

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice delle Esecuzioni Dott. FABIO SANTORO

Esecuzione promossa da:

Contro

RELAZIONE EPURATA

LOTTO PRIMO

CUSTODE: Avv.to Bucchi Alessandra

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: *geom.zanella@libero.it*
Tel./0547/301344

- Indice

Da pagina 2 a pagina 9: Quesiti e premessa;

Da pagina 10 a pagina 11: Inquadramento delle unità immobiliari e formazione dei lotti;

Da pagina 12 a pagina 17: Descrizione dei singoli lotti;

Da pagina 17 a pagina 19: Atto di provenienza storia ventennale e formalità pregiudizievoli;

Da pagina 19 a pagina 23: Verifiche dello stato dei beni e certificazione energetica (APE);

Da pagina 23 a pagina 26: Stima dei beni;

Da pagina 27 a pagina 30: Sintesi generale e riepilogo;

- 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 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 risalirà nella verifica dei titoli

Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

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 od 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 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*

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: *geom.zanella@libero.it*
Tel./0547/301344

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 alleghi 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. n. 42/04, 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 testo unico "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;**

Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

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 validità;

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

14) in caso di opere abusive, proceda, l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d. P.R. n.380/01, 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'art. 40, co. 6°, della l.n. 47/85 ovvero dall'art. 46, co. 5° del d. P.R. n. 380/01, 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

Perito stimatore: [Geometra Roberto ZANELLA](#)
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, co.1°, d.l. n. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al D.P.R. n.59/09, 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'a.p.e. sarà riconosciuto all'esperto, salvo 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 impianto 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 o allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un confort abitativo, i ruderi e i fabbricati al grezzo (v. par. 2 delle linee guida nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6/200), 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

Perito stimatore: [Geometra Roberto ZANELLA](#)
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

comunque superiori ad €. 3.000,00);

19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, 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 d.m. 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 ad €. 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 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 forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)**;

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

Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

*corrispondenti 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 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;***

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

Perito stimatore: [Geometra Roberto ZANELLA](#)
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

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. una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo di 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.

Perito stimatore: [Geometra Roberto ZANELLA](#)
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

- PREMESSA.

Operazioni peritali eseguite:

- Visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto, con acquisizione delle planimetrie catastali dell'immobile in Forlì;
- Ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate per l'acquisizione dei contratti di affitto;
- Ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì per verificare la regolarità urbanistica dei beni oggetto di stima, ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche;
- Sopralluogo con rilievo metrico e fotografico eseguito in data 03/04/2025.
- Redazione dell'Attestato di prestazione Energetica da parte di Tecnico Certificatore.

- 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,omissis...”.**

Previ accordi telefonici con il custode giudiziale e con l'Avvocato, in qualità di curatrice dell'eredità giacente del sig., il giorno 03/04/2025 alle 14:30 e seguenti si è provveduto al sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento.

Durante il sopralluogo si è visionato:

- Abitazione ai Piani Primo Sottostrada, Terra, Primo e Secondo in un fabbricato condominiale, sito a Forlì, Via Giovita Lazzarini n° 21 int. 6;
- Posto Auto in autosilos, al Piano Secondo Sottostrada di un fabbricato condominiale sito a Forlì in Via Cornelio Gallo n° 1;

Vedasi Verbale del sopralluogo.

- **2.0) “Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento ..omissis...)”.**

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

* Dal Verbale di Pignoramento immobili del 11/08/2023 Rep. n° 200 a favore di

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: *geom.zanella@libero.it*
Tel./0547/301344

..... (deceduto in data 25/09/2023) trascritto a Forlì il 09/09/2023 Art. 10999, risultano pignorati i seguenti beni immobili:

Quota di 1/2 di proprietà di Abitazione sita in Forlì, via Giovita Lazzarini n° 21 e **quota di 1/2 del posto auto**, situato nel medesimo Comune in Via Cornelio Gallo n° 1, censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, al **Foglio 176:**

- **Particella 336, subalterno 19**, categoria A/3;

In capo a, e alla sig.ra per il diritto di in regime di comunione dei beni.

- **Particella 296, subalterno 28**, categoria C/6;

In capo a, e alla sig.ra per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

* Dal Verbale di Pignoramento immobili del 13/01/2025 Rep. n° 4396/2024 a favore di contro (deceduto in data 25/09/2023) e per la quota di 1/2 ciascuno, e trascritto a Forlì il 21/01/2025 Art. 739, risultano pignorati i seguenti beni immobili:

Piena proprietà di Abitazione sita in Forlì, via Giovita Lazzarini n° 21 censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, al **Foglio 176:**

- **Particella 336, subalterno 19**, categoria A/3;

In capo a, e alla sig.ra per il diritto di in regime di comunione dei beni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E FORMAZIONE DEI LOTTI

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure eseguite in data 09/04/2025 e a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito in data 08/04/2025.

Vista la tipologia dei beni e le quote pignorate degli stessi (intera proprietà relativa all'abitazione e quota di 1/2 relativa all'autorimessa) si ritiene opportuno proporre la

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: *geom.zanella@libero.it*
Tel./0547/301344

formazione di due lotti distinti.

LOTTO PRIMO

Piena proprietà di abitazione al piano terra primo e secondo con annessa cantina ai piani Primo Sottostrada, facenti parte di un fabbricato condominiale sito in Comune di Forlì, via Giovita Lazzarini n° 21, censite al **Catasto Fabbricati di detto Comune** al **Foglio 176, particella 336:**

- **Subalterno 28** (ex sub. 19), categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq. 168,00, Rendita Catastale 614,58 (Classamento e rendita proposti);
- **Subalterno 29** (ex sub. 19), categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 6,00, superficie catastale mq. 8,00, Rendita Catastale 20,76;

In capo alla ditta catastale:

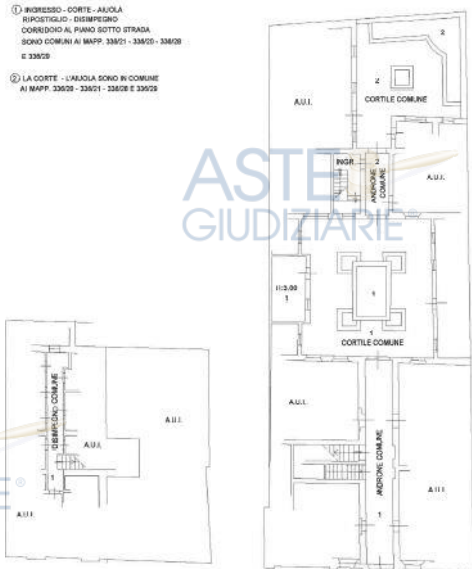
Con diritti proporzionali come per legge, ex art. 1117, in particolare sull'area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 176, particella 336 Ente Urbano di mq. 600.

La quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio corrisponde a 113 (centotredici) millesimi complessivi, e comprende:

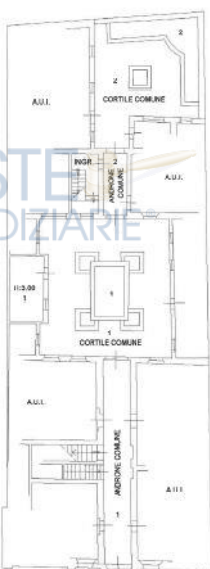
- l'ingresso, la corte, l'aiuola di disimpegno e il corridoio al piano Sottostrada e locale deposito cicli.

① INGRESSO - CORTE - AIUOLA
RIPOSTIGLIO - DISIMPEGNO
CORRIDOIO AL PIANO SOTTO STRADA.
SONO COMUNI AI MAPP. 336/21 - 336/22 - 336/23
E 336/24

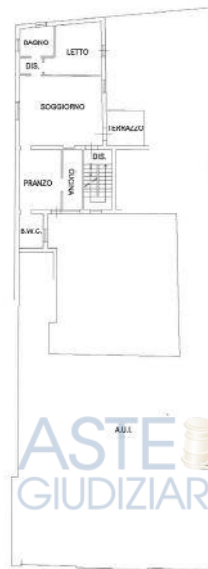
② LA CORTE - L'AIUOLA SONO IN COMUNE
AI MAPP. 336/22 - 336/21 - 336/23 E 336/24



PIANO 1° SOTTOSTRADA
H:2.50



Via Giovita Lazzarini
PIANO TERRA
H:2.70



PIANO PRIMO
H:2.70



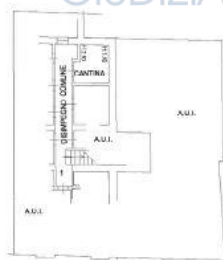
PIANO SECONDO
(sottotetto)



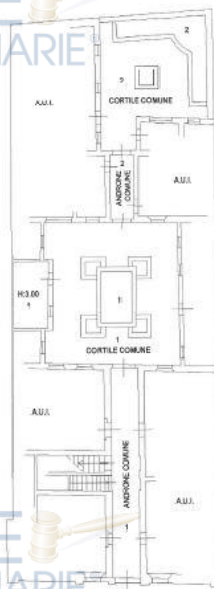
mailto:geometra@astegiudiziarie.it
Tel./0547/301344

① INGRESSO - CORTE - AULU
RIPOSTIGLIO - DISIMPERIO
CORRIDOIO AL PIANO SOTTO STRADA
SONO COMUNI AI MAPP. 33621 - 33622 - 33623
E 33624

② LA CORTE - L'AULU SONO IN COMUNE
AI MAPP. 33625 - 33626 - 33627 E 33628



PIANO 1° SOTTOSTRADA
H:2.50



PIANO TERRA
H:2.70

CONFINI.

L'abitazione oggetto della presente relazione di stima confina con la proprietà del sig.
....., con la proprietà della sig.ra, con la proprietà della sig.ra
....., con quella dei sigg.ri, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' E DELLA ZONA

Trattasi di unità abitativa disposta ai piani Primo e Secondo con cantina al Piano Primo Sottostrada, in un fabbricato condominiale sito nel Comune di Forlì, Via Giovita Lazzarini n° 21.

La zona e parte del centro storico di Forlì ed è ben collegata ai principali punti di interesse della città, grazie alla sua posizione.

La zona circostante è caratterizzata da un mix di abitazioni residenziali/condominiali e negozi; le vie circostanti sono ben curate e il quartiere offre una buona qualità della vita, con facilità di accesso a scuole, supermercati, e altre comodità, salvo la difficoltà di parcheggio.

L'area è servita dai mezzi pubblici. La Via Lazzarini è a senso unico di marcia ed il condominio identificato al civico 21 si trova sulla sinistra.

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344



La porzione immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale che comprende 9 abitazioni, oltre a 2 uffici privati e 1 cantina/deposito.



L'accesso all'unità abitativa si trova al Piano Terra ed è raggiungibile attraversando l'androne e la corte interna comuni del condominio, identificato con l'interno 6.

Attraverso un portoncino in legno si accede ad un vano scala esclusivo, rivestito con piastrelle in cotto con corrimano in ferro, si segnala il deterioramento della soglia d'ingresso e la necessità di opere di finitura alla parte ristrutturata con intervento di trattamento deumidificante (Non è stato applicato correttamente, visto l'umidità interna

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

ancora presente).

L'appartamento si sviluppa su due livelli:

- al piano primo si trovano ingresso su soggiorno di mq. 29,40, collegato ad un terrazzo, cucina/pranzo (ex letto) di mq. 19,83, i bagni di mq. 4,50 e mq. 5,00, un disimpegno e una camera da letto di mq. 12,60.
- al piano secondo/sottotetto si trovano tre vani adibiti impropriamente a studio di mq. 12,96, camera da letto di mq. 15,48 e camera da letto di mq. 15,55 con un bagno di mq. 5,00. Tutta l'area del sottotetto ha un'altezza che varia da mt. 1.23 a mt. 2.70.

La pavimentazione della zona giorno è realizzata in piastrelle di cotto, il vano cucina presenta un rivestimento in materiale ceramicato fino ad un'altezza di 2 mt circa. La

La pavimentazione della camera da letto è realizzata in listelli di legno e nei servizi igienici, sia la pavimentazione sia il rivestimento sono costituiti da piastrelle in ceramica.

Gli infissi sono tutti in legno con vetrocamera (anni 80) e le porte interne sono in legno tamburato.



Dal soggiorno si accede ad un terrazzo che affaccia su corte interna comune, anch'esso pavimentato in piastrelle di cotto.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da una caldaia posta in cucina collegata a termosifoni in ferro.

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

La pavimentazione del piano secondo è realizzata in piastrelle di ceramica, simil cotto, ed il bagno presenta un rivestimento in materiale ceramicato su tutte le pareti.

In generale tutta l'unità si presenta in stato di abbandono, con presenza di muffa e risalita di umidità nella zona del piano terra.



Si evidenzia altresì la presenza di numerose crepe di assestamento sulle pareti perimetrali di tutta l'unità.



Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

ASTE GIUDIZIARIE®
All'abitazione risulta abbinata ad una cantina sita al piano primo sottostrada, il cui accesso avviene dal vano scala presente nel primo androne.

Scendendo le scale si prosegue a destra per il corridoio comune e la cantina oggetto della presente relazione è l'ultima sulla destra.

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
Il locale è privo di finestre, presenta infatti un forte odore di muffa e risalita di umidità dal terreno sottostante.

La porta di accesso è in metallo, la pavimentazione è realizzata in vecchie tavelle e i muri sono privi di intonaco. Il soffitto è a volta con un'altezza massima di 2,50 mt e una minima di 1,60 mt.

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
All'interno della cantina si è riscontrata una forte umidità di risalita sui muri.



L'immobile è stato oggetto di un risanamento conservativo verso la fine degli anni '80, ma il fabbricato condominiale, in particolare nella parte interna, necessita di manutenzione.

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
N.B: Si invita chiunque fosse interessato all'immobile ad eseguire preliminarmente una ispezione dell'immobile poiché la descrizione fatta è valida alla data del sopralluogo indicato in perizia, ma potrebbero essere intervenuti dei mutamenti successivi al sopralluogo.

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
- 3.0) "Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza .. omissis..".

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

ATTO DI PROVENIENZA

* Atto del notaio del 16/05/1988 rep. 146101, con il quale la Società vendeva ai sigg.ria, per la quota di 1/2 ciascuno, la proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 176, particella 336 subalterno **19**.

Trascritto a Forlì il 31/05/1988 Art. 42745.

STORIA CATASTALE

- L'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 176 particella 336 **sub. 19** è stato costituito con Pratica di Variazione n° 12993V.1/1987 del 11/07/1987 in atti dal 31/10/1992.

- Con variazione del 14/10/2015 sono stati inseriti in visura i dati relativi alla superficie.

- Variazione n° FO0016102 del 15/02/2016 per codifica piano incoerente.

- Variazione Docfa n° FO0034659 del 08/04/2025 per diversa distribuzione degli spazi interni e divisione per scorporo cantina (L'obbligo di scorporare le cantine dal catasto è stato introdotto dall'Agenzia delle Entrate con la nota prot. n. 223119 del 4 giugno 2020. Questa normativa è entrata in vigore il 1° luglio 2020).

- **4.0) “Accerti se sul bene pignorato gravino iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ..omissis..”.**

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dei soggetti esecutati e per immobili accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI CONTRO.

* Verbale di pignoramento immobili del 11/08/2023 Rep. n° 200 a favore di con sede in Roma (RM) contro per il diritto di Proprietà per la quota pari a 1/2 sui beni immobili censiti al **Catasto Fabbricati** del

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: *geom.zanella@libero.it*
Tel./0547/301344

Comune di Forlì al Foglio 176 Particella **336** subalterno **19** (abitazione) e particella **296** subalterno **28** (posto auto).

Trascritto a Forlì il 06/09/2023 Art. 10999.

* Verbale di pignoramento immobili del 13/01/2025 Rep. n° 4396/2024 a favore di contro per il diritto di Proprietà per la quota pari a 1/2 ciascuno sul bene immobile censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì al Foglio 176 Particella **336** subalterno **19** (abitazione).

Trascritto a Forlì il 21/01/2025 Art. 739.

ISCRIZIONI

* Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di debito dell'importo totale di €. 83.333,33 a fronte di un capitale di €. 250.000,00, contro (debitore Ipotecario) e (Terzo datore di Ipoteca) per il diritto di Proprietà per la quota pari a 1/2 ciascuno a favore della, degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 176 Particella **336** subalterno **19** (abitazione).

Iscritta a Forlì il 27/08/2020 art. 2236.

-5.0) “Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all’atto di pignoramento”.

Si è provveduto a richiedere presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì- Sezione Catasto- copia delle planimetrie catastali delle porzioni urbane e l’estratto di mappa dei terreni.

-6.0) Dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Non sono emerse omissioni del tipo indicato.

- 7.0) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all’esecutato, ..omissis..”

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti l’immobile pignorato.

Dalla ricerca non sono emersi contratti di locazione sull’ immobile oggetto di procedura

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: *geom.zanella@libero.it*
Tel./0547/301344

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l'immobile disabitato.

Valore Locativo

I valori OMI relativi alla Locazione per le civili abitazioni in normale stato conservativo nella zona su cui insiste il fabbricato (B3) vanno da un minimo mensile di 6,50 €/mq ad un massimo di 7,50 €/mq. Considerato il contesto edilizio in cui è ricompreso il fabbricato e il suo stato manutentivo si ritiene opportuno prendere in considerazione il parametro minimo pari a 6,50 €/mq.

Per cui avremo:

Mq. 120 x 6,50 €/mq * = € 780,00

Vista la superficie commerciale, il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a € 9.360,00 (€/mensili 780,00).

- 8.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesaggistici, ...omissis."

Sulla porzione immobiliare vigono i vincoli previste dalle normative di piano del Comune di Forlì.

- 9.0) Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ...omissis."

Trattandosi di un bene facente parte di un fabbricato di tipo condominiale, sono presenti i vincoli di cui all'art. 1117 del C.C.

- 10.0) Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese, ...omissis."

Le spese fisse di gestione per la porzione immobiliare riguardante il suo mantenimento si possono quantificare in €. 1.000,00 annue al netto di imposte e delle spese straordinarie.

A seguito di richiesta dello scrivente all'Amministratore condominiale, Geom., con mail del 03/04/2025 comunicava che alla data della richiesta,

Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

per l'immobile risultavano spese pregresse non pagate pari a €. 409,48 per l'anno 2024, e €. 1.166,05 totali in scadenza 01.05.2025, 01.07.2025 e 01.10.2025. Non risultano previste né approvate ulteriori spese.

- **11.0) Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica attuale dell'immobile ...omissis..”.**

Trattasi di porzione immobiliare con destinazione abitativa con cantina.

- **12.0) Provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica ..omissis..;**

Trattandosi di porzioni immobiliari condominiali per le quali non si rende necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

- **13.0) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica....”**

Dalla richiesta dei precedenti atti amministrativi effettuata in data 09/08/2024, il Comune di Forlì, con pec del 29/10/2024, comunicava l'esistenza dei seguenti precedenti edilizi autorizzativi relativi all'immobile sito in Via Giovita Lazzarini n° 21.

Archivio Cartaceo:

- Prot. gen. n. 3647/1959 (antecedente al prot. gen. n. 13639/1958) domanda per l'abitabilità del fabbricato in via Lazzarini n° 21 (altro nominativo);

- Concessione Edilizia 497 del 1982, prot. gen. n. 18300/1982 r.u. 2783/1982 per risanamento conservativo fabbricato civile abitazione ad uffici;

- Concessione Edilizia 122 del 1987, prot. gen. n. 1385/1987 r.u. 402/1987 per successivo completamento lavori;

- Prot. gen. n. 21050/1993 del 28/05/1993 completamento lavori con modifiche al fabbricato sito in via Lazzarini n° 21 (altro nominativo);

- Domanda di Concessione Edilizia a Sanatoria per i lavori eseguiti nel fabbricato sito in via Lazzarini n° 21 prot. gen. n. 9889/1995 del 28/02/1995 a nome di

- Trasmissione di dichiarazione di conformità d.m. 37/08 art. 7 per l'impianto termoidraulico di sostituzione caldaia nel fabbricato sito in via Lazzarini n° 21 prot.

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

gen. n. 37801 del 02/05/2011 commissionato da altro nominativo.

Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali di maggio 2023, al momento gli atti di cui sopra sono irreperibili (vedasi comunicazione rilasciata dal Comune di Forlì).

Nell'archivio digitale del Comune di Forlì sono stati rinvenuti i seguenti titoli:

- C.I.L. Prot. gen. n. 93233/2015 del 29/10/2015 comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria inerente l'immobile sito in via Lazzarini n° 21 e successiva integrazione prot. gen. n. 56001/2016 del 28/06/2016 (altro nominativo);

- **14.0) 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, ..omissis..;**

Facendo riferimento all'unico documento disponibile in cui l'immobile è rappresentato (ovvero la planimetria catastale) a seguito di sopralluogo sono state riscontrate difformità nella destinazione d'uso di alcuni vani e rappresentazione degli stessi.

Tali modifiche non sono regolarizzabili in quanto l'altezza interna del sottotetto non raggiunge i minimi di legge per la residenza stabile, per cui dovranno essere declassati a servizi, con un costo totale stimato (compreso di spese tecniche, diritti di segreteria e oblazione) si stimano in €.4.000,00, che verranno decurtati dal valore dell'immobile.

-**15.0) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello ..omissis..;**

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

- **16.0 – 17.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della certificazione energetica, ..omissis.;**

L'immobile pignorato non era dotato di dell'Attestato di Prestazione Energetica "APE". Si è quindi provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica da un tecnico certificatore abilitato, con inserimento in classe "F."

-**18.0) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria ... omissis;**

Le porzioni immobiliari rientranti nel presente lotto sono risultate regolarmente censite

Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

al Catasto Fabbricati.

-19.0) qualora rilievi variazioni colturali o cambi d'uso, ...omissis..”

A seguito del sopralluogo sono state accertate alcune difformità all'interno dell'abitazione e per le quali si è provveduto ad un aggiornamento della planimetria con scorporo della cantina (Motivi normativi), costituendo i nuovi subalterni 28 e 29 con la redazione di denuncia catastale, pratica Docfa Prot. FO0034659 in atti dal 09/04/2025.

L'obbligo di scorporare le cantine dal catasto è stato introdotto dall'Agenzia delle Entrate con la nota prot. n. 223119 del 4 giugno 2020. Questa normativa è entrata in vigore il 1° luglio 2020

-20.0) Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, indicando i criteri adottati per la stima e tenendo conto dei dati acquisiti”.

- Consistenza commerciale (come da indicazioni delle NORME UNI 10750).

La superficie dell'unità immobiliare è stata desunta dalla planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate e dalle misurazioni effettuate in loco alla data del sopralluogo.

Superfici

Abitazione	Mq.103,00 al 100%= Mq.103,00
Terrazza	Mq. 7,30 al 25% = Mq. 1,83
Ripostigli (Sottotetto non comunicante)	Mq. 58,00 al 40% = Mq. 23,20
<u>Sgombero/Cantina al PS1</u>	<u>Mq. 9,50 al 25% = Mq. 2,38</u>
Complessivamente	Mq. 130,41

- Valutazione.

Sulla base di indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare della zona, sulla base delle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì, il valore di abitazioni civili in normale stato di manutenzione è assestato su valori di mercato che vanno da un minimo pari a € 1.450,00 al mq. ed un massimo pari a € 1.600,00 al mq.

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

Provincia: FORLÌ

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1600	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1450	L
Box	NORMALE	800	1000	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	1750	L

Da ricerche sul mercato immobiliare nella zona:

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Quadrilocale in Centro Storico a Forlì	136	€ 250.000,00	€ 1.838,24
Appartamento in Centro Storico a Forlì	100	€ 215.000,00	€ 2.150,00
Quadrilocale in Centro Storico a Forlì	120	€ 215.000,00	€ 1.791,67
		V. medio	€ 1.926,64

Valore di riferimento che si intende applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il contesto edilizio in cui è inserito, l'ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello massimo tra i valori reperiti dall'Agenzia delle Entrate e quello medio derivante dalle quotazioni di mercato, per cui pari a:

$$[(€. 1.600,00 + €. 1.926,64) : 2] = €./mq. 1.763,32$$

Considerando l'ubicazione dell'immobile, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si ritiene opportuno intervenire sul prezzo a metro quadro medio con

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

dei parametri di merito relativi alle condizioni principali (mercato, intrinseche ed estrinseche), pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali) = 0,95

Condizioni estrinseche (zona) = 1,00

Stato complessivo del fabbricato = 0,95

Coefficiente globale pari a:

$KT = 0,95 * 1,00 * 0,95 = 0,90$

Moltiplicando il valore medio di mercato con il coefficiente di merito avremo un valore

commerciale relativo al nostro bene pari a:

$V. = €. 1.763,32 * 0,90 = €. 1.586,99 \text{ €/mq.}$

Pertanto avremo:

Mq. 130,41 x €/mq. 1.586,99 = €. 206.959,36

- Decurtazione per spese di rimessa in pristino - €. 4.000,00

- Spese per interventi manutentivi (umidità e chiusura crepe) - €. 6.000,00

Valore dell'immobile €. 196.959,36

Adeguamento della stima alle condizioni specifiche dell'immobile

- Mancanza di garanzia sull'immobile (come da quesito 20):

riduzione del 10% pari a - €. 19.695,94

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni €. 177.263,42

(il valore è comprensivo dell'incidenza delle parti comuni come per Legge)

Valore delle singole quote:

- **Valore di ½ di proprietà in carico a**

€. 177.263,42 * 50% = €. 88.631,71

- **Valore di ½ di proprietà in carico a**

€. 177.263,42 * 50% = €. 88.631,71

- **21.0) nell'ipotesi in cui uno o più immobili siano stati pignorati in quote e non per l'intero, ..omissis..;**

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

Trattasi di pignoramento che colpisce l'intera proprietà dell'immobile di cui al presente lotto (abitazione), pertanto il problema della divisione non si pone.

- 22.0) ..evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ..omissis.. ”

Piena Proprietà di una unità abitativa posta al Piano Primo e Secondo (Non comunicante) con sgombero/cantina al Piano Primo Sottostrada di un edificio condominiale sito in via Giovita Lazzarini n° 21, costruito in data antecedente al 01/09/1967.

Il bene oggetto di procedura, ha una superficie commerciale di circa mq. 120,00, si compone di una zona giorno con soggiorno, cucina angolo cottura e bagno al piano primo. Sottotetto impropriamente utilizzato come zona notte con bagno e cantina di mq. 12,00, al piano interrato.

L' immobile necessita di lavori di manutenzione e della rimessa in pristino del sottotetto utilizzato impropriamente per uso abitativo, aspetti di cui si è tenuto conto nella valutazione.

Il valore locativo annuo dell'intero bene si può stimare in €. 9.360,00.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica è emerso che la porzione immobiliare rientra in classe energetica "F".

L'immobile è nella disponibilità degli esecutati.

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

- 23.0) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto ..omissis.. ”

Gli immobili pignorati è vendibili in un unico Lotto, come identificato e descritto nei paragrafi precedenti, ed in dettaglio:

Piena Proprietà di una unità abitativa al Piano Primo e Sottotetto con sgombero/cantina al Piano Primo Sottostrada di un fabbricato condominiale sito in Via Giovita Lazzarini n. 21, censita al Foglio 176 del Comune di Forlì, particella 339, **subalterni 28 (già sub 19) e 29 (Già sub. 19)**, in capo a per la quota di 1/2 ciascuno.

Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

- 24.0) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

...omissis..

- 25.0) acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore ..omissis..”

I signori hanno contratto matrimonio il 16/08/1986 con regime patrimoniale della comunione dei beni.

In data 25/09/2023 il signor è deceduto.

- 26.0) acquisisca inoltre il certificato storico di residenza dei soggetti occupanti l'immobile pignorato, ..omissis...”;

Alla data del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità della signora

- 27.0) verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative alle ..omissis..”

Non si è proceduto ad eseguire nessuna verifica, in quanto dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome dei soggetti esecutati non sono emerse trascrizioni di cause pendenti a carico degli stessi.

-28.0) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile ..omissis..”;

La vendita dei beni pignorati è soggetta a Tassa di Registro.

-29.0) formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine ..omissis..”

Si è reso necessario richiedere una breve proroga per la consegna della relazione.

-30.0) provveda a depositare per via telematica, omissi.....”

Si è provveduto ad inviare per via telematica alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Forlì copia della relazione completa, della relazione depurata, dell'Allegato “A”, degli allegati e dell'istanza di liquidazione e spese.

-31.0) provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine..omissis..”.

Lo scrivente ha provveduto a inviare a mezzo raccomandata copia della relazione comprensiva di allegati e fotografie all'esecutata e all'Avv.to, curatore dell'eredità giacente di..... tramite pec all'indirizzo; ha comunicato a mezzo pec l'avvenuto deposito della

Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

relazione sul PCT alla parte procedente presso gli Avv.ti

.....pec:.....e

pec:....., e a presso l'Avv.to, pec:

..... ha altresì comunicato l'avvenuto deposito della relazione al

Custode Giudiziale Avv.to.....per pec:

e al creditore intervenuto Agenzia delle Entrate - riscossione, costituito presso l'Avv.to

....., pec:

-32.0) Trattandosi di porzioni immobiliari urbane, non verrà rilasciato il Certificato

di Destinazione Urbanistica.

- 33.0) Conclusioni riepilogative.

Piena Proprietà di una unità abitativa al Piano Primo e Secondo (sottotetto) con sgombero al Piano Primo Sottostrada (non comunicante), facente parte di un fabbricato condominiale sito in Comune di Forlì, via Giovita Lazzarini n. 21, int. 6, censito al **Catasto Fabbricati di detto Comune** al **Foglio 176, Particella 336,**

- **subalterno 28** (già sub. 19) categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq. 168,00, Rendita Catastale 614,58 (Classamento e rendita proposti);

- **subalterno 29** (già sub. 19) categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 6,00, superficie catastale mq. 8,00, Rendita Catastale 20,76

Il tutto in capo alla ditta catastale.

Con diritti proporzionali come per legge, ex art. 1117, in particolare sull'area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 176, particella 336 Ente Urbano di mq. 600.

La quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio corrisponde a 113 (centotredici) millesimi complessivi, e comprende:

- l'ingresso, la corte, l'aiuola di disimpegno e il corridoio al piano Sottostrada e locale deposito cicli.

Valore totale dell'immobile

€. 177.263,42

Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

- Valore di ½ di proprietà in carico a €. 88.631,71

- Valore di ½ di proprietà in carico a €. 88.631,71

**** NOTE:**

- * Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- * Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- * Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- * La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- * L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.
- * L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- * L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- * Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.
- * Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie, poiché 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.

*Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344*



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

Cesena, lì 18/04/2025

Il Perito Stimatore



geometra Roberto Zanella



Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

