



TRIBUNALE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELEGATO: Dott. FABIO SANTORO



ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 80/2020

promossa da:



Contro



“RELAZIONE EPURATA”



Custode Giudiziale: IVG



Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it



- Indice

Premessa e Quesiti: da pagina 3 a pagina 12

Punto 1) pagine da 12 a 13: Comunicazione alla società dell'incarico ricevuto

Punto 2) pagine da 13 a 25: Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale; confini catastali; descrizione.

Punto 3) pagine 25 a 27: Provenienza del bene e storia ventennale.

Punto 4) pagine da 27 a 29: Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico della società esecutata e dei proprietari nel ventennio.

Punto 5) pagina 29: Planimetria catastale.

Punto 6) pagina 29: Verifica omissioni fiscali.

Punto 7) pagine da 29 a 30 a 31: Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate.

Punto 8) pagina 31: Vincoli amministrativi e/o di PRG.

Punto 9) pagina 31: Vincoli condominiali e/o altro genere.

Punto 10) pagine 31 e 32: Spese annue di gestione dell'immobile.

Punti 11) e 12) pagina 32: Destinazione Urbanistica del bene.

Punto 13) pagine 32 e 34: Titoli autorizzativi dell'immobile.

Punto 14) pagine da 34 a 35 : Conformità edilizia dell'immobile.

Punto 15) pagina 35 e 36: Verifica gravami di censo, livello, etc..

Punto 16) e 17) pagine da 36 a 37; Certificazione Energetica.

Punto 18) pagina 37: Verifica catastale dell'immobile.

Punto 19) pagina 37 e 38: Variazione colturale;

Punto 20) pagine da 38 a 42 Valutazione del bene immobile.

Punto 21) pagina 42 e 43: Verifica divisione immobile e nominativo proprietari.

Punto 22) pagine da 43 a 45: Elementi utili per la vendita.

Punto 23) pagina 45 e 46: Formazione dei Lotti.

Punto 24) pagina 46: Codice fiscale della società esecutata.

Punto 25) pagina 46: Acquisisca certificato di stato civile;

Punto 26) pagina 47: Acquisisca certificato storico di residenza;

Punto 27) pagina 47: Cause pendenti a carico;

Punto 28) pagina 47: Regime fiscale del bene.

Punto 29) pagina 47 e 48: Istanza di proroga.

Punto 30) pagina 48: Deposito della relazione e allegati in Cancelleria.

Punto 31) pagina 48: Invio relazione agli esecutati;

Punto 32) pagine 49: CDU

Punto 33) pagine da 49 a 51: Conclusioni.

- PREMESSA

Operazioni peritali eseguite:

- visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì;
- ricerche presso il Comune di Forlì, per verificare la regolarità amministrativa dell'immobile, ai sensi della Legge 47/85;
- ricerche presso il Catasto Energetico Regione Emilia Romagna per la verifica di Certificazione APE.
- richiesta atti di provenienza e altri atti ritenuti necessari per la storia ventennale presso l'Archivio Notarile di Forlì.
- richiesta dei certificati anagrafici dell'esecutato.
- redazione di certificazione APE.
- sopralluogo eseguito in data 26/10/2021 e successivamente in data 13/01/2021 con collaboratore di studio per la rilevazione metrica e fotografica dell'immobile.

- QUESITI.

- 1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine*

Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

di liberazione dell'immobile stesso;

- 2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
- 3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalerà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*
- 4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.***
- 5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui*

Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

all'atto di pignoramento;

- 6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);*
- 7. riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed allegghi tutti i documenti rinvenuti.*
- 8. provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.:*

Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

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

12. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;

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

Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

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

15. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

16. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo

Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

17. ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

18. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo

richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

19. qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

*20. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto **(da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)**;*

Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

21. **nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote**, accerti il nominativo

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

PROVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

22. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

23. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;

24. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

25. *acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*
26. *acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*
27. *verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);*
28. *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;*
29. *formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;*
30. *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso **L'ALLEGATO "A"**) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del*

debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

31. provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

32. Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

- RISPOSTA AI QUESITI.

- 1.0) provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

Preliminarmente sono stati presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziale, nella persona del Sig. per conto di IVG, per accordarsi sulla data del sopralluogo.

In data 14/10/2021 con lettera AR inviata all'esecutato presso la loro residenza si comunicava che il giorno 26/10/2021 alle ore 15:15 sarebbero

Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

iniziate le operazioni peritali con il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura.

In data 26/10/2021 assieme al Custode Giudiziale ci si recava presso l'immobile oggetto di procedura e presenziava alle operazioni il sig.

Nell'occasione veniva eseguita una prima ricognizione dei luoghi documentando con fotografie lo stato dei luoghi. Ci si riservava di concordare una nuova data per ulteriore sopralluogo al fine di rilevare la proprietà immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

In data 13/01/2022 previo accordo con il Custode Giudiziale e telefonata all'esecutato, veniva eseguito un secondo accesso presso la proprietà immobiliare rilevandola interamente con strumentazione laser.

- 2.0) "Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

* Verbale di pignoramento immobili del 15/02/2020 Rep. n° 295/2020 a favore delle signore contro il sig....., avente ad oggetto la quota di 1/3 di proprietà indivisa dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 99 Particella 25 sub. 3 (cat. A/4).

Trascritto a Forlì il 10/10/2016 Art. 10.571.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali eseguite dallo scrivente in data 26/05/2021.

Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

LOTTO UNICO

Quota di 1/3 di proprietà indivisa di una porzione di fabbricato residenziale del tipo a schiera “da cielo a terra” con locale ripostiglio in proservizio staccato, sita in Comune di Forlì, località Bagnolo via Narsete n° 8 int. 3, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, al **Foglio 99**,

Particella 25 sub. 3, graffata con la Particella 25 sub. 8, categoria A/4 di classe 3, consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale €. 328,98;

Il tutto in capo alla ditta catastale:

... .., proprietario per 1/3;

... .., proprietaria per 1/3;

... .., proprietaria per 1/3;

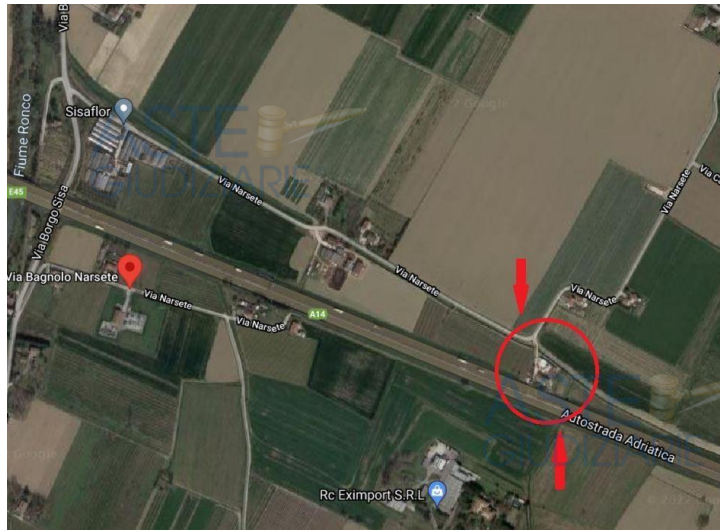
Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell’art. 1117 del C.C. sull’area di sedime e di pertinenza comune censita al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al Foglio 99 Particella 25, Ente Urbano di mq. 2.538.

CONFINI

La proprietà immobiliare confina con parti comuni condominiali, con porzioni di fabbricato residenziale e servizi di altra proprietà; salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La proprietà immobiliare oggetto di procedura è sita in Comune di Forlì, in frazione Bagnolo. La frazione urbana è priva dei servizi di primaria e secondaria necessità, banche, uffici postali, scuole, etc.. Il tessuto urbanistico è di carattere prevalentemente agricolo costituito da abitazioni sparse e terreni agricoli coltivati.



DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di fabbricato di civile abitazione con porzione di proservizio staccato il tutto facente parte di un complesso immobiliare plurifamiliare edificato su area di corte comune. La proprietà è posta in confine con l'autostrada A-14 quindi molto rumorosa. Sulla stessa è edificato un fabbricato plurifamiliare ad uso civile abitazione ed un fabbricato ad uso servizi.





L'area cortilizia condominiale, di cui le porzioni immobiliari dispongono i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. è priva di delimitazione, salvo in confine con la suddetta autostrada.



L'area cortilizia è in prevalenza pavimentata con ghiaia e per la restante parte è a verde con riposto anche materiale e attrezzatura edilizia varia.



In occasione del sopralluogo all'interno dell'area cortilizia sono stati accertati dei manufatti che in base alle ricerche amministrative eseguite in Comune di Forlì risultano privi di titolo autorizzativo.



Per detti manufatti quindi il futuro acquirente assieme agli altri proprietari delle altre porzioni immobiliari ricomprese nel fabbricato dovrà sostenere l'onere di rimozione (in proporzione millesimale) essendo tali manufatti, secondo la vigente normativa comunale, non regolarizzabili.

Il fabbricato residenziale che ospita la porzione abitativa oggetto di procedura (pignorata per la quota di 1/3) si eleva per due piani fuori terra. Ha una struttura portante di tipo misto, copertura a due falde, facciate rivestite con listelli in gres di colore rosso in alcuni punti staccati.

La porzione abitativa oggetto di procedura è identificata con l'interno 3. Dispone di un doppio ingresso, sia dal fronte autostrada, sia dal retro affaccio proservizio.

Internamente:

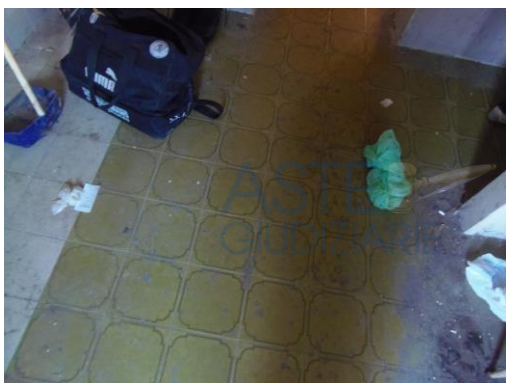
- al piano terra si compone di un piccolo locale ingresso all'interno del quale è posta la scala in monoblocco di accesso al piano primo; un vano sala da pranzo di circa mq. 19,40; un retro-cucina di mq. 6,30 circa; una cucina e/o

Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

sgombero di circa mq. 7,70, oltre ad un piccolo w.c. ricavato nel sottoscala;

-al piano primo si compone di un disimpegno di arrivo delle scale, due camere da letto rispettivamente di circa mq. 19,40 e mq. 9,70 oltre ad un piccolo w.c. di circa mq. 2,40.

In generale l'immobile si presenta in cattivo stato manutentivo e conservativo e rifinito con materiali degli anni '60 in cattivo stato e da ritenersi obsoleti rispetto alle attuali esigenze abitative. La pavimentazione dell'alloggio è in parte in gres ed in parte in piastrelle di materiale ceramico di vario colore e formato.



Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice corredati di scuroni esterni in pvc in cattivo stato e carenti di manutenzione.



Le porte di ingresso sono in ferro e vetro.



Le porte interne sono in legno tamburato.



Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

I bagni anch'essi in cattivo stato sono pavimentati e in parte rivestiti alle pareti con piastrelle in materiale ceramicato. Il bagno del piano terra è dotato di water e lavandino; quello del piano primo di lavandino e doccia a pavimento.



La parete della zona lavello del cucinotto è rivestita con piastrelle in ceramica.



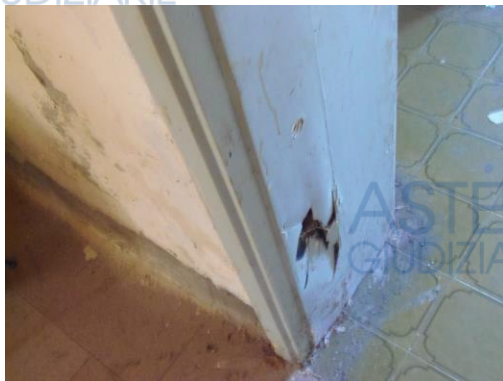
All'interno del vano pranzo è presente un camino a legna.



Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

L'impianto elettrico e di riscaldamento risultano pressochè assenti e originari dell'epoca di costruzione pertanto non a norma. L'immobile alla data del sopralluogo era sprovvisto di caldaia.

All'interno dell'immobile sono state accertate crepe generalizzate, esfoliazioni della tinta, umidità ed inoltre al piano primo delle macchie sul soffitto dovute a infiltrazioni di acqua.



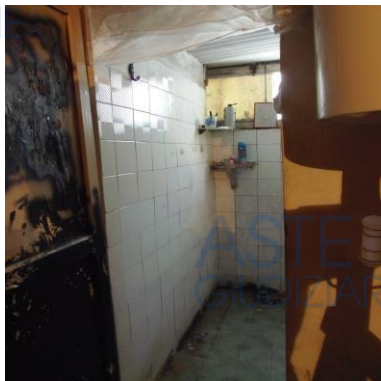
La porzione di proservizio staccato oggetto di procedura esecutiva è inserita fra altre unità dello stesso uso. Dispone di un doppio accesso, sia dal fronte casa sia dal fronte retrostante. L'accesso è consentito per mezzo di un portone in ferro verniciato e vetro.



La porzione immobiliare ha una struttura portante in muratura ad una testa, copertura a due falde inclinate con sovrastante manto in lastre di eternit su struttura lignea.



Al suo interno si compone di quattro locali con accesso l'uno sull'altro. All'interno dell'ultimo locale (opposto a autostrada) in occasione del sopralluogo è stata accertata la realizzazione di un piccolo w.c. con boiler, senza titolo autorizzativo. Tale w.c. secondo la normativa del Comune di Forlì non è sanabile pertanto dovrà essere rimosso.



E' stato accertato altresì, in diffomità con l'elaborato grafico allegato alla Concessione in Sanatoria, che per tutta la superficie coperta circa mq. 100,00 è stato realizzato un piano soppalcato in struttura lignea accessibile per mezzo di scala a pioli in legno.



Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

Anche tale difformità non risulta regolarizzabile pertanto dovrà essere rimossa tutta la struttura e deve essere ripristinato allo stato di progetto.

I locali sono pressochè privi di rifiniture degne di una descrizione. Pavimentazione in parte in terra battuta ed in parte in gettata cls; pareti in laterizio solo in parte intonacate.



L'impianto elettrico è fatiscente e di tipo artigianale pertanto dovrà essere adeguato e/o rifatto a norma rispetto all'attuale normativa in materia.

In occasione del sopralluogo all'interno del locale sono state accertate numerose e consistenti infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto.



In merito al tetto, e precisamente, alla copertura realizzata in eternit, si intende fare presente che il futuro acquirente dovrà eseguire la bonifica della copertura in eternit con una nuova ed inoltre dovrà comunicare agli uffici comunali preposti come intende eseguire l'intervento, il tutto in virtù dell'Ordinanza n° 512/2018 emessa dal Servizio Ambiente del Comune di Forlì.

-3.0) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risulterà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.

Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

ATTO DI PROVENIENZA

* Con Certificato di Denuncia di Successione del 11/10/2007 Rep. n° 57/756/7 della defunta deceduta il 16/07/2005, la quota di 12/18 di proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 99 Particella 25 subalterni 3 e 8 diveniva di proprietà degli eredi (figli), per la quota di 12/54 di proprietà ciascuno.

Trascritto a Forlì il 27/02/2008 Art. 2.196.

* Con Certificato di Denuncia di Successione del 12/12/2005 Rep. n° 51/724 del defunto deceduto il 12/12/2004 la quota di proprietà in capo al de cuius pari a ½ dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì diveniva di proprietà degli eredi (coniuge e figli) per la quota di 3/18 e dei figli, e per la quota di 2/18 di proprietà ciascuno.

Trascritto a Forlì il 27/12/2005 Art. 14.863.

STORIA VENTENNALE

* Con di divisione del Dott. Notaio di Forlì del 30/06/1988 Rep. n° 18154 fra i signori,,, , veniva divisa fra gli stessi la proprietà comune. In dettaglio con il medesimo atto, fra gli altri, ai signori e veniva assegnata l'intera proprietà della porzione immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 99 Particella 155 sub. 7.

Trascritto a Forlì il 30/07/1988 Art. 5.935.

NB: con variazione catastale del 14/02/2005 protocollo n° FO0020655 in atti dal 14/02/2005 avente come causale variazione per modifica di identificativo-allineamento mappe la Particella 155 sub. 7 veniva soppressa originando l'attuale particella 25 subalterni 3 e 8.

* Con atto di compravendita del Dott. di Forlì del 13/03/1984 i

Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

signori eo acquistavano dai signori.....,
..... e, fra gli altri beni, l'intera proprietà in regime di
comunione legale l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì
al Foglio 99 Particella 25 sub.ni 3 e 4 (oggi sub.ni 3 e 8 della particella 25 .
Trascritto a Forlì il 04/04/1984 Art. 2.859, variato il 08/09/2009.

oo

- 4.0) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

In data 16/06/2021 si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dell'esecutato:accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI CONTROLLO

* Verbale di pignoramento immobili del 15/02/2020 Rep. n° 295/2020 a favore delle signore e contro il sig., avente ad oggetto la quota di 1/3 di proprietà indivisa dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 99 Particella 25 sub. 3 (cat. A/4).

Trascritto a Forlì il 10/10/2016 Art. 10.571.

* Verbale di pignoramento immobili del 29/12/2008 Rep. n° 2315/2009

Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

a favore con sede a Forlì contro il sig..... , gravante la quota di 1/3 di proprietà indivisa dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 99 Particella 25 sub. 3 graffato con il sub. 8 (cat. A/4).

Trascritto a Forlì il 16/07/2009 Art. 8.073.

ISCRIZIONI

*Ipoteca legale derivante da art. 16 del D.Lgs n° 46 del 26/02/1999 Rep. n° 1483/2010 dell'importo totale di €. 16.394,38 a fronte di un capitale di €. 8.197,19 a favore con sede a Rimini contro , gravante la quota di 1/3 di proprietà indivisa dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 99 Particella 25 subalterni 3 e 8. Iscritta a Forlì il 24/06/2010 Art. 2.670.

*Ipoteca legale derivante da art. 16 del D.Lgs n° 46 del 02/03/2009 Rep. n° 483/2009 dell'importo totale di €. 101.620,80 a fronte di un capitale di €. 50.810,40 a favore con sede a Rimini contro..... , gravante la quota di 1/3 di proprietà indivisa dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 99 Particella 25 subalterni 3 e 8. Iscritta a Forlì il 18/03/2009 Art. 1.035.

*Ipoteca legale derivante da art. 16 del D.Lgs n° 46 del 04/09/2006 Rep. n° 19866/2006 dell'importo totale di €. 172.055,02 a fronte di un capitale di €. 86.027,51 a favore della con sede a Rimini, gravante la quota di 1/3 di proprietà indivisa dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 99 Particella 25 subalterni 3 e 8. Iscritta a Forlì il 07/09/2006 Art. 4.062.

Formalità pregiudizievoli a nome dei precedenti proprietari

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del

Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleggi tutti i documenti rinvenuti.

Si è provveduto a eseguire le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì e Cesena al fine di accertare eventuali contratti di locazione registrati riguardanti l'immobile oggetto di procedura. In risposta l'Agenzia delle Entrate con mail pec comunicava che l'esecutato non ha registrato alcun contratto di locazione e/o comodato per la proprietà oggetto di procedura.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era in uso all'esecutato Presso l'abitazione risulta essere iscritta la residenza del Sig. dal 21/11/1983.

Valore locativo

Considerato l'attuale stato manutentivo e conservativo dell'immobile, le dimensioni e le dotazioni si ritiene che la proprietà immobiliare possa essere utilizzata come deposito e non come abitazione. Quanto premesso pertanto, si ritiene congruo un canone di affitto annuo pari a €. 3.000,00 (€/mensili 250,00).

.....

Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì è stata eseguita ricerca di atti amministrativi per la proprietà immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

L'Ufficio Edilizia Privata del medesimo Comune metteva a disposizione la seguente documentazione:

- Costruzione originaria antecedente al 01 Settembre 1967.
- Concessione In Sanatoria n° 5727 del 13/05/1991 rilasciata dal Comune di Forlì al sig.....
per la costruzione di proservizi ad uso ripostiglio e creazione di veranda al piano terra.
- Dichiarazione di abitabilità/usabilità n° 5467 del 13/05/1991 rilasciata dal Comune di Forlì al sig. per i lavori di cui alla CE in Sanatoria 5727/91, con la quale si dichiaravano i beni oggetto della concessione ad uso residenziale.

NB: si intende precisare che nell'elaborato grafico di progetto allegato alla Concessione in Sanatoria per il proservizio esterno viene indicato "costruito nel 1961/1962 e tamponato nel 1964/1965; per la porzione abitativa: scala e muro vedi Licenza n° 19415 del 10/10/1950, per w.c. al piano primo vedi Licenza 30581 del 09/01/1964, per adattamenti al piano terra eseguiti nel 1964/1965 e veranda nel 1983"

STATO DELLA PRATICA

Alla data della presente relazione la pratica amministrativa riguardante la

Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

oo

ogni altro caso, ai fini
te presentare, verifiche

ASTE
GIUDIZIARIE®

la presenza di un
entata negli elabo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® è stato ric
Per le dif

ASTE GIUDIZIARIE®

possibile regolarizzarle mediante la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria con un onere di spesa stimato in circa €. 3.000,00 che verrà decurtato dal valore dell'immobile nel paragrafo specifico, Per quanto concerne invece quelle del locale deposito secondo la vigente normativa del Comune di Forlì non sono regolarizzabili anche da un punto di vista strutturale, pertanto si dovrà ripristinare i locali allo stato di progetto con un intervento stimato in €. 2.000,00 che verrà decurtato dal valore dell'immobile nel paragrafo specifico.

Si intende inoltre precisare che il futuro acquirente dell'immobile, come anche previsto da Ordinanza n° 512/2018 del Servizio Ambiente e Protezione Civile , avrà l'onere e l'incombenza di rimuovere e bonificare la copertura del deposito staccato realizzata in eternit oltre a dare comunicazione di come intende eseguire la bonifica della stessa. Per tale operazione considerata la superficie del manufatto (circa mq. 100,00) e gli attuali costi di bonifica di coperture in eternit viene stimata a corpo in €.10.000,00 che verranno detratti dal valore dell'immobile nel paragrafo specifico.

.....
-15.0) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La proprietà del bene immobile in capo all'esecutato, corrispondente alla quota di 1/3 indiviso, deriva da Denuncia di Successione dei genitori, ed in dettaglio: Denuncia di Successione del 11/10/2007 Rep. n° 57/756/7 della defunta trascritta a Forlì il 27/02/2008 Art. 2.196 e Denuncia di Successione del 12/12/2005 Rep. n° 51/724 del defuntotrascritta a

salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

In occasione del sopralluogo sono state accertate sia all'interno del fabbricato abitativo, sia nel proservizio staccato delle difformità che non consentono di attestare la conformità catastale delle porzioni immobiliari. Per le difformità nell'abitazione considerato che sono ininfluenti ai fini della rendita catastale non si è provveduto a redigere al momento della presente relazione alcuna pratica di aggiornamento catastale.

In merito al soppalco accertato nel locale deposito, che qualora inserito in planimetria catastale aumenterebbe la rendita catastale, essendo da rimuovere in quanto privo di titolo abilitativo e non regolarizzabile si è ritenuto non aggiornare la planimetria.

Qualora lo si rendesse comunque necessario sarà cura dello scrivente a seguito dell'aggiudicazione redigere pratica di aggiornamento catastale e rendere conforme la planimetria allo stato dei luoghi.

.....
-20.0) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di

Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);

- Consistenza commerciale.

La superficie delle porzioni immobiliari è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto architettonici ed in base ai rilievi eseguiti in loco. Tale superficie è da intendersi al lordo dei muri.

Si intende precisare che nel calcolo della superficie commerciale del proservizio staccato non verrà preso in considerazione il soppalco presente in loco realizzato senza titolo edilizio e non regolarizzabile. Verranno considerati al contrario i costi per la sua rimozione.

Abitazione

Piano terra Mq. 47,00 al 100%= Mq. 47,00

Piano primo Mq. 40,40 al 100%= Mq. 40,40

Complessivamente Mq. 87,40

Proservizio staccato

Proservizio staccato Mq. 100,00 al 50%= Mq. 50,00

- Criterio di Stima

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

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

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

IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

- Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri dell'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Fabbricato

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS) per fabbricato residenziali

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
A Bagnolo, vendesi villetta con ingresso indipendente e ampio parco.	212	€ 315.000,00	€ 1.485,85
A Bagnolo di Forlì, in contesto tranquillo immerso nel verde, lontano dal traffico cittadino, vendesi casa bifamiliare abbinata, in ottime condizioni, completamente ristrutturata di circa 90 mq con ingresso indipendente, giardino privato.	90	€ 138.000,00	€ 1.533,33
Vendiamo a Bagnolo di Forlì splendido bilocale con tavernetta e garage	95	€ 139.000,00	€ 1.463,16
		V. unitario	€ 1.494,11

Valore di riferimento reperiti dall'Agenzia delle Entrate

In base alle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì è emerso che il valore di immobili adibiti a civile abitazione nella zona suburbana periferica di Forlì, in normale stato manutentivo e conservativo varia da un minimo di €. 1.200,00 al mq, ad un massimo di €. 1.550,00 al mq.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Considetata la tipologia immobiliare e le dimensioni, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalla media del valore reperito sul mercato immobiliare e il valore minimo reperito all'Agenzia delle Entrate di Forlì, per cui pari a **€. 1.342,05 al mq.** [(€. 1.494,11 + €. 1.200,00):2].

Per cui avremo:

Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

Abitazione = Mq. 87,40* €/mq. 1.342,05= € 117.290,80

Proservizio = Mq. 50,00* €/mq. 1.342,05 = € 67.102,50

**- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche
delle porzioni immobiliari**

Per porzione abitativa.

- Detrazione per ubicazione, confinante con l'autostrada A-14 quindi con forte rumorosità che viene stimata forfettariamente in una percentuale del 20% del valore in condizioni di normalità (€ 117.290,80 *20%)= € 23.458,16

-Detrazione per lavori di manutenzione generalizzati e per ammodernamenti da eseguirsi agli impianti, che viene stimata forfettariamente in una percentuale del 30% del valore in condizioni di normalità (€ 117.290,80 *20%)= € 35.187,24

- Detrazione per pratica sanatoria per le difformità accertate € 3.000,00

Valore della porzione abitativa al netto delle detrazioni € 55.645,40

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, lo scrivente ritiene di decurtare, come previsto dal quesito 20 dell'incarico, una percentuale del 10% da applicare al valore del fabbricato, pari a € 5.564,54 (€ 55.645,40 *10%) per cui avremo:

V. attuale abitazione= € 55.645,40 - € 5.564,54= € 50.080,86 (intera propr)

Per porzione deposito

-Detrazione per lavori di manutenzione generalizzati e per ammodernamenti da eseguirsi agli impianti, che viene stimata forfettariamente in una percentuale del 50% del valore in condizioni di normalità (€ 67.502,50 *50%)= € 33.751,25

-Detrazione per opere di rimessa in pristino allo stato autorizzato di quelle parti risultate irregolari rispetto al progetto, quantificate in € 2.000,00

- Detrazione per opere di bonifica della copertura in eternit stimate
forfettariamente in € 10.000,00

Valore della porzione abitativa al netto delle detrazioni	€ 21.751,25
---	-------------

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, lo scrivente ritiene di decurtare, come previsto dal quesito 20 dell'incarico, una percentuale del 10% da applicare al valore del fabbricato, pari a €. 2.175,12 (€. 21.751,25 *10%) per cui avremo:

Valore della porzione deposito al netto delle detrazioni €. **19.576,13**(intera propr)

VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

PIGNORATO (abitazione + proservizio) €. **69.656,99**(valore
comprensivo dei proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni)

di cui:

V. quota di 1/3 di proprietà pignorata in capo a..... €. 23.219,00

-21.0) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE:

Le porzioni immobiliari oggetto di relazione sono state pignorate per la sola

Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

quota di 1/3 di proprietà indivisa in capo al sig.

Tenuto conto dello stato e disposizioni delle unità immobiliari si ritiene che una divisione corrispondente alla quota di 1/3 pignorata non sia fattibile e, comunque, risulterebbe antieconomica ai fini commerciali, poichè si verrebbe a creare una situazione condominiale con l'istituzione di servitù.

[illegible]

-22.0) *evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;*

Quota di 1/3 di proprietà indivisa di una porzione di fabbricato residenziale del tipo a schiera “da cielo a terra” con locale ripostiglio in proservizio staccato, sita in Comune di Forlì, località Bagnolo via Narsete n° 8 int. 3.

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di un complesso immobiliare plurifamiliare edificato su area di corte comune, posto in confine con l'autostrada A14.

In occasione del sopralluogo all'interno dell'area cortilizia sono stati accertati dei manufatti che in base alle ricerche amministrative eseguite in Comune di Forlì risultano privi di titolo autorizzativo. Per detti manufatti quindi il futuro acquirente assieme agli altri proprietari delle altre porzioni immobiliari ricomprese nel fabbricato dovrà sostenere l'onere di rimozione (in proporzione millesimale) essendo tali manufatti, secondo la vigente normativa comunale, non regolarizzabili.

La porzione immobiliare ad uso abitativo si sviluppa per due piani fuori terra:

Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

al piano terra si compone di un piccolo locale ingresso all'interno del quale è posta la scala in monoblocco di accesso al piano primo; un vano sala da pranzo di circa mq. 19,40; un retro-cucina di mq. 6,30 circa; una cucina e/o sgombero di circa mq. 7,70, oltre ad un piccolo w.c. ricavato nel sottoscala; mentre al piano primo si compone di un disimpegno di arrivo delle scale, due camere da letto rispettivamente di circa mq. 19,40 e mq. 9,70 oltre ad un piccolo w.c. di circa mq. 2,40. La superficie commerciale di detta porzione immobiliare è di mq. 87,40. In generale l'immobile si presenta in cattivo stato manutentivo e conservativo e rifinito con materiali degli anni '60 in cattivo stato e da ritenersi obsoleti rispetto alle attuali esigenze abitative

La porzione di proservizio staccato oggetto di procedura esecutiva è inserita fra altre unità dello stesso uso. Dispone di un doppio accesso, sia dal fronte casa sia dal fronte retrostante.

Al suo interno si compone di quattro locali con accesso l'uno sull'altro. All'interno dell'ultimo locale (opposto a autostrada) in occasione del sopralluogo è stata accertata la realizzazione di un piccolo w.c. con boiler, senza titolo autorizzativo. Tale w.c. secondo la normativa del Comune di Forlì non è sanabile pertanto dovrà essere rimosso

E' stato accertato altresì, in difformità con l'elaborato grafico allegato alla Concessione in Sanatoria, che per tutta la superficie coperta circa mq. 100,00 è stato realizzato un piano soppalcato in struttura lignea accessibile per mezzo di scala a pioli in legno.

Anche tale difformità non risulta regolarizzabile pertanto dovrà essere rimossa tutta la struttura e deve essere ripristinato allo stato di progetto.

I locali sono pressoché privi di rifiniture degne di una descrizione

L'impianto elettrico è fatiscente e di tipo artigianale pertanto dovrà essere

adeguato e/o rifatto a norma rispetto all'attuale normativa in materia.

In occasione del sopralluogo all'interno del locale sono state accertate numerose e consistenti infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto.

In merito al tetto ed in parte alla copertura realizzata in eternit, si intende fare presente che il futuro acquirente dovrà eseguire la bonifica della copertura in eternit con una nuova ed inoltre dovrà comunicare agli uffici comunali preposti come intende eseguire l'intervento, il tutto in virtù dell'Ordinanza n° 512/2018 emessa dal Servizio Ambiente del Comune di Forlì

Le porzione abitativa considerato l'attuale stato manutentivo e conservativo e non può essere utilizzata all'uso a cui è destinata ma solo ed esclusivamente a deposito, pertanto si ritiene congruo un canone annuo di affitto complessivo per le due porzioni, pari a €. 3.000,00 (€/mensili 250,00).

La proprietà immobiliare è soggetta ai vincoli di Piano del Comune di Forlì, di destinazione, ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompreso. E' altresì soggetto alla bonifica della copertura in eternit come da Ordinanza Servizio Ambiente.

La vendita della proprietà è soggetta a Tassa di Registro.

Rispetto agli elaborati grafici di progetto forniti dal Comune di Forlì, alla data del sopralluogo sono state accertate difformità edilizie tali da rendere necessaria la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria ed in alcune parti la messa in pristino poiché alcune difformità non risultano regolarizzabili.

- 23.0) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;

Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

Il bene pignorato, come prospettato nella presente relazione, è vendibile in un Unico Lotto.

-24.0) “Omissis.....”

-25.0) *acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Forlì è stata presentata richiesta di
Certificati Anagrafici dell'esecutato.

Dalla ricerca è emerso, come risulta da Estratto di matrimonio con annotazioni marginali n° 90 P. 1 anno 2004 che il sig..... in data 11/09/2004 ha contratto matrimonio con la sig.ra..... .

Nel medesimo Estratto di matrimonio, nelle annotazioni viene indicato che:

“Con dichiarazione resa nell’atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione consensuale tra i coniugi. Con Provvedimento del Tribunale di Forlì del 14/05/2008 n° 197/08 R.G. è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. In data 03/01/2012 è stato presentato ricorso al Tribunale di Forlì per ottenere lo scioglimento del matrimonio. Con Sentenza del Tribunale di Forlì n° 692/2012 in data 25/07/2012 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l’atto controscritto”.

Geom. Galassi Giampiero
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
Mail: geom.galassi@virgilio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Tribunale la pendenza d

gli che
ASTE
GIUDIZIARIE®

di cause perdenti

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

oo

Impossibilità di rispe

oo

quota, sia con riferim

to "A",
ASTE
GIUDIZIARIE®

oo

provvisto mediante legge
ASTE GIUDIZIARIE
provvedendo invece a

ASTE GIUDIZIARIE® a me

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Qualora all'esito dell'eventuale aggiudicazione delle porzioni immobiliari fosse necessario reperire il Certificato di Destinazione Urbanistica lo scrivente provvederà a richiederlo presso gli uffici competenti.

- 33.0) Conclusioni riepilogative.

Quota di 1/3 di proprietà indivisa di una porzione di fabbricato residenziale del tipo a schiera "da cielo a terra" con locale ripostiglio in proservizio staccato, sita in Comune di Forlì, località Bagnolo via Narsete n° 8 int. 3, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, al **Foglio 99, Particella 25 sub. 3, graffata con la Particella 25 sub. 8**, categoria A/4 di classe 3, consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale €. 328,98; Il tutto in capo alla ditta catastale:, Cod. Fisc., proprietario per 1/3;, Cod. Fisc. proprietaria per 1/3;, Cod. Fisc., proprietaria per 1/3; Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. sull'area di sedime e di pertinenza comune censita al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al Foglio 99 Particella 25, Ente Urbano di mq. 2.538.

Le porzioni immobiliari sono in possesso del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.

In occasione del sopralluogo sono state accertate difformità edilizie alcune delle quali regolarizzabili mediante la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria ed altre non regolarizzabili pertanto da ripristinare allo stato di progetto.

Le porzioni immobiliari necessitano di interventi consistenti di manutenzione.

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

oo

- * La v**
ASTE
GIUDIZIARIE
delle c

preliminare sopralluogo

sopralluogo e a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie, in quanto, quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 30/01/2022.

Il Perito Stimatore

(Geom. Galassi Giampiero)