)**

\*\*\*

### **15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO...**

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo.

\*\*\*

### **16) ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

L'immobile oggetto di esecuzione risulta in essere il Certificato di Attestazione della Prestazione Energetica; (A.P.E.) n:08506-528523-2024 , classe energetica E EP gl,nren 126,65 kWh/m<sup>2</sup> anno valido fino al 09/02/2034 ( v.All. n.9)

\*\*\*

**17) ESENZIONE OBBLIGO DI A.P.E. 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:**

L’immobile non ricade in causa di esenzione d’obbligo di A.P.E.

\*\*\*

### **18) Gli immobili pignorati risultano regolarmente censiti al N.C.E.U e N.C. T.**

Dalla visura Catastale, gli immobili alla data del 30/03/2023 sono distinti al Catasto Fabbricati del comune di Forlì (FC):

- Foglio 53, Particella 1162 sub 2, piano S1, T, 1 e 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 151 m<sup>2</sup>, R.C. 468,68 €, in via \*\*\*\*\* n. 15;
- Foglio 53, Particella 1162 sub 14, piano S1, categoria C/6, classe 3, superficie 22 mq, R.C. 103,29 €.

Proprietari:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (CF \*\*\*\*\*), nata in \*\*\*\*\* (EE) il 21/05/19\*\*, Diritto di: Proprietà per 1/1.

\*\*\*

### **19) VARIAZIONI COLTURALI.**

Non sono state rilevate variazioni colturali o cambi d’uso.

\*\*\*

### **20) STIMA DEL BENE PIGNORATO:**

#### **20.1) CRITERI ADOTTATI**

**Il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto confronto (Stima Comparativa Diretta) rilevato da più fonti: dati OMI rilevati dai parametri Agenzia delle Entrate, e notizie acquisite dalle Agenzie Immobiliari. Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o

valori già noti, relativamente ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione civile e autorimessa, delle medesime caratteristiche di quelli in oggetto, e nonché dell'ubicazione.

Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'appartamento, anno di costruzione, delle eventuali migliorie eseguite. Il fabbricato, di recente costruzione, non ancora perfettamente ultimato, e ad oggi risulta in uno stato di conservazione abbastanza buono.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona, si valuteranno le caratteristiche dell'immobile in oggetto, e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità degli immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima).

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà determinato in riferimento alla superficie commerciale lorda, che di seguito viene calcolata.

## **20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

L'esperto al fine di approfondire e determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto dai parametri OMI stabiliti dall'Agenzia delle Entrate per zone e tipologia abitazioni simili. (v. all. n.12)

**Anno 2023 – Semestre 1**

**Provincia:** FORLI' **Comune:** FORLI' **Fascia:** S. TOME', VILLAFRANCA, BRANZOLINO, RONCADELLO, BARISANO, BAGNOLO, CARPINELLO, PIEVEQUINTA, LA CASERMA, SAN LEONARDO, VILLA SELVA **Zona:** E3

| Tipologia                 | Stato conservativo | Valore di mercato mq minimo | Valore di mercato mq massimo |
|---------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Abitazione di tipo civile | Normale            | 1250,00 €/mq                | 1.550,00 €/mq                |

Fonti informative, trattazioni di abitativi con autorimessa in zona, delle caratteristiche del presente immobile ed informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (Agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Le informazioni e i prezzi così ottenuti, devono comunque intendersi rapportati per analogia di volta in volta al caso specifico oggetto di trattazione.

Congruamente si valuta pari a:

**- per villetta a schiera di civile abitazione di tipo economico con garage in uno stato di conservazione sufficiente con impianti privi di conformità, si determina pari a**

***Euro 1200,00 al mq.***

## **20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

Trattandosi di un 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, "superficie commerciale".

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

Trattasi di unità a sé stante e ben definita;

per i vani abitabili con un'altezza dei solai a 2.70 m. è stata valutata la superficie al 100%,

Relativamente alle murature, quelle esterne vengono conteggiate al 100%.

Per l'autorimessa e la cantina si è applicato un coefficiente pari al 50 %.

Per i balconi si è applicato un coefficiente pari al 20%

Per il secondo piano sottotetto si è applicato un coefficiente pari al 70%

la corte di pertinenza viene conteggiata a corpo in % sul valore dell'immobile.

Le misure risultano ricavate dalla planimetria del progetto con verifiche sul reale.

|                                | Superficie commerciale immobile |                       |                             |
|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
|                                | Superficie lorda (mq)           | Coeff. di valutazione | Superficie commerciale (mq) |
| <b>Piano interrato H. 2,40</b> |                                 |                       |                             |
| Disimpegno con scala           | 9                               | 50,00%                | 4,5                         |
| Ripostiglio                    | 19                              | 50,00%                | 9,5                         |
| Garage                         | 20,2                            | 50,00%                | 10,1                        |
| <b>Piano terra</b>             |                                 |                       |                             |
| Soggiorno pranzo               | 25,5                            | 100,00%               | 25,5                        |
| Disimpegno                     | 3                               | 100,00%               | 3                           |
| Bagno                          | 7,9                             | 100,00%               | 7,9                         |
| <b>Piano Primo</b>             |                                 |                       |                             |
| Letto                          | 17,25                           | 100,00%               | 17,25                       |
| Letto                          | 12,8                            | 100,00%               | 12,8                        |
| Disimpegno                     | 3,75                            | 100,00%               | 3,75                        |

|  |       |         |              |
|--|-------|---------|--------------|
| bagno  | 5,65  | 100,00% | 5,65         |
| Balcone  | 8,7   | 20,00%  | 1,75         |
| Balcone  | 8,7   | 20,00%  | 1,75         |
| <b>Piano sottotetto porzione<br/>con H.&lt; 1,5</b>    |       |         |              |
| Soffitta con accesso diretto<br>mediante scala interna | 24,35 | 70,00%  | 17,75        |
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>              |       |         | <b>121,2</b> |

## **20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE**

### **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Per l'immobile in questione risulta pignorata la intera piena proprietà.

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il *più probabile valore di mercato* che per l'immobile si ricava è il seguente:

Superficie commerciale mq 121,20 x €/mq 1.200,00 = € **145.440,00**

Corte pertinenziale valutata in percentuale 10% sul valore del fabbricato = € **14.544,00**

**TOTALE VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE € 159.984,00 arrotondato a 160.000,00**

(Centosettantamila/00 Euro)

### **DEDUZIONI PER RIPRISTINO IMPIANTI, E OGNI OPERA NECESSARIA AL RIALSCIO DELL'AGIBILITA'**

Dal valore vanno detratti gli importi necessari per procedere a domande di agibilità finale (spese tecniche, bolli, oblazioni, aggiornamento catastale ecc) , al ripristino degli impianti (elettrico ed idraulico con montaggio contabilizzatore ), montaggio parapetti scale e messa a norma parapetti terrazzi, stimabili in un **10%** dell'importo del valore commerciale dell'immobile:

Euro 178.000,00 x 10% = **Euro 16.000,00**

### **DEDUZIONE RELATIVE ALLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

Come già determinato in precedenza, (come da indicazioni dell'Amministratore di Condominio)

Alla data del 31/12/2023 esistevano spese condominiali pregresse, per **Euro 5.318,11**



**DEDUZIONE DOVUTE ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON, EVENTUALMENTE ESISTENTI NELL'IMMOBILE PIGNORATO, MA NON RICONTRATI DALLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.**

Tale deduzione forfetaria del 10% sul valore finale, che come nel titolo del paragrafo indicato, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto OLTRE ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti dal precedente punto relativo allo stato d'uso e manutenzione.

**RIEPILOGO**

| <b>DESCRIZIONE</b>   | <b>VALORE</b>       |
|--|---------------------|
| Valore dell'immobile   | € 160.000,00        |
| Deduzioni per spese tecniche di agibilità finale e ripristino impianti e parapetti e aggiornamento catastale                                   | € 16.000,00         |
| Deduzione per spese condominiali insolute al 31.12.23  | € 5.318,11          |
| <b>VALORE FINALE</b>   | <b>€ 138.681,89</b> |
| Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni emendabili e non, eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale | € 13.868,20         |
| <b>VALORE FINALE DI STIMA</b>  | <b>€ 124.831,70</b> |

**VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO € 125.000,00**

\*\*\*

**21) NELL' IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.....**

L'immobile è stato interamente pignorato, rispettivamente per le quote di proprietà di 1/1 appartenente alla sig.ra \*\*\*\*\* (CF \*\*\*\*\*), nata in \*\*\*\*\* (EE) il 21/05/19\*\*.

\*\*\*

**22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA:**

**proprietà dell'intero sull'immobile**

Trattasi di Villetta a schiera disposta su quattro piani (S1 – T – 1 – 2) collegati internamente da scale interne, della superficie complessiva di ... servito da due balconi, due corti esclusive e da box auto.

Il tutto ricompreso all'interno di un complesso condominiale di recente costruzione, non ancora perfettamente ultimato.

L'immobile si trova nella periferia di Forlì, in località \*\*\*\*\* \*\*.

Al piano terra è presente una zona giorno unica ed un bagno, al piano primo due ampie camere da letto con balcone privato e un bagno, al piano secondo tre stanza mansardate, mentre al piano interrato è presente una cantina comunicante con il garage.

**Locazione:** relativamente alla locazione dell'abitazione l'immobile , **una volta avuta l'agibilità finale**, può sicuramente avere buone possibilità di essere anche dato in locazione, viste le caratteristiche e la posizione in cui si trova.

**Valore locativo**

L'immobile si presta per essere locato quale residenza permanente; lo stesso potrebbe essere locato, al canone mensile di € 600,00 equivalenti ad € 7.200,00 ca. annui.

**NOTA BENE:**

**L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sprovvista di abitabilità , si dovrà pertanto procedere ad una scia di completamento;**

**Richiedere Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità;  
procedere all'aggiornamento catastale**

**messa a norma tutti gli impianti con relative certificazioni;**

**montaggio dei parapetti interni e alla messa a norma dei parapetti sui terrazzi. (Come riportato nel verbale di Abitabilità PG 45695-2023 successivo a visita di sopralluogo del 26/05/2023)**

**(V.all.8.1)**

\*\*\*

**23) VENDITA IN UNICO LOTTO O PIÙ LOTTI**

La vendita avverrà in unico lotto.

\*\*\*

**24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO.**

Il codice Fiscale del debitore esecutato, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

\*\*\*\*\* \*\*\*, nata in \*\*\*\*\* (EE) il 21/05/19\*\*, CF: \*\*\*\*\*

\*\*\*

**25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO .... ESTRATTO DI MATRIMONIO.**

L'esecutato, da atto da Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di \*\*\*\*\* (TV) risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:

\*\*\*\*\* \*\*\*, nata in \*\*\*\*\* il 21/05/19\*\* CF: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*, nata il 07/06/20\*\* a Forlì CF: \*\*\*\*\*

risulta iscritta all'indirizzo: via Urbani n. 5 \*\*\*\*\* (TV)

\*\*\*

**26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....**

Alla data attuale, nell'immobile oggetto di pignoramento, da verifica effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Forlì, l'esecutato non risulta residente nell'immobile in oggetto.

\*\*\*

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

Non risultano a carico delle persone esegutate ,pendenti procedimenti civili aventi ad oggetto controversie relativi ai beni immobili in cui siano parte in causa.

\*\*\*

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

L'immobile oggetto di perizia è soggetto all'imposta sul valore aggiunto IVA.

\*\*\*

**29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA, IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITA' DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO.**

Per la redazione e consegna del presente Elaborato Peritale, si è proceduto a richiedere la proroga del termine inizialmente concesso in data 10/08/2023.

\*\*\*

**30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY....**

Il termine per l'udienza è prefissato al 05/03/2024, per tanto il presente Elaborato Peritale viene regolarmente depositato in via telematica entro il 04/02/2024 (30 giorni prima dall'udienza) compreso l'allegato "A" e tutti gli altri allegati.

**31) PROVVEDA INFINE A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' 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 NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI.....**

Lo scrivente E.S. provvederà a comunicare l'avvenuto deposito a tutte le parti coinvolte.

**32) IL CDU VERRA' PREDISPOSTO SOLTANTO ALL'ESITO DELLA EVENTUALE**

**AGGIUDICAZIONE.**

Trattandosi di fabbricato il bene non è soggetto a certificato di destinazione urbanistica.

---

**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 l'immobile 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.

---

Il sottoscritto Consulente tecnico ritiene, con la presente relazione che si compone di n° 38 pagine dattiloscritte, n°17 allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori approfondimenti e/o chiarimenti.

---

Cesena li, 04/02/2024

Il Tecnico Estimatore

---

1. COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTAO
  2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE: VISURE, PLAN. ,TERRENI CONFINANTI ECC.
  3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO
  4. ATTO PROVENIENZA IMMOBILE
  5. RELAZIONE NOTARILE
  6. ISPEZIONI IPOTECARIE
  7. STRALCIO DEL PIANO REGOLATORE
  8. CONCESSIONI EDILIZIE
- 

#### 8.1 VERBALE DI SOPRALLUOGO

#### 8.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI CONDOMINIALI

---

9. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA
  10. CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA E ATTO DI MATRIMONIO
  11. CONTRATTO DI AFFITTO
  12. PARAMETRI DI VALUTAZIONE OMI
  13. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
  14. REGOLAMENTO CONDOMINIALI
  15. SPESE CONDOMINIALI
-