

Geometra DANIELE TOMIDEI
STUDIO TECNICO

C.so A. Diaz n. 21 - 47121 FORLÌ Tel. 0543 / 31119 – Cell. 335 5415543
C.F. TMD DNL 47B20 D704L - Partita I.V.A. - C.F. 03982490405
Mail: geom.dtomidei@gmail.com – Pec: daniele.tomidei@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare n° 131/2020

promossa da

... OMISSIS ...

contro

... OMISSIS ...

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con

ALLEGATI

ESPERTO DESIGNATO: Geom. Daniele Tomidei

01	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 3
02	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA, DESCRIZIONE IMMOBILE	pag. 3
02.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI e CONFINI	pag. 3
02.2	DATI CATASTALI ATTUALI	pag. 4
02.3	DATI CATASTALI NEL PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE	pag. 5
02.4	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 5
02.5	RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 8
03	PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag. 16
03.1	PROPRIETA'	pag. 16
03.2	TITOLO PROVENIENZA DEI BENI	pag. 16
03.3	TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag. 17
04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	pag. 17
05	PLANIMETRIE CATASTALI	pag. 18
06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 18
07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 18
08	FORMALITA', VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI	pag. 19
09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag. 20
10	SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	pag. 20
11	DESTINAZIONE URBANISTICA E C.D.U.	pag. 20
12	ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 20
13	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag. 21
14	OPERE ABUSIVE	pag. 21
15	GRAVAMI SUI BENI PIGNORATI	pag. 22
16	ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	pag. 22
17	ESENZIONE OBBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E.	pag. 22
18	NECESSITA' DI ACCATASTAMENTO	pag. 23
19	NECESSITA' VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO	pag. 23
20	STIMA DEGLI IMMOBILI - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICI COMMERCIALI, DETERMINAZIONE VALORI DI STIMA	pag. 23
20.1	CRITERI ADOTTATI	pag. 24
20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag. 24
20.3	DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 24
20.4	VALORE DI STIMA DEI BENI	pag. 26
21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 26
21.1	ESISTENZA CREDITORI, ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 27
22	ELEMENTI UTILI ALLA VENDITA	pag. 27
23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 28
24	CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag. 29
25	CERTIFICATI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO	pag. 29
26	CERTIFICATO STORICO OCCUPANTI	pag. 29
27	CAUSE PENDENTI	pag. 29
28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 29
29	ISTANZA DI PROROGA	pag. 29
	NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag. 30
	ELENCO ALLEGATI	pag. 31

Il sottoscritto **Geometra DANIELE TOMIDEI**, con **Studio Professionale in Forlì, C.so A. Diaz n° 21**, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì-Cesena al n° 950 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio per il Tribunale di Forlì al n° 91, ad evasione dell'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Fabio Santoro a mezzo Pec in data 24 giugno 2021 con Verbale di accettazione incarico e giuramento in data 29 giugno 2021, visionati i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso i vari uffici e iniziato i sopralluoghi in data 23 settembre 2021 descrive quanto segue:

LOTTO UNICO

01. *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.*

L'esecutato è stato avvisato a mezzo lettera raccomandata n.05264499884-9, con prova di consegna, inviata allo stesso in data 27 agosto 2021 presso la residenza del medesimo risultante in atti per fissare il sopralluogo al giorno 23 settembre 2021 alle ore 16,00. La suddetta raccomandata è stata ricevuta in data 4 settembre 2021.

Il sottoscritto e il Custode Giudiziario incaricato Dott.ssa Margareth Rossi si sono recati sul posto all'orario fissato, era presente l'esecutato ... omissis ... e si è così potuto procedere alle operazioni di sopralluogo dei beni oggetto di perizia.

La raccomandata inviata si allega, così come il verbale della Dott.ssa Margareth Rossi

02) *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.*

02.1) *Identificazione dei beni e confini*

I beni oggetto di stima sono in proprietà per la quota di ½ all'esecutato del Sig. ... omissis ..., nato a Forlì (FC) il 07 Maggio 1961 e residente in Forlì (FC) Via G. Foschiatti n. 7. I beni consistono in un appartamento ubicato nel Comune di Forlì Via Gabriele Foschiatti n. 7,

posizionato al piano secondo, con annessa cantina al piano terra e in un garage posizionato al piano terra Via G. Foschiatti n. 9

L'appartamento è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 201 Particella 402 sub.10 Cat. A/3 Cl. 5 Vani 8 superficie totale mq. 141, superficie escluse aree scoperte mq.134, rendita catastale Euro 805,67; il garage è distinto sempre al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 201 particella 402 sub.22 Cat. C/6 Cl. 3 consistenza mq.13, superficie totale mq. 13 rendita catastale Euro 67,14.

Oltre i diritti proporzionali sulle parti comuni del fabbricato del quale è parte, come per legge, nonché la quota proporzionale del locale comune di mq. 24,50 circa (centrale termica) come da atto Notaio Anselmo Faticanti in Forlì. I beni fanno parte di un condominio di dodici appartamenti con altrettanti garage composto di quattro piani: piano terra dove insistono i garage, le cantine, la centrale termica e gli ingressi, piano primo composto di quattro appartamenti; piano secondo composto di quattro appartamenti; piano terzo composto di quattro appartamenti.

Il fabbricato è stato edificato negli anni 1967-1968 ed è composto di complessivi 12 appartamenti con due scale e due ingressi distinti al servizio di sei appartamenti cadauno.

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al piano secondo con cantina al piano terra ed è servito dalla scala comune e dall'ingresso lato a monte, con accesso dal civico 7. Il garage è ubicato al piano terra sempre a lato monte sul retro, con accesso dal civico 9.

L'appartamento, individuato con il subalterno 10, confina con il subalterno 9, con parti comuni, salvo altri.

Il garage, individuato con il subalterno 22, confina con il subalterno 20, con parti comuni salvo altri.

02.2) Dati catastali attuali

I beni in oggetto sono distinti con i seguenti dati censuari:

al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì

-Foglio 201 - particella 402 - Sub.10 - Cat. A/3 - Cl. 5 - Consistenza Vani 8 - Superficie catastale mq. 141,00 - Superficie escluse aree scoperte mq.136 - Rendita Catastale Euro 805,67 Piano T-2, Via Gabriele Foschiatti n. 7 int. 3;

- Foglio 201 - particella 402 - Sub.22 - Cat. C6 – Cl. 3 - Consistenza mq.13 - Superficie catastale mq.13 - Rendita catastale Euro 67,14 - Piano Terra, Via Gabriele Foschiatti n.9.

Al Catasto Terreni del Comune di Forlì l'area pertinenziale coperta e scoperta del condominio di cui fanno parte l'appartamento e il garage, oggetto di perizia, è distinta al Foglio 201 con la particella 402 di mq. 1530 (Ente Urbano).

Gli immobili sopra descritti sono in proprietà all'esecutato Sig. ... omissis ..., nato ... omissis ... per la QUOTA DI 1/2 ed in proprietà al Sig. ... omissis ... per la QUOTA di 1/2, non esecutato.

02.3) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione del medesimo e corrispondenza fra gli stessi

Pignoramento immobiliare Repertorio n. 1302 del 25 giugno 2020

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali, mentre la quota di proprietà di 1/3 riportata nel Pignoramento immobiliare non corrisponde alla quota di proprietà attuale che risulta essere pari ad 1/2 in quanto per effetto della Denuncia di Successione ex Lege di ... omissis ..., la quota di proprietà dell'esecutato Sig. ... omissis ... è passata da 1/3 ad 1/2, così come la quota del Sig. ... omissis ..., comproprietario non esecutato.

Nota di trascrizione del pignoramento, art. 7097 del 27 luglio 2020

I dati catastali indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare sono corrispondenti a quelli del pignoramento e corrispondono ai dati catastali attuali. Come per il Pignoramento, si evidenzia che la quota di proprietà di 1/3 riportata nella Nota del Pignoramento immobiliare non corrisponde alla quota di proprietà attuale che risulta essere pari ad 1/2 in quanto per effetto della Denuncia di Successione ex Lege di ... omissis ..., la quota di proprietà dell'esecutato Sig. ... omissis ... è passata da 1/3 ad 1/2, così come la quota del Sig. ... omissis ..., comproprietario non esecutato.

02.4) Descrizione degli immobili

PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 relativamente ai beni ubicati nel Comune di Forlì, provincia di Forlì-Cesena Via Gabriele Fosciatti n. 7-9, zona semicentrale residenziale.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli catastali attuali, la quota di 1/2 non corrisponde a quanto previsto nel pignoramento immobiliare che prevedeva la quota di 1/3, in quanto per successione ex Lege di Cicognani Verdiana del 16/08/2020 Registrazione Vol. 88888 n. 65982 registrata in data 12/02/2021 trascrizione n. 2888 1/2021 Reparto P.I. di Forlì in atti del 09/03/2021 la quota di proprietà dell'esecutato Sig. ... omissis ... è passata da 1/3 ad 1/2, così come la quota del Sig. ... omissis ... non esecutato.

Il condominio su cui insistono l'appartamento con relativa cantina ed il garage è composto di quattro piani; nel piano terra sono presenti i garage, le cantine e la centrale termica comune a tutti gli appartamenti e due ingressi con scale simmetriche al servizio di sei appartamenti cadauna.

Al piano primo sono presenti quattro appartamenti, due per ogni scala, al piano secondo sono presenti quattro appartamenti, due per ogni scala, al piano terzo sono presenti quattro

appartamenti, due per ogni scala. Sul lato a monte del condominio è presente un vano ascensore esterno con struttura metallica solo al servizio dell'appartamento posto al piano terzo, tale ascensore è posizionato a ridosso del balcone con accesso al piano dallo stesso. Il condominio è stato costruito negli anni 1967-1968 con licenza edilizia n. 35547 P-G. 127 P.S. n.53 e con relativa abitabilità del 3 marzo 1969 con relativo sopralluogo, a firma del Commissario Prefettizio.

Il condominio ha la struttura portante in cemento armato, travi e pilastri, i solai sono in laterizio e c.a. il tetto è in laterizio e c.a. con manto di copertura in lamiera in acciaio o similare, il cornicione e i balconi sono in c.a., le murature esterne di tamponamento sono in gran parte in mattoni a faccia a vista e la parte restante è in muratura intonacata e tinteggiata, le docce e i pluviali sono in rame.

La pavimentazione per accedere agli ingressi, sul fronte del condominio sono in marmo bianco a palladiana, tipo travertino, gli accessi laterali ai garage sono pavimentati con asfalto liscio, la pavimentazione dell'ingresso comune al piano terra è in mattonelle in gres ceramicato da cm. 33x33 montate con fughe, il portoncino d'ingresso esterno ha la struttura in ferro rifinita con vetro.

La recinzione sul fronte della Via G. Foschiatti è costituita da muretto in c.a. e sovrastante ringhiera in ferro. Le recinzioni laterali sono costituite da muretto in calcestruzzo con sovrastante rete metallica. Il condominio è privo di ascensore. Il vano ascensore esterno esistente, con struttura metallica, è al servizio solo dell'appartamento ubicato al piano terzo, lato a monte.

La scala interna ha le pedate e le alzate in marmo tipo perlato coreno o similare, e le murature laterali per un'altezza di circa ml.1,30 sono rifinite con tinteggiatura plastificata delimitata da una cornice in legno, la balaustra è in ferro verniciato. I parapetti dei balconi sono in c.a. tinteggiati.

L'appartamento oggetto di perizia, con vani di altezza pari a circa ml. 2,97, è posto al piano secondo della scala lato a monte del condominio ed è composto da un ingresso, da un vano ad uso cucina e pranzo, da un vano ad uso soggiorno, da un piccolo disimpegno tra l'ingresso e il vano cucina -pranzo, da un disimpegno notte, da una camera da letto matrimoniale, da ulteriori tre camere da letto, da due bagni, da un ripostiglio, da una piccola lavanderia, da due balconi, uno sul fronte e lato a monte e uno sul retro del fabbricato.

Il portoncino d'ingresso dell'appartamento è in legno impellicciato tipo mogano, le soglie interne sono in marmo trani o similare, i pavimenti dell'ingresso giorno, del disimpegno notte, del vano soggiorno, della camera da letto matrimoniale e delle altre tre camere da letto sono in marmettoni con dimensioni da cm. 50x50, il battiscopa è in legno da cm.6, i pavimenti del vano ad uso pranzo-cucina e del relativo disimpegno sono con mattonelle in ceramica da cm. 15x15 ed il rivestimento sempre con mattonelle in ceramica di cm. 15x7,5 per un'altezza di cm. 160, il pavimento del ripostiglio è in mattonelle di graniglia in marmo di cm. 40x40, il pavimento del bagno al confine con la camera da letto matrimoniale ha le mattonelle in ceramica da cm. 26x13 ed il rivestimento è sempre in ceramica con mattonelle di cm. 12x21 per un'altezza di ml. 2,15, il pavimento del

secondo bagno è in mattonelle in ceramica da cm. 15x7,5 con rivestimento sempre in ceramica con mattonelle da cm. 11x11 per un'altezza di ml.1,55. Tutti i pavimenti e i rivestimenti sono risalenti alla data della costruzione del fabbricato, negli anni 1967-1968. Le banchine delle finestre sono rifinite in lamiera verniciata, gli infissi esterni sono in ferro con vetri semplici, le tapparelle sono in p.v.c. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con centrale termica e caldaia a gas comune, i radiatori sono in ghisa con contacalorie, nel locale pranzo cucina è presente un boiler a gas marca Ariston. L'impianto elettrico è sottotraccia con citofono e salvavita posizionati nell'ingresso; le porte interne sono tamburate e impellicciate tipo olmo o similare, sono presenti anche una porta a soffietto e una porta in p.v.c. La cantina ubicata al piano terra, a cui si accede dall'ingresso comune, ha il pavimento in calcestruzzo liscio e bocciardato, la porta è in lamiera verniciata, l'impianto elettrico è sottotraccia, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed il soffitto solo tinteggiato; l'altezza della cantina è pari a circa ml. 2,20. Il garage, sempre ubicato al piano terra, sul retro del condominio, ha il pavimento in calcestruzzo liscio e bocciardato, la basculante in lamiera con feritoie, l'impianto elettrico (non funzionante) sottotraccia, la porta interna collegata al disimpegno comune in lamiera verniciata, le pareti intonacate con tinteggiatura e il soffitto solo tinteggiato; l'altezza del garage è pari a circa ml. 2,20.

La superficie calpestabile dell'ingresso risulta pari a circa mq. 6,80; la superficie calpestabile del disimpegno notte risulta pari a circa mq. 6,90; la superficie calpestabile del locale soggiorno risulta pari a circa mq. 15,90; la superficie calpestabile del locale cucina-pranzo risulta pari a circa mq. 14,70; la superficie calpestabile del disimpegno collegato al locale cucina-pranzo risulta pari a circa mq. 2,75; la superficie calpestabile della camera da letto matrimoniale risulta pari a circa mq. 14,50; la superficie calpestabile della camera da letto sul retro risulta pari a circa mq. 16,50; la superficie calpestabile della camera da letto sul fronte in confine con il bagno risulta pari a circa mq. 12,50; la superficie calpestabile della camera da letto sul fronte con accesso dall'ingresso giorno risulta pari a circa mq. 11,25; la superficie calpestabile del bagno a fianco della camera matrimoniale risulta pari a circa mq. 4,30; la superficie calpestabile del bagno a fianco della camera da letto sul fronte risulta pari a circa mq. 3,10; la superficie calpestabile del ripostiglio nel reparto notte risulta pari a circa mq. 2,50; la superficie calpestabile del piccolo locale ad uso lavanderia risulta pari a circa mq. 1,65; la superficie calpestabile del balcone sul fronte lato a monte risulta pari a circa mq. 12,20; la superficie calpestabile del balcone sul retro risulta pari a circa mq. 8,50. La superficie calpestabile della cantina a piano terra risulta pari a circa mq. 5,85; la superficie calpestabile del garage al piano terra risulta pari a circa mq. 14,80.

L'appartamento si presenta al suo interno in uno stato di conservazione appena sufficiente per essere abitato, mentre la parte esterna del condominio si presenta in discreto stato di

conservazione. L'appartamento è abitato dall'esecutato Sig. omissis .

02.5) Rappresentazione fotografica

E' stato eseguito un **rilievo fotografico** dei beni in oggetto ed **elaborati grafici** dello stato dei luoghi, che si *allegano*. Di seguito, alcune foto significative.

ASTE GIUDIZIARIE®
APPARTAMENTO



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

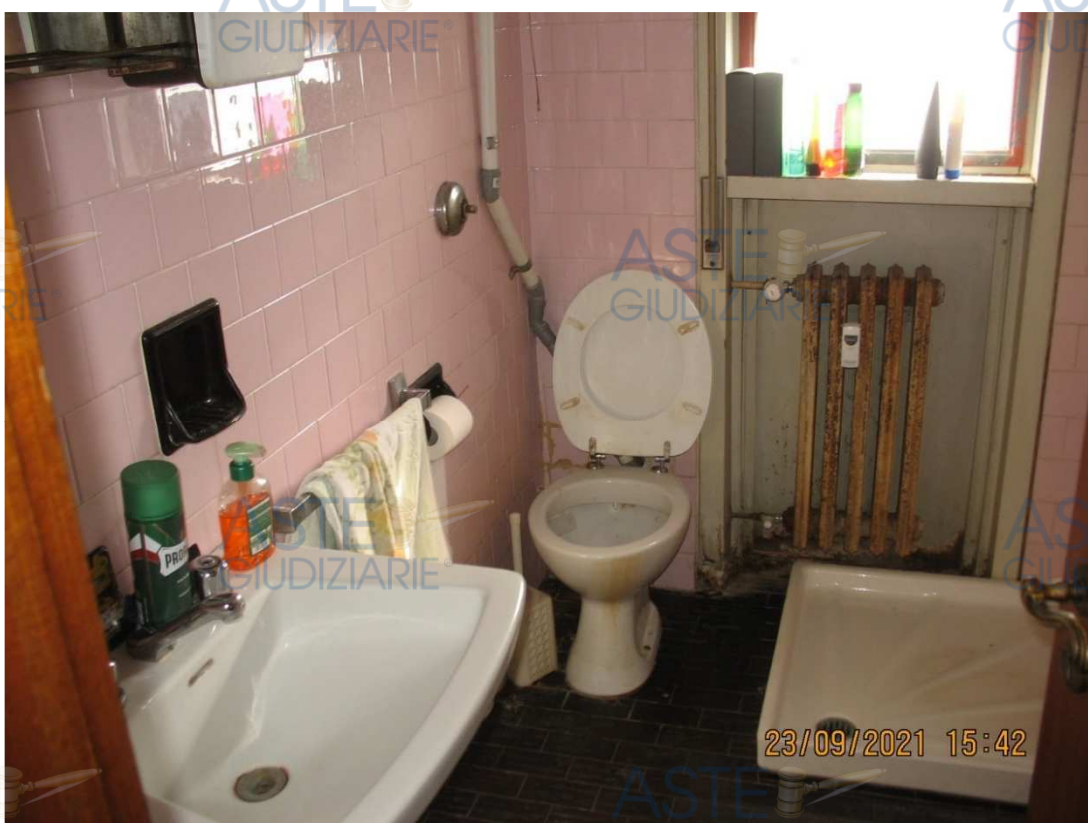
ASTE GIUDIZIARIE®

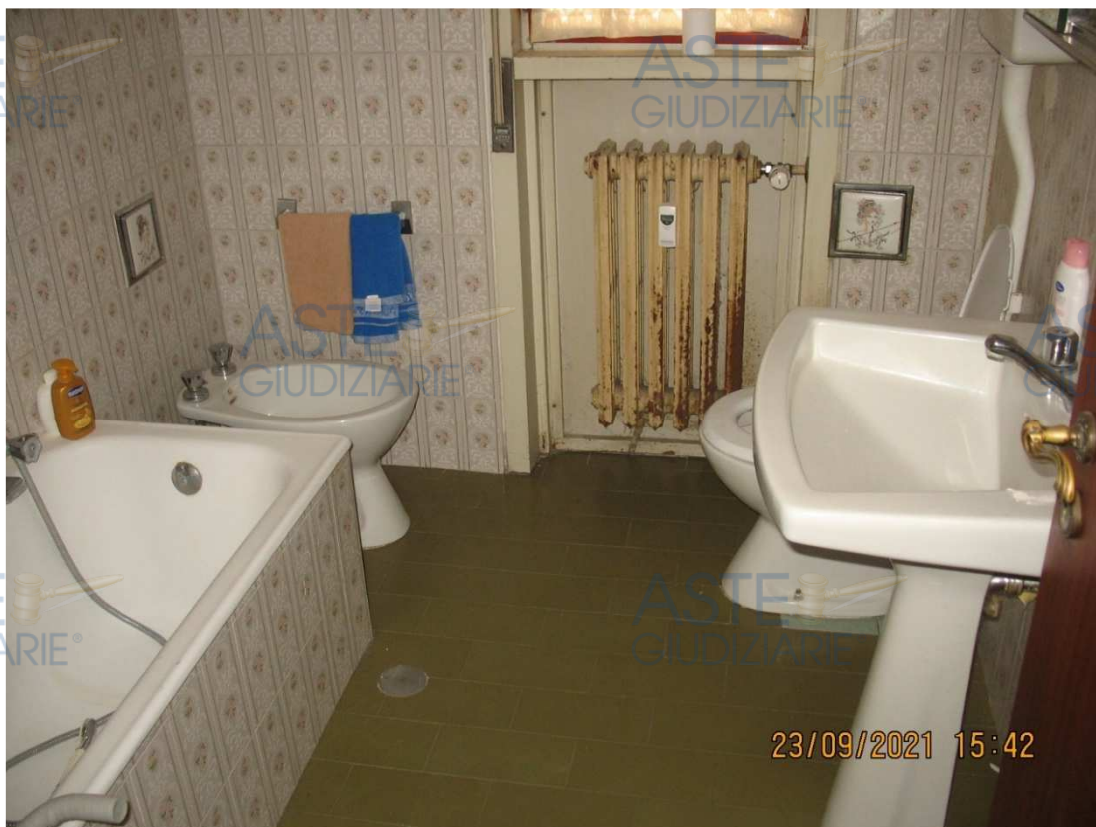














ASTE
GIUDIZIARIE®

GARAGE E CANTINA

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

03.1) Proprietà

Il bene pignorato risulta in proprietà all'esecutato Sig. ... omissis ... per 1/2 e al Sig... omissis ... (non esegutato) per 1/2.

03.2) Titolo di provenienza del bene all'esecutato

I titoli di provenienza dell'immobile in oggetto, in capo all'esecutato, risultano essere i seguenti:

- Atto per causa di morte di** ... omissis ..., avvenuta il 20 giugno 2014: **Dichiarazione di** ... omissis ... e trascritta a Forlì il ... omissis ..., con la quale divenivano proprietari dei beni oggetto di perizia, per 1/3 ciascuno, i Sigg. ... omissis ...;
- Atto per causa di morte** ... omissis ... avvenuta il 16 agosto 2020: **Dichiarazione di Successione** ... omissis ... e trascritta a Forlì il ... omissis ..., con la quale i Sigg. ... omissis ... e ... omissis ... divenivano proprietari dei beni oggetto di perizia, per 1/2 ciascuno.

Si allega Dichiarazioni di successione e Note di trascrizione.

03.3) Titoli antecedenti fino a coprire il ventennio

Precedentemente alle Dichiarazioni di Successione sopra citate, i beni in oggetto erano di proprietà del Sig. [REDACTED], padre dell'esecutato, in virtù di ... omissis

Si allegano Atto e Nota di Trascrizione.

04) 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.

Iscrizioni - Trascrizioni

Per il bene in oggetto, l'Esperto Stimatore ha provveduto a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica, alle date del 12 settembre 2021 e del 20 ottobre 2022 da cui si evince che, riferite ai beni oggetto della presente perizia, in data successiva al Pignoramento immobiliare non vi sono altre Iscrizioni, mentre è presente la Trascrizione della Dichiarazione di Successione del 9 marzo 2021 all'art. 2888, già citata al *Punto 03.2*.

Di seguito si elencano nel loro complesso Iscrizioni e/o Trascrizioni risultanti agli atti relative all'esecutato per i beni in oggetto.

--TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/11/2014 - Registro Particolare 10225 - Registro Generale 14452 - Pubblico ufficiale FORLÌ Repertorio 855/9990 del 23/07/2014 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in Forlì (FC)

--ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/2015 - Registro Particolare 2845 - Registro Generale 16689 - Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. - Repertorio 914/13715 del 12/11/2015 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE - Immobili siti in Forlì (FC)

--TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2020 - Registro Particolare 7097 - Registro Generale 10823 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ - Repertorio 1302 del 18/07/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in Forlì (FC)

--TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/03/2021 - Registro Particolare 2888 - Registro Generale 4111 - Pubblico ufficiale FORLÌ Repertorio 65982/88888 del 05/03/2021 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in Forlì (FC)

Si allegano le Note sopra descritte.

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

L'Esperto Stimatore ha provveduto a visionare e ad estrarre per via telematica, le planimetrie catastali dei beni in oggetto risultanti presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì.

Le planimetrie catastali vengono *allegate*.

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

Risultano omissioni fiscali nei confronti dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione che è creditrice nei confronti di ... omissis ... della somma complessiva di € 476.388,00 per imposte, tasse e tributi vari con relativi accessori, oltre agli interessi e spese che matureranno.

L'Agenzia delle Entrate-Riscossione figura nella presente Procedura come Creditore Intervento, per la somma complessivo di € **476.388,00**, compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto, oltre gli interessi di mora maturandi, i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione

07) Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (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.

I beni oggetto di stima sono occupati dall'esecutato Sig. ... omissis

08) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelievo dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti

sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

Il lotto su cui insiste il fabbricato al cui piano secondo si trova l'appartamento e al piano terra il garage, oggetto di perizia, nello strumento urbanistico comunale vigente del Comune di Forlì risulta avere la seguente **destinazione urbanistica:**

- Sottozona B1.1 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista - art.33 delle norme di RUE

ed, inoltre, è soggetto ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- Area che ricade all'interno del U100 - TERRITORIO URBANIZZATO U2 = 100 % (per CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PREVIGENTE - fino al 30.9.2019) - art. Delib. C.C. 72/2000 delle norme di DCC;
- Area che ricade all'interno di M4G - ZONA PERIFERICA (per MONETIZZAZIONE) - art. Delib. C.C. 65/2004 delle norme di DCC;
- Area che ricade all'interno del TU - SOGGETTO A RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE CON DAL 186/18 - art. Delib. C.C. 83/2019 delle norme di DCC;
- (ST) Area Centrale - art. 9 delle norme di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilità alta - art. 50 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
- (VA) Aree di rispetto aeroportuale - Fascia di limitazione all'altezza degli edifici - art. 45 delle norme di PSC;
- (VP) Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;
- $H = 29,75 \text{ m s.l.m.} + 1 \text{ m ogni } 50 \text{ m dal sedime (Hmax} = 45 \text{ m)}$ - art. 707 RD30.3.1942 n.327 delle norme di EXT;
- 40 RESISTENZA - art. Del. CC 86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 2) - art. 45 delle norme di PSC;
- Tirante idrico convenzionale 20 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Sezione di censimento n. 990 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC.

Si allega stralcio normativo.

09) 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;

Risultano diritti e obblighi derivanti dal regolamento di condominio come da Atto Notaio ... omissis .

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.

Le spese condominiali ordinarie annuali per l'appartamento ed il garage in oggetto ammontano a circa Euro 900,00 (novecento,00); a tale somma occorre aggiungere le spese individuali relative al consumo di acqua e gas che vengono conteggiate ogni anno. Tutte le spese risultano pagate fino al 30/09/2022.

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.

L'area su cui sorge il fabbricato in cui sono ricompresi i beni in oggetto, siti in Comune di Forlì, Via Gabriele Foschiatti n.3-5-7-9 area distinta al Catasto Terreni al **Foglio n. 201** con la **particella n. 402** (Ente Urbano di mq. 1530) destinazione urbanistica: sottozona B1.11 zona residenziale della città contemporanea consolidata – Tessuti residenziali compatti a tipologia mista-Art. 33 delle norme di RUE.

Si allega stralcio cartografico.

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.

Verrà richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica da allegare al decreto di trasferimento qualora il professionista delegato alle operazioni di vendita lo ritenesse opportuno, richiedendone l'acquisizione al sottoscritto.

13) Per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica

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

Il fabbricato, in cui è ricompreso l'appartamento e il garage, oggetto della presente perizia, è stato costruito con Licenza edilizia rilasciata dal Commissario Straordinario del Comune di Forlì in data 13 febbraio 1967 n. 35547, con successiva abitabilità del 3 marzo 1969 con relativo sopralluogo, a firma del Commissario Prefettizio.

Successivamente tramite SCIA del 19/12/2016 P.G. n. 107108 è stata realizzata la struttura metallica con l'installazione di un ascensore esterno per l'eliminazione delle barriere architettoniche e in data 10/11/2017 è stata protocollata la richiesta di agibilità di tale opera.

Si precisa che tale opera interessa esclusivamente l'appartamento ubicato al piano terzo, lato a monte.

Si *allegano* atti abilitativi.

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.*

Dalle verifiche effettuate non risultano opere edilizie abusive ed eventuali lievi differenze riscontrate secondo l'Esperto Stimatore costituiscono tolleranze costruttive ai sensi del comma 1/Bis e 1/Ter dell'art. 19 Bis della Legge Regionale n. 23 del 2004.

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.*

Il bene oggetto di perizia risulta essere in proprietà all'esecutato Sig ... omissis ... per 1/2 in virtù dell'atto d'acquisto del padre e delle successioni avvenute, già citati. Tale proprietà non risulta

gravata da censo, livello o uso civico.

16) Verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili. Dalle verifiche effettuate l'appartamento in oggetto è risultato privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto l'Esperto Stimatore ha provveduto a predisporlo ed *allegarlo* in copia alla presente perizia depositando due esemplari originali in Cancelleria (Attestato di Prestazione Energetica n° 05234-303364-2022 rilasciato 22/03/2022).

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.

Si veda il precedente Punto 16.

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).

Il bene in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì e si ritiene che le lievi differenze non incidano sulla rendita catastale e sulla commerciabilità del bene, pertanto si ritiene non necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

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

Non risultano variazioni colturali o cambi d'uso.

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 ed 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 forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale).*

20.1) Criteri adottati

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del cosiddetto "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta.

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili aventi destinazione d'uso ad appartamento e a garage delle medesime caratteristiche di quelli in oggetto. Occorre tenere conto sia della data di costruzione, sia dello stato attuale di conservazione degli immobili oggetto di stima, già precedentemente descritti, sia della posizione degli immobili ubicati nel Comune di Forlì, in Via Gabriele Foschiatti n. 7-9.

Si terrà conto, poi, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e della attuale situazione del mercato immobiliare, rapportata ad immobili aventi medesime caratteristiche e tenuto conto di quant'altro possa influire ai fini di una corretta valutazione degli immobili.

Il valore di stima, nel caso in oggetto, dell'appartamento ubicato al piano secondo, privo di ascensore, con cantina e garage al piano terra e centrale termica comune, verrà determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

20.2) Fonti delle informazioni utilizzate

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'appartamento in oggetto e del garage, ha attinto a fonti informative già note allo stesso, per immobili ad uso appartamento e garage in zone simili limitrofe, direttamente o per analogia, e ha tenuto conto delle caratteristiche degli immobili stessi, dello stato di manutenzione, della situazione di mercato attuale, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto medesimo presso operatori del settore. L'Esperto ha tenuto inoltre conto dei valori OMI del secondo semestre 2021, relativamente alla zona in oggetto, nella vicinanza della piscina comunale di Forlì in zona semicentrale residenziale. Ciò premesso, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile per i beni in oggetto situati in Forlì, Via Gabriele Foschiatti n.7-9, sia da ritenersi congruamente pari ad **Euro 1.200,00 (milleduecento/00) al mq.**

20.3) Determinazione superficie commerciale

Trattandosi di immobili ad uso appartamento con cantina e garage al piano terra, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato sarà la superficie, computata al lordo delle murature, "superficie commerciale", superficie ragguagliata da apposito coefficiente in riferimento alla destinazione dei vani.

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
APPARTAMENTO PIANO SECONDO					
Ingresso	3.90	1.93	7.53	1.00	7.53
Soggiorno	5.00	3.50	17.50	1.00	17.50
Cucina-Pranzo	4.75	3.45	16.39	1.00	16.39
Disimpegno cucina pranzo	1.60	1.94	3.10	1.00	3.10

Letto matrimoniale	4.35 0.90	3.75 1.10	17.30	1.00	17.30
Letto sul retro	5.00	3.50	17.50	1.00	17.50
Letto sul fronte lato sud	3.95	3.85	15.21	1.00	15.21
Letto sul fronte	3.75	3.50	13.11	1.00	13.11
Disimpegno notte	4.74 1.28	1.38 1.00	7.82	1.00	7.82
Ripostiglio	3.10	1.20	3,72	1.00	3,72
Bagno	1.98	2.60	5.15	1.00	5.15
Bagno	1.48	2.60	3.85	1.00	3.85
Ripostiglio	2.19	1.28	2.81	1.00	2.81
Lavanderia	1.40	1.28	1.80	1.00	1.80
Balcone sul fronte	1.97 1.50	5.10 1.45	12.22	0,50	6.11
Balcone sul retro	7.00	1.23	8.61	0.50	1.30
Cantina	3.05	2.15	6.56	0.50	3,28
QUOTA PARTI COMUNI					10.00
GARAGE	4.65	3.40	15.81	0.70	11.07
TOTALE					164.55
Arrotondamento					-0.55
Totale superficie commerciale					164,00

20.4) Valore di stima dell'immobile

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

Superficie commerciale APPARTAMENTO e GARAGE mq. 164,00 x €/mq 1.200,00= € 196.800,00 (euro centonovanteseimilaottocento/00).

Al suddetto valore viene operata una riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto nel suo complesso, nella misura forfettaria del 10%, pari ad € 19.680,00 (euro diciannovemilaseicentoottanta00), per un valore risultante pari ad Euro 177.120,00 (euro

centosettantasettemilacentoventi/00).

Pertanto,

***si stima il VALORE FINALE DEI BENI IN OGGETTO pari complessivi
€ 177.000.00,00 (euro centosettantasettemila/00), arrotondato per difetto.***

***Essendo la quota in proprietà all'esecutato pari a 1/2, il VALORE FINALE IN
CAPO ALL'ESECUTATO RISULTA PARI A EURO 88.500,00 (euro
ottantottomilacinquecento,00).***

***21) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri com-
proprietari, 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 corrispon-
denti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per
addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali congruagli in danaro ove non sia possi-
bile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; prov-
veda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli
sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate.***

Nel caso di specie risulta pignorata la quota di 1/2, in capo all' esecutato Sig. ... omissis ...; la
restante proprietà di 1/2 risulta in capo al Sig. ... omissis ... non esecutato.

Si precisa che in seguito alla Dichiarazione di successione ex Lege di ... omissis ... del
16/08/2020 n. 65982, vol. 88888 registrata in data 12/02/2021 con trascrizione n. 2888 del
09/03/2021, la proprietà dell'esecutato Sig. ... omissis ... è stata ampliata da 1/3 (come da
pignoramento) ad 1/2.

Trattandosi di un unico appartamento ubicato al piano secondo con cantina e garage al piano terra
si ritiene che la divisione in due unità abitative distinte e simili sia di difficile realizzazione e
comporta anche costi antieconomici. Si ritiene inoltre che i condomini non daranno mai il
consenso per aumentare le unità immobiliari abitative del condominio composto da due ingressi
e scale distinte al servizio di sei appartamenti per ogni ingresso e scala.

21.1) Esistenza di creditori, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Si è verificato in data 20 settembre 2022 che, relativamente al bene in oggetto, risultano le
iscrizioni e trascrizioni riportate al *Punto 4*.

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.

PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 relativamente ai beni ubicati nel Comune di **Forlì, Provincia di Forlì-Cesena, Via Gabriele Fosciatti 7-9**, zona semicentrale residenziale nelle vicinanze della piscina comunale. Il condominio su cui insistono l'appartamento con relativa cantina ed il garage è composto di quattro piani; nel piano terra sono presenti il garage, le cantine e la centrale termica comune a tutti gli appartamenti oltre a due ingressi e a due scale distinte al servizio ciascuna di sei appartamenti, due per piano, per complessivi dodici appartamenti. Sul lato a monte del condominio è presente un vano ascensore esterno con struttura metallica solo al servizio dell'appartamento posto al piano terzo, tale ascensore è posizionato a ridosso del balcone con accesso al piano dallo stesso. Il condominio è stato costruito negli anni 1967-1968 con licenza edilizia n. 35547 P-G. 127 P.S. n 53 e con abitabilità del 3 marzo 1969 con relativo sopralluogo, a firma del Commissario Prefettizio.

Il condominio ha la struttura portante in cemento armato, in travi e pilastri, i solai sono in laterizio e c.a. il tetto è in laterizio e c.a. con manto di copertura in lamiera in acciaio o similare, il cornicione e i balconi sono in c.a., le murature esterne di tamponamento sono in gran parte in mattoni a faccia a vista e la parte restante è in muratura intonacata e tinteggiata, le docce e i pluviali sono in rame.

La pavimentazione per accedere agli ingressi, sul fronte del condominio è in marmo bianco a palladiana, tipo travertino, gli accessi laterali ai garage sono pavimentati con asfalto liscio, la pavimentazione dell'ingresso comune al piano terra è in mattonelle in gres ceramicato da cm. 33x33 montate con fughe, il portoncino d'ingresso esterno ha la struttura in ferro rifinita con vetro. La recinzione sul fronte della Via G. Fosciatti è costituita da muretto in c.a. e sovrastante ringhiera in ferro. Le recinzioni laterali sono costituite da muretto in calcestruzzo con sovrastante rete metallica. Il condominio è privo di ascensore; il vano ascensore esterno esistente, con struttura metallica, è al servizio solo dell'appartamento ubicato al piano terzo, lato a monte.

La scala interna ha le pedate e le alzate in marmo tipo perlato coreno o similare, le murature laterali per un'altezza di circa ml. 1,30 sono rifinite con tinteggiatura plastificata delimitata da una cornice in legno, la balaustra è in ferro verniciato. I parapetti dei balconi sono in c.a. tinteggiati.

L'appartamento oggetto di perizia, con vani di altezza pari a circa ml. 2,97, è posto al piano secondo della scala lato a monte del condominio ed è composto da un ingresso giorno, da un vano ad uso cucina e pranzo, da un vano ad uso soggiorno, da un piccolo disimpegno tra l'ingresso e il

vano cucina -pranzo, da un disimpegno notte, da una camera da letto matrimoniale, da ulteriori tre camere da letto, da due bagni, da un ripostiglio, da una piccola lavanderia, da due balconi, uno sul fronte e lato a monte e uno sul retro del fabbricato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con centrale termica e caldaia a gas comune; i radiatori sono in ghisa con contacalorie; nel locale cucina-pranzo è presente un boiler a gas marca Ariston.

L'impianto elettrico è sottotraccia con citofono e salvavita posizionati nell'ingresso.

La cantina ubicata al piano terra a cui si accede dall'ingresso comune, ha l'impianto elettrico sottotraccia; l'altezza della cantina è pari a circa ml. 2,20.

Il garage, sempre ubicato al piano terra, sul retro del condominio, ha l'altezza pari a circa ml. 2,20.

L'impianto elettrico (non funzionante) sottotraccia.

L'appartamento oggetto di perizia si presenta in uno stato di conservazione appena sufficiente, con tutti i pavimenti e rivestimenti, risalenti alla data di costruzione del 1967-1968, mentre le parti esterne del condominio risultano in discreto stato di conservazione.

I beni in oggetto sono occupati dall'esecutato Sig ... omissis

La **superficie commerciale complessiva dell'appartamento e del garage** comprensiva anche di parti comuni è pari a circa **mq. 164,00**.

Il prezzo mensile di locazione si stima in € **600,00** (seicento/00).

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.

I beni oggetto di stima sono vendibili in unico lotto.

24) Acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.

Il Codice fiscale del Sig. ... omissis ... risulta essere il seguente ... omissis ..., così come verificato sia dalle visure catastali effettuate che dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Forlì.

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.

Sono stati acquisiti presso il Comune di Forlì il certificato contestuale anagrafico con nascita, residenza, stato civile e stato di famiglia e Estratto dell'atto di matrimonio, dell'esecutato Sig. ... omissis ...

Si allegano certificati sopra descritti.

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.

I beni in oggetto sono occupati dall'esecutato Sig. ... omissis

27) Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento, nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia).

Non si segnalano cause pendenti.

28) Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà assoggettata a tassa di registro.

29) Formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso.

Per la redazione del presente Elaborato Peritale è stata richiesta proroga concessa con differimento dell'udienza all'8/11/2022.

30) Provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569, c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento

all'immobile nella sua interezza.

Il presente elaborato peritale sarà inviato, entro il termine di cui sopra, per via telematica, comprensivo di ogni allegato e dell'Allegato "A" in versione completa ed in versione depurata per il rispetto della privacy.

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

Il sottoscritto E.S. provvederà ad inviare la presente perizia al Creditore procedente a mezzo Pec allegandone le relative attestazioni; inoltre, consegnerà copia della perizia al Sig. ... omissis ... (esecutato) e al Sig. [REDACTED] comproprietario dei beni, non esecutato. Invierà infine Nota Professionale e depositerà in cancelleria gli originali dell'APE.

32) Il Certificato di Destinazione Urbanistica verrà predisposto, se richiesto, soltanto all'esito dell'eventuale aggiudicazione.

Note

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

Allegati

- ALLEGATO A
- VERBALE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO
- ELABORATO GRAFICO DEL BENE REDATTO DALL'ESPERTO
- RILIEVO FOTOGRAFICO
- ATTI ABILITATIVI
- CARTOGRAFIA E NORME COMUNE DI FORLÌ
- DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE DI PROVENIENZA E NOTE DI TRASCRIZIONE
- VISURE E NOTE CONSERVATORIA
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



Firmato: *l'Esperto Stimatore* (**Geom. Daniele Tomidei**)



Forlì, 26/09/2022

