

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. Fabio SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
ed ALLEGATI
relativa alla procedura di Esecutiva Immobiliare
N.152/2023 RG. ES.

PROMOSSA DA
LA CASSA DI RAVENNA Spa
(AVV. R. ROCCARI – D. COMPAGNI)

CONTRO
STUDIO E Srl

Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

Forlì, 10 Ottobre 2025

Nell'udienza del 09/10/2024 il Giudice delle Esecuzioni **Dott. Fabio SANTORO** nominava il sottoscritto **Arch. BERNI Fabio**, con Studio in Forlì, via G. R. Paulucci Ginnasi n.8, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n. 857 ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale, *esperto stimatore* per la valutazione di stima dei beni pignorati dalla Banca LA CASSA DI RAVENNA Spa di proprietà della Società STUDIO E Srl, il quale, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, si pregia di rispondere al quesito postogli dal G.E. dopo il giuramento di rito, con relazione scritta.

N.	QUESITO	PAG.
1	COMUNICAZIONE AL DEBITORE ESECUTATO	3
2	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	3
3	VERIFICA DEI TITOLI DI ACQUISTO	17
4	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	17
5	PLANIMETRIE CATASTALI	18
6	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	18
7	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	18
8	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	19
9	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	19
10	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, ETC.	20
11	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	20
12	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	21
13	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	22
14	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPRE ABUSIVE	23
15	VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	23
16	VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E. O REDAZIONE DELLO STESSO	23
17	ESENZIONE DALL'OBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	24
18	EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	24
19	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI CULTURALI	25
20	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	25
21	IPOTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	27
22	EVIDENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	27
23	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	27
24	CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO	27
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE ESECUTATO	28
26	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE SE DIVERSI DAL DEBITORE	28
27	EVENTUALI CAUSE PENDENTI PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE SEPARATO	28
28	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	28
29	EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	28
30	DEPOSITO, PER VIA TELEMATICA, DELL'ELABORATO E DEGLI ALLEGATI	28
31	COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELL'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA ED INVIO COPIA CARTACEA AL DEBITORE NON COSTITUITO.	29

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.*

Il debitore esecutato veniva avvisato a mezzo raccomandata a.r. inviata all'indirizzo risultante nel pignoramento, che in data 09/10/2024 il sottoscritto era stato nominato *esperto stimatore* nel procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso nei suoi confronti dalla Banca "La Cassa di Ravenna Spa" e che avrebbe eseguito il sopralluogo degli immobili pignorati, situati nel Comune di Forlì, il giorno 26/11/2024 alle ore 9.30', congiuntamente al custode giudiziario, Avvocato Francesca Zoffoli, avvertendo, inoltre, che, qualora non avesse consentito l'accesso all'immobile, sarebbe stato informato il Giudice delle Esecuzioni per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso.

In data 26/11/2024 veniva eseguito il sopralluogo alla presenza del custode Avvocato Francesca Zoffoli, e del signor Ricci Renzo, legale rappresentante della società esecutata, che non si opponeva all'accesso.

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.*

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Forlì al *foglio di mappa n.143*, come riportato di seguito:

Part.Illa	Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Superf. mq	Rendita €
107	7	A/10	2	Viale Gorizia n.105 – piani T-1	Vani 4,5	90	1278,23
1104	3	C/6	3	Viale Gorizia n.105 – piano T	mq 29	40	149,77

Intestati a:

- **STUDIO E S.r.l.**, con sede in Forlì, c.f.: **00874050404**, proprietà per 1/1

L'area coperta e scoperta è censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Forlì al Foglio di mappa n.143 con le particelle n.107 di mq 93 e n.1104 di mq 133, "Enti Urbani", oltre alla particella 1099 di mq 75 "Ente

Urbano" identificato come bene comune non censibile (corte) alle particelle 107 sub 7 e 11, 1102 sub 1 e 2 e 1104 sub 3.

L'immobile confina con via Gorizia, via Thiene, particelle 108, 109, 1102, salvo altri.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato è costituito da un ufficio, utilizzato come archivio, ai piani terra e primo di una palazzina costituita da due unità immobiliari, sito nel Comune di Forlì, in via Gorizia n.105, con annessa autorimessa in corpo distaccato e corte esclusiva con accesso da via Thiene, in una zona semi periferica a prevalente destinazione residenziale.



Prospetto su via Gorizia

L'edificio, costruito molto probabilmente negli anni cinquanta, che si sviluppa su due piani fuori terra ha la struttura portante in muratura da 30 cm di spessore con solai in latero-cemento e pareti divisorie in laterizio forato da cm 10 di spessore, il tetto è a quattro acque con manto di copertura in tegole, converse e pluviali in rame. Le facciate sono tinteggiate, l'area scoperta, recintata su tutti i lati, è pavimentata con betonelle in calcestruzzo. Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono normali, considerando anche il fatto che l'edificio è stato interessato dall'alluvione del Maggio 2023.



Prospetto laterale

L'autorimessa è situata in un corpo di fabbrica distaccato (con accesso da via Gorizia ed affaccio su via Thiene) che si sviluppa su un piano fuori terra, con struttura portante in muratura e copertura piana, il tutto in normale stato di conservazione.





Prospetto su via Thiene

L'ufficio/archivio si sviluppa su due piani da cielo a terra, ma senza un collegamento diretto, l'accesso al piano primo avviene per mezzo di una scala in comune con altre due unità immobiliari.



Ingresso e scala comune



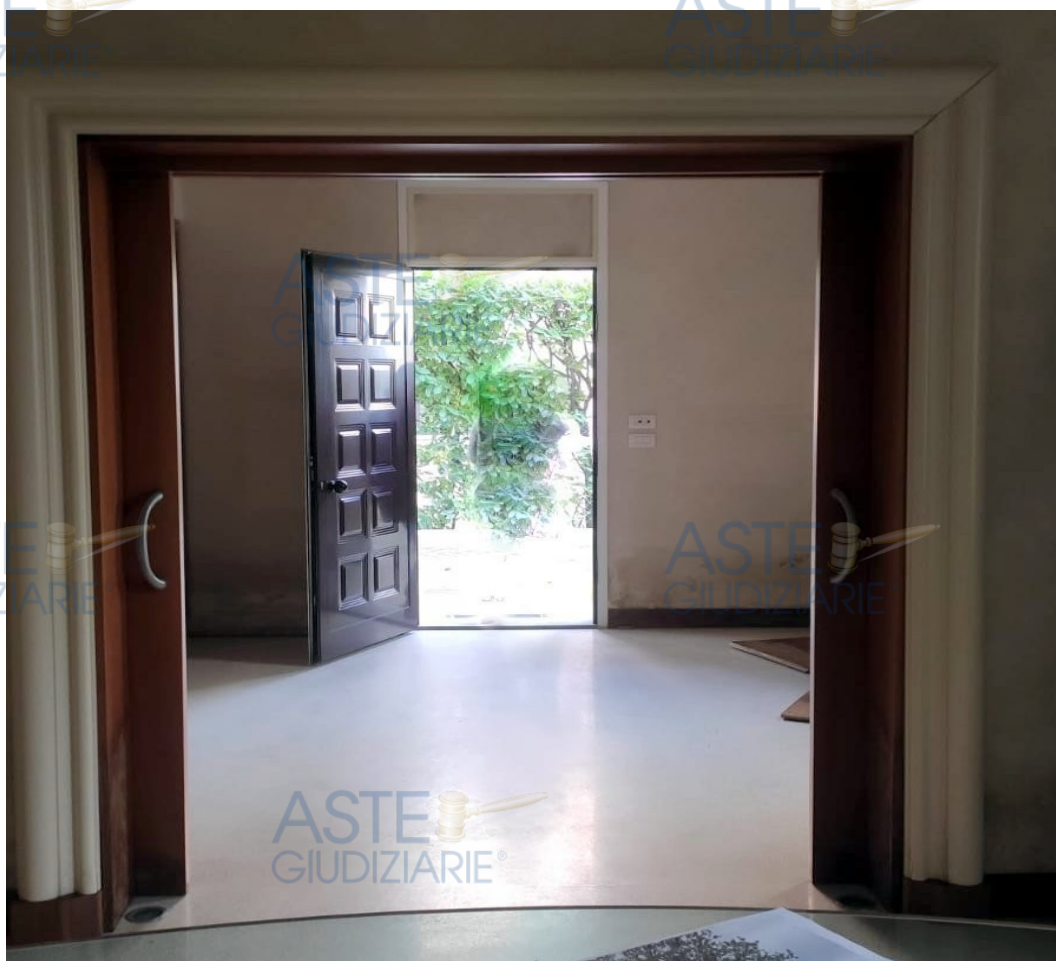
Ingresso e scala comune



Accesso ai vani al piano terra

Al piano terra piano terra, che ha una superficie di mq 47,00 circa ed un'altezza che varia da un minimo di mt 2,44 ad un massimo di mt 3,12 ci sono due vani ad uso ufficio ed un bagno con antibagno ricavati nel sottoscala









I pavimenti sono rifiniti con resina di buona qualità, le pareti sono tinteggiate, quelle del bagno sono rivestite con piastrelle di buona qualità; gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura tipo noce chiara e laccata color crema quelli del bagno, gli infissi esterni sono in alluminio elettro-colorato con vetri camera e persiane in alluminio.

Le pareti interne sono ammalorate per un'altezza di circa quaranta centimetri a causa dell'alluvione del Maggio 2023.

La porzione di archivio al piano primo ha una superficie di mq 43,00 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 3,37 ed allo stato attuale è composta da tre vani, poiché uno dei due vani originari è stato diviso in due con una parete in cartongesso, l'opera può essere condonata oppure può essere ripristinata la situazione originale.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di discreta qualità, le pareti sono tinteggiate, gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura laccata color crema, gli infissi esterni sono in alluminio elettro-colorato con vetri camera e persiane in alluminio.

Nel soffitto sono presenti macchie e screpolatura della tinteggiatura e dell'intonaco causate da una infiltrazione dal tetto, che è in corso di ripristino.

Nel complesso lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono da considerarsi discreti.

La centrale termica e di climatizzazione, collocata in un ripostiglio ricavato allo

interno dell'autorimessa, sono costituite da una caldaia a gas e da una pompa di calore e nelle stanze sono posizionati dei termo convettori; il locale è stato allagato nel 2024 e gli impianti non sono funzionanti, anche l'impianto elettrico, per lo stesso motivo funziona solamente in parte.



La porta situata al centro è stata tamponata e sostituita da queste due



Parete divisoria in cartongesso costruita senza titolo edilizio





Soffitto ammalorato



L'autorimessa, il disimpegno ed il locale tecnico hanno una superficie di mq 34,00 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 2,40. I pavimenti sono in ceramica di qualità normale e le pareti sono tinteggiate, il portone d'accesso è in lamiera e gli altri infissi sono in alluminio; lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono di discreti.





L'area scoperta, che si affaccia su via Thiene, ha una superficie di circa cento metri quadrati, è pavimentata con betonelle in cemento e sul fronte strada è delimitata da una catena in acciaio.



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

Antecedentemente al ventennio gli immobili pignorati erano censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Forlì al foglio di mappa n. 143, particella 107 sub 7 e particella 1104 sub 3 ed erano intestati alla ditta FRAER LEASING SpA con sede in Cesena, codice fiscale 01826950402 per averli acquistati con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Gualfreduccio Degli Oddi del 21/07/1997, rep. n. 80.699/7.191, trascritto a Forlì il 08/08/1997 all'art. n.7068.

Con atto di Riscatto di Immobile già concesso in leasing a rogito del Notaio Dott. Antonio PORFIRI, del 14/12/2007, rep. n. 203.640/42.374, trascritto a Forlì il 27/12/2007 all'art. n.14758, i suddetti immobili passarono alla ditta **STUDIO E SrL** con sede in Forlì, codice fiscale 00874050404, attualmente intestata.

(Allegato B)

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

Dall'esame della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie, aggiornate al 17/01/2025, sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Forlì al foglio di mappa 143, particella 107 sub 7 e particella 1104 sub 3 risultano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 08/08/1997 – Reg. Gen. 9508 – Part. 7068

Atto Notarile Pubblico del 21/07/1997 rep. 80699

Notaio: DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO - FORLÌ

Atto tra vivi: COMPRAVENDITA

Soggetti a favore: FRAER LEASING SpA - Cesena

Soggetti contro: FANTINI LUIGI

TRASCRIZIONE del 27/12/2007 – Reg. Gen. 25820 – Part. 14758

Atto Notarile Pubblico del 14/12/2007 rep. 203640/42374

Notaio: PORFIRI ANTONIO - CESENA

Atto tra vivi: COMPRAVENDITA

Soggetti a favore: STUDIO E Srl - FORLI'

Soggetti contro: FRAER LEASING SpA - Cesena

ISCRIZIONE del 12/12/2017 – Reg. Gen. 19994 – Part. 3485

Atto Giudiziario del 13/11/2017 rep. 1721

TRIBUNALE DI FORLI' – FORLI' (FC)

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 123.706,62 – Totale € 150.000,00

Soggetti a favore: CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA SpA

Con sede in RAVENNA

Soggetti contro: STUDIO E Srl - FORLI'

TRASCRIZIONE del 20/11/2023 – Reg. Gen. 20084 – Part. 14206

Atto Giudiziario del 14/11/2023 rep. 3096

TRIBUNALE DI FORLI' – FORLI' (FC)

Atto Esecutivo o Cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetti a favore: LA CASSA DI RAVENNA SpA - RAVENNA

Soggetti contro: STUDIO E Srl - FORLI'

Si allegano quattro note ed una ispezione ipotecarie al 17/01/2025. *(Allegato C)*

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

Si allegano: due planimetrie catastali, un elaborato planimetrico con elenco subalterni ed un estratto di mappa relativi agli immobile oggetto di pignoramento

(Allegato D)

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

Non sono state appurate omissioni di carattere fiscale.

7) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno),

il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleggi tutti i documenti rinvenuti. In relazione alla viltà del canone ex art. 2923 c.c., in particolare procederà **indicando se il canone sia inferiore di un terzo al giusto prezzo e che quindi il contratto deve considerarsi inopponibile alla procedura ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c., operando una "ricerca di mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto" ed accertando che in considerazione della superficie del fabbricato (superficie convenzionale mq rilevata) e del fatto che le tabelle OMI per un fabbricato di civile abitazione nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra i _____ e i _____ €/mq", "un canone di locazione congruo" corrisponde ad un minimo di _____ mqx€ _____ /mq = € _____ /mese".**

L'immobile non è locato ed è nella disponibilità della società esecutata.

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

Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati 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.

Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati 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.*

Non vi sono spese condominiali.

Relativamente al bene pignorato non vi sono procedimenti giudiziari in corso.

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.*

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente R.U.E. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) del Comune di Forlì, la destinazione urbanistica delle particelle 107 e 1104 del foglio di mappa n.143 del Catasto Terreni del Comune di Forlì, di mq 226, è classificata **Zona B2: Zone miste di riqualificazione fisica e funzionale.**

Attraverso intervento edilizio diretto sono consentite le seguenti categorie di intervento: MO, MS, RRC, RE, D, NC e CD.

Previo piano attuativo sono possibili interventi di ristrutturazione urbanistica e interventi di riqualificazione. Le trasformazioni d'uso e gli interventi di ristrutturazione edilizia devono prevedere il reperimento della quota di parcheggi privati richiesti dal RUE per la specifica destinazione d'uso prevista.

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste per la zona B1.

E' sempre consentita, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle presenti norme, la realizzazione di autorimesse interpretate o fuori terra, nonché la realizzazione di posti auto esterni entro l'ambito di pertinenza.

Gli edifici aventi destinazione in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

Sono ammesse nuove costruzioni nei lotti non edificati ed interventi di ampliamento di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- lotto minimo mq 600
- UF non superiore a 0,55 mq/mq

- Hf non superiore a m 9,00
- Q non superiore a 0,40
- IPF \geq 30%
- Ds m 8,00 dal confine stradale
- Ds dalle strade a fondo cieco pari a m 5,00
- Dc m 5,00

Gli interventi di demolizione e nuova costruzione sono previsti con UF=0,55 mq/mq oppure (se superiore) con SC=SC esistente; se il rapporto di copertura dell'edificio da demolire è superiore al rapporto massimo di 0,40 ammesso per la zona B2, il nuovo rapporto di copertura potrà essere pari a quello dell'edificio pre-esistente, entro il limite di 0,55.

Al fine della identificazione del lotto minimo, possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, asservite a tal fine nei termini prescritti dall'art. 6 delle presenti norme.

Sono possibili interventi di completamento dell'esistente anche attraverso un intervento coordinato di ristrutturazione dell'esistente e di nuova costruzione nei mappali liberi contigui; in questo caso l'indice di edificabilità si applica all'intera area e la superficie esistente va conteggiata all'interno del valore della possibilità edificatoria complessiva calcolata in base all'indice di zona.

I proprietari che rappresentano almeno il 75% della proprietà immobiliare possono intervenire in forma coordinata attraverso un piano di recupero o un piano particolareggiato di iniziativa privata, finalizzato al rinnovo urbano dell'intera sottozona individuata dal RUE, o ad una porzione urbanisticamente significativa della sottozona medesima (comunque non inferiore ai 4 lotti contigui edificati alla data del 03/07/2000); è ammessa in questo caso anche la categoria di intervento della ristrutturazione urbanistica. In tali casi, secondo alcuni criteri progettuali da verificare in termini di fattibilità e di qualificazione complessiva dell'intervento, è ammesso un incremento della SC fino al 25% di quella esistente alla data del 03/ 07/2000, nel rispetto dei limiti di densità prescritti dal c 2 dell'art.7 D.M. 1444/68.

Si allega l'estratto della tavola **P19** del RUE del Comune di Forlì. (Allegato E)

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie inferiore a mq 5.000, pertanto non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica

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

Come indicato al punto precedente non occorre allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento, in quanto l'area di sedime del fabbricato ha una superficie inferiore a 5.000 mq.

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

Gli edifici di cui fanno parte gli immobili pignorati, in riferimento a quanto riportato nell'atto di compravendita del Notaio Dr. Antonio Porfiri del 14/12/2007 sono stati costruiti prima 01/09/1967 e successivamente sono richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- in data 07/05/1997 è stata inoltrata al Comune di Forlì una comunicazione prot. n. 16556/1997 per demolizione della recinzione insistente sui mappali 321 e 1103 (riunificati nel mappale 1104);
- per l'unità immobiliare distinta con la particella 107 sub 7 è stata rilasciata dal Comune di Forlì l'Autorizzazione Edilizia n. 107, prot. n. 17808/97 in data 01/07/1997 per cambio di destinazione d'uso senza opere da civile abitazione a locali di servizio per attività direzionali;
- in data 09/09/1998 è stata presentata al Comune di Forlì D.I.A. che ha assunto il n. 39172/1998 di protocollo generale;
- il fabbricato ad uso servizi (autorimessa) è stato demolito e ricostruito in base alla Concessione Edilizi n. 236 rilasciata dal Comune di Forlì in data 31/05/1999, protocollo generale n. 53177/98 e successiva variante n. 236/1 in data 18/02/2003, protocollo generale n. 56744/02, per le quali è stata inoltrata domanda di rilascio di conformità edilizia e agibilità in data 23/02/2004, protocollo generale 8460/2004, essendo trascorso il termine previsto dalla Legge, ricorrono i presupposti oggettivi e temporali per la formazione del silenzio assenso ai sensi dell'art.4 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, pertanto l'abitabilità può ritenersi attestata dai competenti uffici comunali.

I suddetti documenti risultano depositati presso l'Archivio Generale del Comune di Forlì, ma, come evidenziato nella lettera di risposta alle richieste di accesso agli atti, risultano indisponibili/irreperibili perché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023. **(Allegato G)**

In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di

fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, difformità che consistono nella divisione di un vano con il tamponamento di un vano porta e l'apertura di due.

L'opera è sanabile, in quanto conforme agli strumenti urbanistici attuali ed a quelli esistenti al momento della realizzazione dell'opera abusiva, con la presentazione di una CILA in Sanatoria con una oblazione di € 1.000,00.

Non esistono procedure amministrative e/o sanzionatorie.

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

L'opera, conforme agli strumenti urbanistici attuali e quelli vigenti al momento della sua realizzazione è sanabile ed il costo per il conseguimento della Sanatoria, viene stimato come segue:

- Sanzione da allegare alla CILA in Sanatoria.....	€ 1.000,00
- Diritti segreteria.....	€ 50,00
- Marca da bollo.....	€ 16,00
- Diritti per Variazione Catastale	€ 70,00
- Pratica per CILA in sanatoria e conformità edilizia....	€ 2.500,00
- Variazione catastale (DocFa).....	€ 400,00

per un totale di €4.036,00 che verranno detratti dal valore stimato dell'immobile.

Non state presentate istanze di condono per le opere abusive indicate al precedente punto 13).

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.*

L'immobile pignorato non è gravato da alcun censo ed il diritto del debitore sul bene pignorato è un diritto di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.

16) *verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto*

provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili.

L'immobile è sprovvisto dell'A.P.E. ed il sottoscritto ha incaricato la Geometra Sill Cristofani, tecnico abilitato, a redarlo.

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.*

L'autorimessa è esente dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientrante nelle categorie elencate all'art. 3, comma 3 del d. lgs. 192/2005, lettera (d).

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

L'immobile in oggetto è regolarmente censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Forlì.

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

Non sono stati pignorati immobili censiti al catasto terreni

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

ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della Valutazione

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizione di vendita forzata viene decurtato del 10% il più probabile valore in libero mercato, così come indicato nel quesito.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: "Il valore di mercato stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore essendo entrambi i soggetti non condizionati,

indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna restrizione”.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: “Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

Scelta del criterio valutazione

I criteri di stima sono quelli della valutazione per comparazione.

Si tiene conto, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe, ed anche in riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.).

In particolare si tiene conto di fattori quali: ubicazione, consistenza, stato d'uso, vetustà, impiantistica e qualità delle finiture e dei materiali utilizzati.

VALUTAZIONE

La banca dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), per la zona in oggetto, attribuisce alle unità immobiliari ad uso uffici, in stato conservativo normale, un valore di mercato che varia da un minimo di 1.350 ad un massimo di 1.700 €/mq ed in base alla vetustà del fabbricato ed alla necessità di un intervento di straordinaria manutenzione sia per eliminare gli ammaloramenti che ripristinare gli impianti si ritiene equo il valore minimo di 1.350,00 €/mq ed il valore dell'immobile oggetto di stima si ottiene effettuando il seguente conteggio:

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Porzione di archivio al piano T</i>	<i>46,60</i>	<i>0,90</i>	<i>41,94</i>
<i>Porzione di archivio al piano 1</i>	<i>43,00</i>	<i>0,95</i>	<i>40,85</i>
<i>Autorimessa</i>	<i>34,50</i>	<i>0,60</i>	<i>20,70</i>
<i>Area scoperta</i>	<i>98,00</i>	<i>0,10</i>	<i>9,80</i>
<i>Totale</i>	<i>222,10</i>		<i>113,29</i>
TOTALE mq 113,29 x € 1.350/mq = € 152.941,50			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **137.647,35** a cui vanno detratti € 4.036,00 per la CILA in sanatoria, € 137.647,35 – 4.036,00 = € 133.611,35 che,

arrotondato ad euro **130.000,00 (CENTOTRENTAMILA/00)**, verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

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

Non sono state pignorate quote, ma l'intera piena proprietà.

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.

L'immobile in oggetto è costituito da un ufficio ai piani terra e primo, non comunicanti direttamente, di un edificio costituito da due unità immobiliari, che necessita di un intervento di manutenzione straordinaria a seguito dell'alluvione del Maggio 2023.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono buoni

Le spese condominiali sono modeste e tutti gli impianti sono autonomi.

Il valore locativo, considerata la staticità del mercato, viene stimato in 500/600 euro mensili.

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..*

L'immobile pignorato è vendibile in un **UNICO LOTTO**.

24) *acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato.*

Il codice fiscale della società esecutata è: **00874050404**

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.*

Il debitore esecutato non è una persona fisica, pertanto privo di tale certificato.

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.*

L'immobile pignorato non è ad uso residenziale ma ad uso terziario.

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

Non vi sono cause pendenti.

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

L'immobile pignorato è di proprietà di persona giuridica, pertanto è soggetto ad I.V.A...

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.*

A causa dell'allungarsi dei tempi per il reperimento dei titoli edilizi, è stata richiesta ed ottenuta una proroga per 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 con riferimento all'immobile nella sua interezza.*

Il deposito, per via telematica, viene fatto nel rispetto del termine concesso, ovvero entro il 11/10/2025.

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

Il custode, il creditore costituito ed il creditore intervenuto venivano avvisati a mezzo p.e.c. del deposito della perizia e dei relativi allegati, il debitore esecutato veniva avvisato a mezzo posta elettronica, come concordato.

#####

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, *in via telematica*, il presente elaborato, costituito da n. 29 pagine, oltre ai seguenti allegati:

- N. 24 foto inserite all'interno dell'elaborato
- Allegato A - Bando di vendita
- Allegato B – Atto di compravendita
- Allegato C – Visure Ipotecarie
- Allegato D – Planimetrie catastali
- Allegato E– Estratto tavola P19 del RUE
- Allegato G– Titoli Edilizi
- Attestazione invii

l'esperto stimatore
(Arch. Fabio Berni)