

Esecuzione Immobiliare n° 13/24

ASTE GIUDIZIARIE®
promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ASTE GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

con

ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto designato: *****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sommario

1.	Comunicazione all'esecutato	Pag.3
2.	Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	Pag.3
2.1	Identificazione	Pag.3
2.2	a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza	Pag.5
2.3	Descrizione dell'immobile	Pag.6
3.	Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc	Pag.8
4.	Iscrizioni, trascrizioni	Pag.8
5.	Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento	Pag.8
6.	Omissioni fiscalmente rilevanti	Pag.9
7.	Stato di possesso dell'immobile	Pag.9
8.	Formalità, vincoli, ecc	Pag.9
8.1	Vincoli derivanti dall'atto	Pag.9
8.2	Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc	Pag.10
9.	Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri,	Pag.10
10.	Spese di gestione e manutenzione dell'immobile	Pag.10
11.	Destinazione urbanistica e CDU	Pag.11
12.	Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO	Pag.13
13.	Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc	Pag.13
13.1	Irregolarità e difformità	Pag.14
14.	Presenza di abusi, possibilità di sanatorie	Pag.14
15.	Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile	Pag.15
16.	Verifica esistenza e/o predisposizione dell' A.P.E.	Pag.15
17.	Verifica esenzione A.P.E.	Pag.16
18.	Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU	Pag.16
19.	Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso	Pag.17
20.	Proceda alla stima dei singoli beni pignorati	Pag.17
20.1	Scelta del criterio di stima	Pag.17
20.2	Fonti delle informazioni	Pag.18
20.3	Determinazione superfici commerciali	Pag.18
20.4	Valore di stima dell'immobile	Pag.19
21.	Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità	Pag.21
22.	Elementi utili per le operazioni di vendita	Pag.22
23.	Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti	Pag.23
24.	Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato	Pag.24
25.	Stato civile del debitore.....	Pag.24
26.	Certificato di residenza degli occupanti.....	Pag.24
27.	verifichi la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali	Pag.24
28.	Regime fiscale dell'immobile	Pag.24
29.	Istanza di proroga	Pag.25
30.	Deposito dell'elaborato peritale	Pag.25
31.	Deposito attestazione degli Invii dell'elaborato peritale alle parti e nota professionale	Pag.25
32.	CDU per aggiudicazione	Pag.25
33.	Note	Pag.25
34.	Elenco Allegati	Pag.26

lo sottoscritto ***** , con Studio Professionale in Forlì, *****.
***** n° **, iscritto *****
***** , ad evasione dell'incarico ricevuto in data 13-02-2024 dal G.E. Dr.
***** contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver
eseguito le relative visure ai vari uffici, i sopralluoghi in loco in data 04-04-2024 e
23-04-2024, descrivo quanto segue:

N° 2 LOTTI

01) avvisi, 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;

Il debitore è stato avvisato, all'indirizzo desunto dalla procedura. Alla data ed ora indicati, i sopralluoghi sono regolarmente avvenuti in presenza del Custode e dei proprietari (v. Doc. 1.1. e 1.2- Verbali di PRIMO ACCESSO).

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

02.1) IDENTIFICAZIONE

Lotto 1 - DIRITTO DI 1/1 DI PROPRIETA'

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di immobile sito in Comune di Forlì, così identificato:

- Beni immobili siti nel Comune di Forlì in via Lughese, n°249, costituiti da un fabbricato abitativo, un negozio ed un ripostiglio distinti al Catasto Fabbricati del suddetto comune al **Foglio 9 Particella 634 sub.1, 2 e 3** oltre a corte esclusiva distinta al **Foglio 9 Particella 634 sub.4;**



Via Lughese, n°249 – Forlì (FC)

Lotto 2 - DIRITTO DI 1/1 DI PROPRIETA'

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di immobile sito in Comune di Forlì, così identificato:

- immobile residenziale in corso di costruzione sito nel Comune di Forlì in via Lughese, n°249, distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al **Foglio9, Particella629**



Via Lughese, n°249 – Forlì (FC)

2.2.) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza.

a) Dati catastali

4di 30

Lotto 1 (Foglio 9 Particella 634)

Gli immobili risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 9 Particella 634 sub.1** cat. C/1, classe 6, consistenza 35 mq.
- **Foglio 9 Particella 634 sub.2** cat. A/3, classe 2, consistenza 9 vani.
- **Foglio 9 Particella 634 sub.3** cat. C/2, classe 6, consistenza 4 mq.

Ed al Catasto Terreni del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 9 Particella 634** Ente Urbano, superficie 432 mq.

Intestati a: ***** Diritto di: Proprietà per 1/1;

(ved. Doc. 2.1 – Doc. catastale lotto 1: Visure Catasto Fabbricati e terreni, Estratto di mappa, Elenco Subalterni, Elaborato planimetrico, PLANIMETRIE)

- Lotto 2 (Foglio 9 Particella 629)

Gli immobili risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 9 Particella 634** cat. F/3;

Ed al Catasto Terreni del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 9 Particella 634** Ente Urbano, superficie 487 mq.

Intestati a: ***** Diritto di: Proprietà per 1/1;

(ved. Doc. 2.2 – Doc. catastale lotto 2: Visure Catasto Fabbricati e terreni, Estratto di mappa, Elenco Subalterni, Elaborato planimetrico)

b) Confinanti

- Lotto 1 (Foglio 9 Particella 634)

Il bene confina con: _ Ragione: Fg.9 p.lla 68, Fg.9 p.lla 630, pubblica via, Fg.9 p.lla 633 (B.C.N.C. Corte- area di passaggio comune alle particelle 629,630,634);

- Lotto 2 (Foglio 9 Particella 629)

Il bene confina con: _ Fg.9 p.lla 630, pubblica via, Fg.9 p.lla 633 (B.C.N.C. Corte- area di passaggio comune alle particelle 629,630,634);

c) Corrispondenza

I dati catastali indicati nel Pignoramento, quelli indicati nella Nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo e quelli acquisiti dallo scrivente C.T.U. risultano corrispondenti tra loro.

02.3) DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE

Lotto 1 (Foglio 9 Particella 634)

Fabbricato civile abbinato su un lato, sito in Comune di Forlì alla via Lughese, n.249, sviluppato per due piani fuori terra, su lotto di terreno che costituisce corte esclusiva (sub.4) e facente parte di un complesso residenziale, del tipo super-condominio, denominato "Residence le Gardenie". La particella di terreno su cui si erge il fabbricato ha superficie di mq. 432 (Ente Urbano). L'immobile è costituito da una struttura in muratura a pianta rettangolare suddivisa in tre subalterni, con copertura a falde e manto in coppi: al piano terra si trovano un locale ad uso negozio (sub.1) affacciante sulla via Lughese, un ripostiglio (sub.3) posto nell'angolo nord ed alcuni locali dell'abitazione (sub.2) tra cui l'ingresso con la scala che disimpegna il piano superiore, una camera, un ampio disimpegno, la cucina (nella quale è situata una seconda scala di collegamento con il primo piano) e la stanza da pranzo; al primo piano si trovano quattro ampie camere (di cui una dotata di un piccolo balconcino affacciante sulla via Lughese), i disimpegni, un ripostiglio ed il servizio igienico. L'immobile, in stato di abbandono, presenta finiture esterne ed interne gravemente degradate, sono presenti alcune porzioni delle reti distributive impiantistiche (elettrico, idro-termico, ecc.) ma gli impianti sono non funzionanti e non a norma: manca anche l'impianto di generazione del calore (caldaia). La recinzione esterna è costituita da una rete elettrosaldata fissata a pali metallici: sul fronte strada una recinzione da cantiere impedisce l'avvicinamento al fronte gravemente dismesso. Nel complesso lo stato conservativo può dirsi pessimo. **(Doc.3.1 rilievo fotografico – LOTTO 1).**

La proprietà si completa con i relativi proporzionali diritti di comproprietà sulla particella 633 del Foglio 9 che risulta essere corte-area di passaggio comune alle particelle 629,630 e 634 **(Ved. Doc. 2.1)**; nonché con i relativi proporzionali diritti

di comproprietà sulle particelle 597 e 598 del Foglio 9, parti comuni alle particelle 596 e 134¹ (**Ved. Doc. 2.1 e Doc.7**).

Lotto 2 (Foglio 9 Particella 629)

Fabbricato residenziale con pro-servizio in aderenza, in corso di costruzione, libero su tutti i lati, sito in Comune di Forlì alla via Lugheze, snc, sviluppato per due piani fuori terra, su lotto di terreno che ne costituisce corte esclusiva e facente parte di un complesso residenziale, del tipo super-condominio, denominato "Residence le Gardenie". La particella di terreno su cui si erge il fabbricato ha superficie di mq. 487 (Ente Urbano). L'immobile ha struttura portante con telaio in cemento armato e tamponamenti in blocchi di laterizi. Le coperture a falde sono in c.a. con manto in coppi. Esternamente le facciate risultano intonacate: lo stato di avanzamento può dirsi al grezzo con la realizzazione, come detto, delle strutture verticali ed orizzontali (solai, ivi compreso quello di copertura), dei tamponamenti esterni e delle partizioni interne: restano da eseguire tutte le opere interne (impianti, massetti, pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggiature, porte interne, ecc.) e le finiture esterne (infissi, portoncini, terminali dei pluviali, impianti esterni, ecc.). Nel complesso lo stato conservativo, per le opere sino ad ora eseguite può dirsi buono. (**Doc.3.2 rilievo fotografico – LOTTO 2**).

La proprietà si completa con i relativi proporzionali diritti di comproprietà sulla particella 633 del Foglio 9 che risulta essere corte-area di passaggio comune alle particelle 629,630 e 634 (**Ved. Doc. 2.1**); nonché con i relativi proporzionali diritti di comproprietà sulle particelle 597 e 598 del Foglio 9, parti comuni alle particelle 596 e 134² (**Ved. Doc. 2.1 e Doc.7**).

03) *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza, a tal fine l'esperto risalerà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio,*

¹ Le particelle 629 e 634, oggetto di pignoramento, derivano dal frazionamento della precedente particella 134.

² Le particelle 629 e 634, oggetto di pignoramento, derivano dal frazionamento della precedente particella 134.

trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa, solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato che i beni pignorati, identificati come lotti 1 e 2, risultano essere di proprietà di:

***** Diritto di: Proprieta' per 1/1, come risulta da: Atto del 22/02/2005

Repertorio n. 3776 - COMPRAVENDITA. (Ved. Doc.4).

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 acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio *****
aggiornato alla data 05 febbraio 2024, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale, il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì aggiornate a tutto il 11/03/2024 l'inesistenza di ulteriori iscrizioni e trascrizioni successive alla data del certificato notarile. (ved. Doc.5- Ispezioni e Certificato notarile).

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

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento. Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegata. (v. doc. 2.1 e 2.2).

06) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali debba sopperirsi.

07) referisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale 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 alleghi tutti i documenti rinvenuti;

Con riferimento agli immobili pignorati, identificati come lotti 1 e 2, a seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Forlì, non risultano contratti di locazione in essere (**Ved. Doc.6 – Comunicazione Agenzia delle Entrate**).

08) verifichi, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es. vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.) che resteranno a carico dell'acquirente;

8.1. Vincoli derivanti dall'atto.

Lotto 1 (Foglio 9 Particella 634):

Per i vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dagli atti di provenienza, che hanno conferito le quote di proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, si rimanda al succitato atto. Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de qua*..(regolamenti e simili).

Lotto 2 (Foglio 9 Particella 629)

Per i vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dagli atti di provenienza, che hanno

9di 30

conferito le quote di proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, si rimanda al succitato atto. Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de qua*..(regolamenti e simili).

8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..

Lotto 1 (Foglio 9 Particella 634):

Non risultano vincoli particolari di R.U.E., meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "...resteranno a carico del futuro acquirente;" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.E. del Comune Forlì, per futuri interventi edilizi.

Lotto 2 (Foglio 9 Particella 629)

Non risultano vincoli particolari di R.U.E., meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "...resteranno a carico del futuro acquirente;" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.E. del Comune Forlì, per futuri interventi edilizi.

09) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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

I beni immobili insistenti su lotto di terreno in proprietà esclusiva, sono costituiti in condominio denominato "Residence le Gardenie". Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore condominiale le spese insolute sono le seguenti: alla data odierna non vi sono morosità per quanto riguarda le spese ordinarie. Inoltre, alla data della presente, vi sono spese straordinarie deliberate ed eseguite per le quali

il debitore risulta moroso per l'intera quota di spettanza ma, a tutt'oggi, non è stata avviata, da parte del condominio, alcuna procedura monitoria nei confronti dei proprietari esecutati (**Ved. Doc.7 –Verbale Assemblea – Comunicazione Amministratore, Regolamento condominiale**). In merito a tale morosità non è possibile determinare le relative quote imputabili agli immobili costituenti i lotti 1 e 2. Le spese fisse relative alla gestione delle singole unità immobiliare non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tasi, (se dovute), Tarsu, e necessità primarie relative alle utenze.

11) verifichi ed indichi, quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale:

- Lotto 1 (Foglio 9 Particella 634):

Il terreno avente la superficie di **mq. 438** distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio – Mappali: **9 - 634**

nello **Strumento Urbanistico vigente** risulta avere la seguente **destinazione urbanistica** :

- **Sottozona A4.2 - Nuclei storici esterni alla Città' - Tessuti edilizi di origine storica con permanenza morfologica e tipologica - art.29_35 delle norme di RUE;**
- **Sottozona A4.6 - Nuclei storici esterni alla Città' - Strade e/o spazi pubblici di connessione delle funzioni principali - art.29_39 delle norme di RUE;**
- **Sottozona A4 - Nuclei storici esterni alla città' - art.29_31 delle norme di RUE**

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

- **(VA) Zona B - Territorio comunale in area a potenzialità archeologica del territorio - art. 36 delle norme di PSC;**
- **(VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;**
- **(VN) Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica - Unita' Fluviali - art. 53 delle norme di PSC;**
- **(VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unita' di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;**
- **(VN) Ambito fluviale del sistema fluviale Rabbi - Ambito territoriale lungo il corso del fiume Montone - art. 54 delle norme di PSC;**
- **(ST) Strade di interesse urbano ed extraurbano esistenti - art. 28 delle norme di PSC;**
- **(ST) Nuclei storici esterni alla città' - art. 7 delle norme di PSC;**
- **(VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;**
- **Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;**
- **(VP) Zone di tutela degli elementi della centuriazione: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della**

- centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;
- Tirante idrico di riferimento 50-150 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
 - (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
 - Sezione di censimento n. 281 - art. ISTAT delle norme di EXT;
 - Tirante idrico di riferimento 0-50 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
 - 19 VILLAFRANCA - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
 - Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
 - (VP) Depositi alluvionali terrazzati: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Artt. 26 e 27 (Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilit )
 - art. 34 delle norme di PSC;
 - Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
 - Lotto edificato - Territorio urbanizzato ai fini edificatori - art. TUF delle norme di EXT;
 - Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
 - M5A - ZONA SUBURBANA - art. Delib. CC. n. 65/04 delle norme di EXT;
 - Classe IV intensa attivita' umana - art. Classifica Acustica delle norme di EXT

- Lotto 2 (Foglio 9 Particella 629)

Il terreno avente la superficie di mq. 479 distinto al Catasto del Comune di Forl  al Foglio – Mappali: 9 - 629

nello **Strumento Urbanistico vigente** risulta avere la seguente **destinazione urbanistica** :

- Sottozona A4.2 - Nuclei storici esterni alla Citta' - Tessuti edilizi di origine storica con permanenza morfologica e tipologica - art.29_35 delle norme di RUE;
- Sottozona B3.1 - Ambiti urbanizzati delle frazioni - Tessuti misti: manutenzione e completamento - art.42 delle norme di RUE;
- Sottozona A4 - Nuclei storici esterni alla citt  - art.29_31 delle norme di RUE

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

- (VA) Zona B - Territorio comunale in area a potenzialita' archeologica del territorio - art. 36 delle norme di PSC;
- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
- (VN) Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica - Unita' Fluviali - art. 53 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unita' di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- (VN) Ambito fluviale del sistema fluviale Rabbi - Ambito territoriale lungo il corso del fiume Montone - art. 54 delle norme di PSC;
- (ST) Nuclei storici esterni alla citta' - art. 7 delle norme di PSC;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilit  dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di

12di 30

PSC;

- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- (ST) Area Frazionale - art. 10 delle norme di PSC;
- (VP) Zone di tutela degli elementi della centuriazione: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 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;
- Sezione di censimento n. 281 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- Tirante idrico di riferimento 0-50 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- 19 VILLAFRANCA - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
- (VP) Depositi alluvionali terrazzati: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Artt. 26 e 27 (Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità) - art. 34 delle norme di PSC;
- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Lotto edificato - Territorio urbanizzato ai fini edificatori - art. TUF delle norme di EXT;
- Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- M5A - ZONA SUBURBANA - art. Delib. CC. n. 65/04 delle norme di EXT;
- Classe IV intensità attività umana - art. Classifica Acustica delle norme di EXT

12) acquisisca 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;

Omissis

13) 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 ed 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;

Premesso che il fabbricato risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, in data 25/09/2024 è stata inoltrata, al Comune di Forlì, richiesta di verifica dei titoli edilizi. Non avendo, ad oggi, ricevuto riscontro, si è richiesta la

documentazione edilizia al tecnico progettista e risulta che sono state espletate le seguenti pratiche(v. Doc. 8 – Titoli edilizi):

- Permesso di costruire n°143 del 29/07/2004 P.g.13229/2004;
- D.I.A. del 24/02/2005 prot. n°10186/05;
- D.I.A. del 20/07/2005 prot. n°35708/05;
- D.I.A. del 19/01/2006 prot. n°3135/06;
- D.I.A. del 16/11/06 prot. n°63142/06;
- D.I.A. del 12/03/2007 prot. n°15836/07;
- D.I.A. del 24/07/2007 prot. n°47078/07;
- D.I.A. del 27/02/2008 prot. n°13435/08;
- D.I.A. del 28/01/2009 prot. n°5659/09;
- D.I.A. del 15/06/2009 prot. n°47525/09;

Risultano anche, seppure non collegate agli immobili della presente procedura:

- Domanda di agibilità parziale del 29/03/2007 prot. N°20210/07;
- Domanda di agibilità parziale del 28/01/2008 prot. N°6079/08;

13.1) Irregolarità e difformità

- Lotto 1 (Foglio 9 Particella 634):

Tenuto conto di quanto sopra esposto non si segnalano difformità. Si dovrà provvedere al rinnovo del titolo edilizio.

- Lotto 2 (Foglio 9 Particella 629)

Tenuto conto di quanto sopra esposto non si segnalano difformità. Si dovrà provvedere al rinnovo del titolo edilizio.

14) proceda, in caso di opere abusive, al controllo di 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 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. 47/45 ovvero dall'art. 46, co 5° del d.P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Omissis

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 diritto di proprietà dell'esecutato è in virtù degli atti di provenienza già citati al punto (03) della perizia.

16) *verifichi per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della prestazione energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o ad indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di a.p.e., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far disporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, co 1°, d.l. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute, redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al p.P.R. n. 59/09, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.06.13 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;*

- Lotto 1 (Foglio 9 Particella 634):

Foglio 9 Particella 634 sub.1 Dall'esame della documentazione, l'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica. L'esperto stimatore ha provveduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 15/11/2024 valido fino al 15/11/20234 che identifica l'immobile in classe "G" (EP gl,nren 235,37 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO *****-2024. Soggetto certificatore *****. Si produce in duplice copia (**Doc.9.1-A.P.E.**).

Foglio 9 Particella 634 sub.2 Dall'esame della documentazione, l'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica. L'esperto stimatore ha provveduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato 15/11/2024 valido fino al 15/11/20234 che identifica l'immobile in classe "G" (EP gl,nren 307,65 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO *****-2024. Soggetto certificatore 03541 *****. Si produce in duplice copia. (**Doc.9.1.1.-A.P.E.**).

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;

- Lotto 1 (Foglio 9 Particella 634):

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso ripostiglio Foglio 9 Particella 634 sub.3 cat. C/2, classe 6, consistenza 4 mq., ai sensi della legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, si attesta che le dette tipologie di immobili risultano escluse dalla redazione dell'APE in quanto ricadenti nella seguente categoria:

1. gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 412/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali:

- box; cantine; autorimesse; parcheggi multipiano; depositi; strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi.

Lotto 2 (Foglio 9 Particella 629)

Per il fabbricato in corso di edificazione, privo di impianti non è richiesta e prevista la predisposizione dell'A.P.E.

18) provveda, qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conferma e proceda, se è necessario, all'accatastamento. salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori ad €. 3.000,00);

Omissis

19) verifichi, qualora accerti 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 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);

Omissis

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);

20.1) CRITERI ADOTTATI

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

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso residenziale**, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona centro urbano, prima periferia, ecc.), della caratteristica della Unità Immobiliare. Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della comunione relativa delle strutture portanti e non portanti poste a delimitazione fra le diverse proprietà, della vetustà del fabbricato e delle finiture interne. Si terrà inoltre conto delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (**grado di commerciabilità dell'immobile "normale"**) rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica (sostanzialmente usato in buono stato) e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima. Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitativo, in zona o in zone simili (Forlì) e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili simili, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone simili, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Infine con riferimento anche i valori OMI (Forlì). Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari ad:

€. 700,00 al metro quadrato, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile. Per quanto riguarda il **Lotto 1**

e

€. 950,00 al metro quadrato, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile. Per quanto riguarda il **Lotto 2.**

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

- Lotto 1 (Foglio 9 Particella 634):

Trattandosi di immobile ad uso residenziale prevalente, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso,

computata al lordo delle murature, cd. "superficie commerciale". Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

Fg.9 mapp.634 sub.1	Superficie	H vani	%	Superficie commerciale
Superficie principale (Piano terra)	40,00 c.	3,15 c.	100%	40,00
Fg.9 mapp.634 sub.3				
Superficie accessoria (rip.)	5,00 c.	2,15	35%	1,75
Fg.9 mapp.634 sub.2				
Superficie principale PT	82,50 c.	da 2,35 a 3,25	100%	82,50
Superficie principale P1	114,50 c.	da 2,35 a 3,35	100%	114,50
Superficie accessoria (balcone)	1,70 c.		35%	0,60
CORTE*	260,00 c.		5%	13,00
		Mq. Comm. Circa		252,35

Lotto 2 (Foglio 9 Particella 629)

Trattandosi di immobile ad uso residenziale, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, cd. "superficie commerciale". Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

Fg.9 mapp.629 Immobile in corso di costruzione	Superficie	H vani	%	Superficie commerciale
Piano terra	99,10 c.	2,70	100%	99,10
Piano primo	59,00 c.	da 3,5 a 4,8	100%	59,00
Superficie accessoria (balconi)	8,20 c.	da 3,5 a 4,9	35%	2,87
proservizio	45,50 c.	da 5,3 a 6,14	60%	27,30
CORTE*	340,00 c.		5%	17,00
		Mq. Comm. Circa		205,27

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

- **Lotto 1 (Foglio 9 Particella 634):** Il valore finale di stima di mercato che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq 252,35 c. x €/mq 700,00 = € 176.645,00

Il Valore di stima dell'immobile, a corpo riferito alla sua intera piena proprietà, risulta di € 176.645,00.

A detrarre:

- Riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfetaria del 10% = € 17.664,50
- Spese tecniche (*tecnico abilitato alla professione*), per la pratica edilizia a sanatoria, relativo certificato di agibilità = € 0.000,00

Il Valore di stima dell'immobile, a corpo, riferito alla sua intera proprietà, risulta di € 158.980,50

arrotondato ad € 159.000,00 (eurocentocinquantanovemila/00)

Lotto 2 (Foglio 9 Particella 629)

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

Superficie commerciale mq 205,27 c. x €/mq 950,00 = € 195.006,50

Il Valore di stima dell'immobile, a corpo riferito alla sua intera piena proprietà, risulta di € 195.006,50.

A detrarre:

- Riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfetaria del 10% = € 19.500,65
- Spese tecniche (*tecnico abilitato alla professione*), per la pratica edilizia a sanatoria, relativo certificato di agibilità = € 0.000,00

Il Valore di stima dell'immobile, a corpo, riferito alla sua intera proprietà, risulta di € 175.505,85

arrotondato ad € 175.500,00

(eurocentosettantacinquemilacinquecento/00)

RIEPILOGO VALORI

- Lotto 1 (Foglio 9 Particella 634):

Quota di proprietà di 1/1 sull'intero = € 159.000,00

Lotto 2 (Foglio 9 Particella 629)

Quota di proprietà di 1/1 sull'intero = € 175.500,00

21) accerti nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione comporti lo svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con precisione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;

- Lotto 1 (Foglio 9 Particella 634):

Nel caso di specie **risulta pignorata la quota di 1/1** sull'intero dell'unità immobiliare sita nel Comune di Forlì, (FC) alla via Lughese, n°249, identificata catastalmente al NCEU del suddetto comune al :

- **Foglio 9 Particella 634 sub.1** cat. C/1, classe 6, consistenza 35 mq.
- **Foglio 9 Particella 634 sub.2** cat. A/3, classe 2, consistenza 9 vani.
- **Foglio 9 Particella 634 sub.3** cat. C/2, classe 6, consistenza 4 mq.

Ed al Catasto Terreni del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 9 Particella 634** Ente Urbano, superficie 432 mq.

Intestato a: ***** Diritto di: Proprieta' per 1/1;

il quale, per le caratteristiche oggettive che presenta, **non è divisibile**.

- Lotto 2 (Foglio 9 Particella 629):

Nel caso di specie **risulta pignorata la quota di 1/1** sull'intero dell'unità immobiliare sita nel Comune di Forlì, (FC) alla via Lughese, snc, identificata catastalmente al NCEU del suddetto comune al :

- **Foglio 9 Particella 634** cat. F/3;

Ed al Catasto Terreni del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 9 Particella 634** Ente Urbano, superficie 487 mq.

Intestati a: ***** Diritto di: Proprieta' per 1/1;

il quale, per le caratteristiche oggettive che presenta, **non è divisibile**.

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;*

- Lotto 1 (Foglio 9 Particella 634):

PROPRIETA' PER 1/1 SULL'INTERO

Fabbricato civile abbinato su un lato, sito in Comune di Forlì alla via Lughese, n.249, sviluppato per due piani fuori terra, su lotto di terreno che costituisce corte esclusiva (sub.4) e facente parte di un complesso residenziale, del tipo super-condominio, denominato "Residence le Gardenie". La particella di terreno su cui si erge il fabbricato ha superficie di mq. 432 (Ente Urbano). L'immobile è costituito da una struttura in muratura a pianta rettangolare suddivisa in tre subalterni, con copertura a falde e manto in coppi: al piano terra si trovano un locale ad uso negozio (sub.1) affacciante sulla via Lughese, un ripostiglio (sub.3) posto nell'angolo nord ed alcuni locali dell'abitazione (sub.2) tra cui l'ingresso con la scala che disimpegna il piano superiore, una camera, un ampio disimpegno, la cucina (nella quale è situata una seconda scala di collegamento con il primo piano) e la stanza da pranzo; al primo piano si trovano quattro ampie camere (di cui una dotata di un piccolo balconcino affacciante sulla via Lughese), i disimpegni, un ripostiglio ed il servizio igienico. L'immobile, in stato di abbandono, presenta finiture esterne ed interne gravemente degradate, sono presenti alcune porzioni delle reti distributive impiantistiche (elettrico, idro-termico, ecc.) ma gli impianti sono non funzionanti e non a norma: manca anche l'impianto di generazione del calore (caldaia). La recinzione esterna è costituita da una rete elettrosaldata fissata a pali metallici: sul fronte strada una recinzione da cantiere impedisce l'avvicinamento al fronte gravemente dismesso. Nel complesso lo stato conservativo può dirsi pessimo. **La superficie commerciale complessiva è di mq 252,35 circa.** Dato lo stato di conservazione, la non conformità degli impianti e l'assenza di utenze, l'immobile non può essere locato.

Lotto 2 (Foglio 9 Particella 629)

PROPRIETA' PER 1/1 SULL'INTERO

Fabbricato residenziale con pro-servizio in aderenza, in corso di costruzione, libero su tutti i lati, sito in Comune di Forlì alla via Lughese, snc, sviluppato per due piani fuori terra, su lotto di terreno che ne costituisce corte esclusiva e facente parte di un complesso residenziale, del tipo super-condominio, denominato "Residence le Gardenie". La particella di terreno su cui si erge il fabbricato ha superficie di mq. 487 (Ente Urbano). L'immobile ha struttura portante con telaio in cemento armato e tamponamenti in blocchi di laterizi. Le coperture a falde sono in c.a. con manto in coppi. Esternamente le facciate risultano intonacate: lo stato di avanzamento può dirsi al grezzo con la realizzazione, come detto, delle strutture verticali ed orizzontali (solai, ivi compreso quello di copertura), dei tamponamenti esterni e delle partizioni interne: restano da eseguire tutte le opere interne (impianti, massetti, pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggiature, porte interne, ecc.) e le finiture esterne (infissi, portoncini, terminali dei pluviali, impianti esterni, ecc.). Nel complesso lo stato conservativo, per le opere sino ad ora eseguite può dirsi buono. **La superficie commerciale complessiva è di mq 205,27 circa.**

Trattandosi di un fabbricato in corso di realizzazione, allo stato grezzo avanzato, lo stesso non può essere locato.

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.;*

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano essere:

Lotto 1 (Foglio 9 Particella 634):PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di immobile sito in Comune di Forlì, così identificato:

- Beni immobili siti nel Comune di Forlì in via Lughese, n°249, costituiti da un fabbricato abitativo, un negozio ed un ripostiglio distinti al Catasto Fabbricati del suddetto comune al **Foglio 9 Particella 634 sub.1, 2 e 3** oltre a corte esclusiva distinta al **Foglio 9 Particella 634 sub.4;**

Lotto 2 (Foglio 9 Particella 629): PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di immobile sito in Comune di Forlì, così identificato:

- immobile residenziale in corso di costruzione sito nel Comune di Forlì in via Lughese, n°249, distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al **Foglio 9, Particella 629**

A seguito delle verifiche edilizie e catastali, dall'analisi della documentazione reperita e soprattutto dalla presa visione dello stato dei luoghi si ritengono i beni immobili divisibili in N° 2 LOTTI DISTINTI.

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

Il codice fiscale degli esecutati, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente: *****

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;

Omissis

26) acquisisca inoltre il certificato 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;

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;

Omissis

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;

- Lotto 1 (Foglio 9 Particella 634):

Essendo la proprietà degli immobili in capo ad una società, la vendita sarà da assoggettare ad IVA.

Lotto 2 (Foglio 9 Particella 629): Essendo la proprietà degli immobili in capo ad una società, la vendita sarà da assoggettare ad IVA.

29) formuli tempestivamente eventualmente istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso;

Non sono state richieste proroghe al termine di deposito della perizia.

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 come riferimento all'immobile nella sua interezza;

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

31) provveda ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. (o per il 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 Giudice ed eventuali originali di a.p.e. e c.d.u.

Entro il termine assegnato, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in forma digitale

32) CDU per aggiudicazione

Omissis

33) NOTE

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

34) ALLEGATI

DOC. 1) COMUNICAZIONI DI PRIMO ACCESSO

DOC. 2.1) DOCUMENTAZIONE CATASTALE – lotto 1

DOC. 2.2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE – lotto 2

DOC. 3.1) FOTOGRAFIE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO – lotto 1

DOC. 3.2) FOTOGRAFIE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO – lotto 2

DOC. 4) ATTO DI PROVENIENZA LOTTI 1 E 2

DOC. 5) RELAZIONE NOTARILE E VISURE IPOCATASTALI

DOC. 6) COMUNICAZIONE AGENZIA ENTRATE

DOC. 7) VERBALE ASSEMBLEA– COMUNICAZIONE AMMINISTRATORE, REGOLAMENTO CONDOMINIALE

DOC. 8) ELENCO TITOLI EDILIZI

DOC. 9.1) APE LOTTO 1

DOC. 9.2) APE LOTTO 2

Forlì, 15 NOVEMBRE 2024

Con osservanza

L'Esperto Stimatore