



Tribunale di Forlì
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **-OMISSIS-**

contro: **-OMISSIS-**



N° Gen. Rep. **188/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25-11-2025**

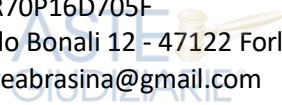
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.re FABIO SANTORO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO



Esperto alla stima: Ing. Andrea Brasina
Codice fiscale: BRSNDR70P16D705F
Studio in: Via Guido Bonali 12 - 47122 Forlì
Email: ing.andreabrasina@gmail.com
Pec: andrea.brasina@ingpec.eu



N. 188/2024 - R.G. ES. TRIBUNALE DI FORLÌ PREMESSA

Nell'udienza del 15/03/2025 il Giudice delle Esecuzioni Dott. Fabio Santoro nominava il sottoscritto Ing. Andrea Brasina, con Studio in Forlì, via Guido Bonali 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1612 ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale n.140, esperto stimatore per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva 188/2024 in riferimento ai beni di proprietà di:

Sig.re Cognome-OMISSIS- (TO) codice fiscale -OMISSIS-, residente in x
per la quota di 1/1.

BENI PIGNORATI:

Intera proprietà di appartamento in edificio plurifamiliare senza l'istituzione del condominio, di tipologia residenziale sito in FORLÌ (FC), Viale Filippo Corridoni n.121, identificato al NCEU del medesimo Comune al foglio 202 part 383 sub. 4.

Il sottoscritto, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, si pregia di rispondere al quesito postagli dal G.E. dopo il giuramento di rito, con relazione scritta di seguito allegata:

N.	QUESITO	PAG.
1	COMUNICAZIONE AL DEBITORE ESECUTATO	3
2	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
3	VERIFICA DEI TITOLI DI ACQUISTO	8
4	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	8
5	PLANIMETRIE CATASTALI	9
6	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	10
7	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	10
8	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	11
9	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	11
10	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, ETC.	11
11	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	12
12	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	12
13	VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	12

14	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPRE ABUSIVE	13
15	VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	14
16	VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E. O REDAZIONE DELLO STESSO	14
17	ESENZIONE DALL'OBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	15
18	EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	15
19	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI COLTURALI	15
20	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	16
21	IPOTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	18
22	EVIDENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	19
23	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	19
24	CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO	20
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE ESECUTATO	20
26	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE SE DIVERSI DAL DEBITORE	20
27	EVENTUALI CAUSE PENDENTI PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE SEPARATO	20
28	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	20
29	EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	20
30	DEPOSITO, PER VIA TELEMATICA, DELL'ELABORATO E DEGLI ALLEGATI	21
31	COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELL'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA ED INVIO COPIA CARTACEA AL DEBITORE NON COSTITUITO.	21
32	IL CDU VERRA' PREDISPOSTO SOLTANTO ALL'ESITO DELL'EVENTUALE AGGIUDICAZIONE	21

RISPOSTE AI QUESITI:

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

Il debitore esecutato veniva avvisato a mezzo raccomandata A.R. inviata all'indirizzo risultante nel pignoramento per un sopralluogo. Il giorno 16/05/2025 veniva effettuato il sopralluogo del bene oggetto di stima insieme al custode giudiziario.

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.*

IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI :

Intera proprietà di appartamento di tipologia residenziale in edificio plurifamiliare sito in FORLÌ (FC), Viale FILIPPO CORRIDONI N.121, interno 1 identificato al NCEU del medesimo Comune al foglio 202 part 383 sub.4.

DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati la ditta intestataria degli immobili risulta:

Comune di Forlì' (FC)

Catasto dei Fabbricati:

N.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	202	383	4	A/3	4	3,5 vani	62,00 mq	€ 298,25

Intestatari IMMOBILI

N°	Dati anagrafici	Diritti e oneri reali
1	-OMISSIS- (CF: -OMISSIS-) nato a x (x) il	Proprietà' per 1/1

DERIVATE DA :

Atto del 26/03/2007 Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO Sede FORLÌ' (FC) Repertorio n. 121586 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4105.1/2007 Reparto PI di FORLÌ' in atti dal 05/04/2007.

Beni Comuni:

Il terreno di pertinenza dell'immobile risulta distinto al catasto terreni al foglio 202 part. 383, tipo ENTE URBANO di catastali mq.114,00.

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca
202	383		ENTE URBANO		0	1	14

Il fabbricato che contiene i beni pignorati confina con le particelle 61, 131, strada denominata Viale Filippo Corridoni, salvo altri;

Si allegano i documenti relativi ai beni pignorati rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Forlì - sezione Territorio.

DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

- Pignoramento immobiliare notificato il 22/11/2024 e Nota di trascrizione del pignoramento del 17/12/2024 (RP 15895 RG 22166).

Gli identificativi catastali dei beni oggetto di esecuzione indicati nel pignoramento immobiliare corrispondono a quelli attuali del Catasto Fabbricati.

I dati catastali indicati nella nota di Trascrizione del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, corrispondono a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli attuali del Catasto Fabbricati.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto del pignoramento è un appartamento inserito in un edificio plurifamiliare al piano terra a destinazione residenziale composto da un bilocale con ingresso, bagno, cucina, camera da letto, ripostiglio e cortile interno. Non sono presenti posti auto.

Il corpo edilizio è stato realizzato antecedente il 01/09/1967 in zona semicentrale di FORLÌ e nelle vicinanze del centro storico.

L'edificio ha struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e legno e chiusure di tamponamento in blocchi di laterizio.

La copertura del corpo edilizio è realizzata in latero-cemento e legno a tipologia di tetto a falde, grondaie e pluviali in lamiera di rame a sezione tonda.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro.

L'ingresso avviene attraverso un vano scale comune sul fronte del fabbricato.

L'immobile si sviluppa su un unico piano e precisamente :

Al piano terra di altezza circa mt 3,00 è presente il locale ingresso dal quale si accede sia alla camera da letto sia alla zona cucina ed al bagno. E' presente un cortile interno con accesso diretto dalla zona disimpegno.

I pavimenti dell'abitazione compreso i bagni sono stati realizzati con piastrelle di ceramica tipo gress porcellanato;

I rivestimenti del bagno e della porzione di zona cottura sono realizzati con piastrelle in gres di colore chiaro.

Le pareti interne sono tinteggiate di colore vari (bianco nero e rosso mattone); I rivestimento del bagno e della zona cottura sono in piastrelle di ceramica.

Le finestre e le portefinestre dell'appartamento hanno infissi di PVC e alluminio. L'infisso lato strada è di tipo blindato. Le porte interne sono in legno tamburato tipo tanganica ad anta liscia.

Nell'abitazione sono presenti gli impianti elettrico, idrico, e Tv. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas metano posizionata nel locale cucina/soggiorno.

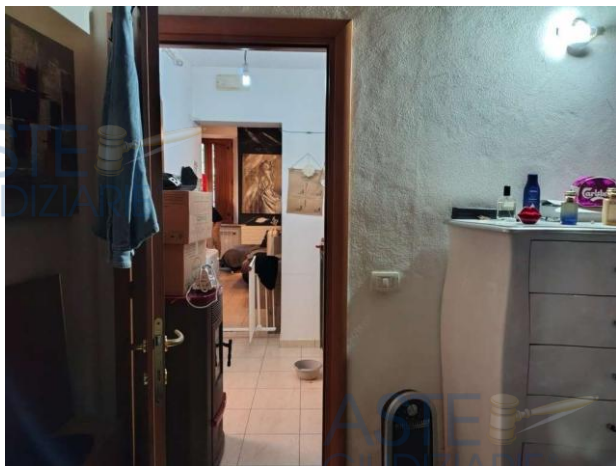
Ad un esame a vista, gli impianti paiono eseguiti rispettando le norme vigenti al momento della loro realizzazione ma sono privi di certificati di conformità. Tali impianti sono del tipo autonomi e sottotraccia ed andranno verificati dal futuro acquirente.

All'interno sono presenti difformità che andranno ripristinate a mezzo pratica edilizia di sanatoria con opere di ripristino.

Le strutture e le rifiniture esterne del fabbricato sono nel complesso in uno stato di conservazione mediocre, precisando che occorreranno nel breve periodo opere di manutenzione.

RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle planimetrie catastali allegate e dal rilievo fotografico degli esterni e degli interni. A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato :



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

PROPRIETA'

I beni risultano di proprietà :

Sig.re Cognome -OMISSIS- codice fiscale -OMISSIS-, residente in Via x

- proprietario per la quota di 1/1.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI IL PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

I beni sono pervenuti alla ditta intestataria a seguito di:

Atto del 26/03/2007 Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO Sede FORLI' (FC)

Repertorio n. 121586 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4105.1/2007- Reparto PI di FORLI' in atti dal 05/04/2007

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/04/2007 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 6837

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.*

Da un controllo presso l'agenzia delle entrate non risultano contratti di locazione registrati o altre scritture in corso alla data odierna.

L'immobile risulta occupato come evidenziato dal verbale di primo accesso da parte del Sig.re -OMISSIS-.

ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che gli immobili

sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del del 18/12/2002 - Registro Particolare 14008 Registro Generale 21274 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 66/681 del 07/11/2002 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/02/2005 - Registro Particolare 1905 Registro Generale 3108 Pubblico ufficiale TORRONI ALESSANDRO Repertorio 3109/1341 del 09/02/2005 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Presenza graffati

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/02/2005 - Registro Particolare 1906 Registro Generale 3109 Pubblico ufficiale TORRONI ALESSANDRO Repertorio 3109/1341 del 09/02/2005 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Presenza graffati

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/02/2006 - Registro Particolare 1911 Registro Generale 3151 Pubblico ufficiale TORRONI ALESSANDRO Repertorio 4355/1939 del 09/02/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE CONTRO del 13/02/2006 - Registro Particolare 668 Registro Generale 3152 Pubblico ufficiale TORRONI ALESSANDRO Repertorio 4356/1940 del 09/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/04/2007 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 6837 Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO Repertorio 121586/14190 del 26/03/2007 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

7. ISCRIZIONE CONTRO del 12/02/2018 - Registro Particolare 347 Registro Generale 2492 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1357/4518 del 09/02/2018 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO - ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/12/2024 - Registro Particolare 15895 Registro Generale 22166 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI Repertorio 4003 del

27/11/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

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

E' stata presa visione delle planimetrie catastali dei beni in oggetto, dell'estratto di mappa, documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì ed allegata alla presente.



**PIANTA
PIANO TERRA**

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

Non sono state appurate omissioni di carattere fiscale

Dalle visure eseguite all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Forlì, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante.

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 se 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 (sup. convenzionale _____ mq rilevata), e del fatto che le tabelle OMI per una 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 _____ mq x € ____/mq = € ____/mese".

L'immobile risulta occupato dal Sig.re -OMISSIS- senza titolo. E' in corso la pratica ai fini della liberazione da parte del IVG.

Come indicato al punto 20 il canone di locazione è indicato in euro 378 €/mese che è compreso in un range da un minimo di 300 €/mese ad un massimo di 500 €/mese

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 è presente il condominio.

L'immobile comunque necessita di opere di manutenzione.

(di tale condizione se ne terrà conto in sede di valutazione; sarà comunque cura del futuro acquirente provvedere a mezzo tecnico/impresa di fiducia al fine di verificare le condizioni della copertura dell'intero edificio e delle relative parti strutturali).

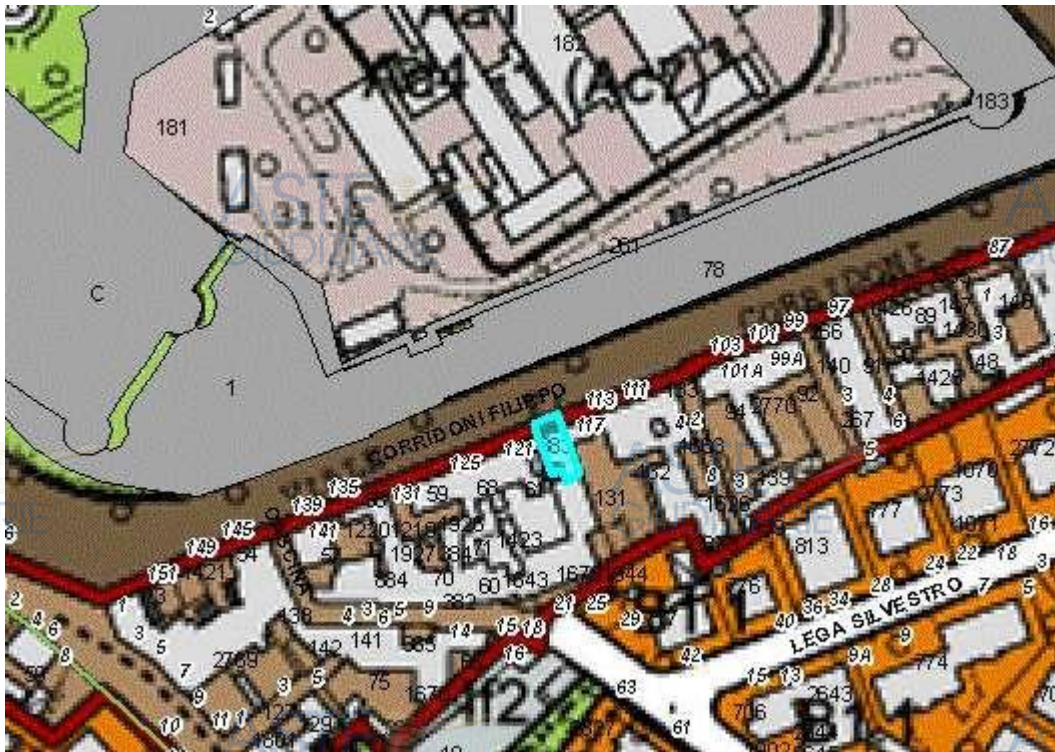
11) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento.

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG-RUE. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) ai sensi Art. 33, L.R. 24 marzo 2000, n. 20 con Delibera di C.C. n. 56 del 28/07/2022 è stato adottato il Regolamento urbanistico ed edilizio (RUE) del Comune di FORLÌ.

La particella 383 del foglio 202 risulta essere classificata nello Strumento Urbanistico vigente :

- Sottozona A2.1 - Espansioni storiche del Centro - Tessuti edilizi storici conservati - art.29_19 delle norme di RUE;
- Sottozona A2.3 - Espansioni storiche del Centro - Tessuti edilizi storici di scarso valore architettonico e tipologico - art.29_21 delle norme di RUE;
- Sottozona A1 - Centro Storico della città di Forlì - art.29_5 delle norme di RUE;
- Sottozona A2 - BORGO SAFFI - Espansioni storiche del centro - Borghi - art.29_16 delle norme di RUE.

Il lotto di terreno di pertinenza del complesso edilizio ha destinazione urbanistica residenziale ENTE URBANO di mq 114,00, inferiore 5.000,00 mq, pertanto non è necessario allegare al decreto di trasferimento il CDU.



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

Il fabbricato, come dichiarato nell'atto di compravendita è stato costruito prima del 01/09/1967 e successivamente sono stati rilasciati titoli edilizi.

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di FORLÌ il fabbricato è stato oggetto dopo il 01/09/1967 di titoli edilizi irreperibili allo stato attuale:

REGOLARITA' EDILIZIA

Durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione e controllate la distribuzione e la destinazione dei vani ed è risultato che l'abitazione oggetto di pignoramento non è in parte conforme ai progetti allegati alle pratiche edilizie (in questo caso all'ultimo accatastamento) sopracitate e qui richiamate.

- L'immobile è stato oggetto nel 2004 e nel 2011 di una pratica edilizia risultata irreperibile allo stato attuale. Viene pertanto verificato l'ultimo accatastamento in atti.

Non esistono procedure amministrative e/o sanzionatorie in corso.

Per quanto riguarda la pratica edilizia da presentare ai fini di regolarizzare e ripristinare quanto esistente sono stati stimati costi per euro 5.000,00.

Sarà cura pertanto dell'acquirente provvedere a regolarizzare tali posizioni sia edilizie sia catastali ove necessario.

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.

In fase di sopralluogo, sulla scorta degli elaborati di progetto e delle planimetrie catastali sono state riscontrate parziali difformità tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto in particolare la mancanza di un locale antibagno che rende l'immobile non conforme come da planimetria allegata alla presente.

L'acquirente, dovrà incaricare un tecnico di fiducia che, a seguito della predisposizione di specifico progetto provvederà alla regolarizzazione a mezzo SCIA in SANATORIA CON OPERE.

Nel caso l'acquirente proceda ad una sanatoria per cristallizzare quanto realizzato tenendo presente che, in caso di vendita forzata, l'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) dispone che:

“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto di tali valutazioni nel valore di stima ottenuto.

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.*

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

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 risulta sprovvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica, ed il sottoscritto ha provveduto a farlo redigere in merito all'abitazione.

Si allega la copia dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 03799-748965-2025 rilasciato ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 18.09.2015 e succ. modifiche, valevole fino al 21/10/2035.

Immobile avente **Classe energetica G**, EP, gl,nren tot 208,16 kwh/m2/anno

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.

Non vi sono immobili esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.

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).

La planimetria catastale dell'abitazione risulta parzialmente conforme allo stato autorizzato (le difformità sono presenti a livello del piano terra locale antibagno). L'acquirente dovrà regolarizzare a mezzo SCIA in sanatoria con opere e procedere alla variazione della planimetria catastale se necessario.

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**).

CRITERI GENERALI ADOTTATI

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si ritiene opportuno adottare il valore di mercato come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il procedimento italiano tradizionale.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo

unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del bene da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire sulla corretta determinazione del valore di stima.

FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la stima di mercato con il metodo tradizionale l'E.S., al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere), sul valore di fabbricati in zona o in zone simili. Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Il valore unitario medio rilevato presso gli operatori e presso i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio ha riguardato una tipologia di fabbricati simili per tipologia e ubicazione. Si precisa infine che la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Fatte le sopraccitate premesse si procede alla valutazione.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Trattandosi di immobili ad uso abitazione, la superficie commerciale - rettificata da coefficienti di differenziazione - è stata computata al lordo delle murature dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali.

La loro utilizzazione permette nel procedimento di stima tradizionale di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

Per l'immobile pignorato risulta una superficie commerciale pari a **63,00 mq**, rilevata sui rilievi depositati autorizzati.

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario per beni corrispondenti siti in zone analoghe da **€ 1.100,00 al mq a € 1.600,00 al mq**.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2024) indicano per gli immobili ubicati nella zona C1 Semicentrale/FORLI un costo unitario che varia da € 1.300 a € 1.500 al mq.

Per la stima dei beni pignorati, tenuto conto della tipologia, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, si ritiene congruo applicare il costo unitario di € 1.500,00/mq, corrispondente alla fascia intermedia sia del valore di mercato sia del valore OMI.

Utilizzando il valore unitario rilevato, considerando il costo della relativa pratica edilizia di completamento lavori e/o regolarizzazione a mezzo CILA/SCIA con opere in sanatoria, il valore ordinario dei beni pignorati risulta :

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Abitazione</i>	63	1	63,00
SUPERFICIE COMMERCIALE			63,00

VALORE LOTTO UNICO	EURO/mq	MQ	Coeff.	VALORE
Valore commerciale considerando la vetusta dello stabile	€ 1.500,00	63	1	€ 94.500,00
Detrazione per CILA/SCIA completamento-regolarizzazione				-€ 5.000,00
sommano				€ 89.500,00
Detrazione 10%			10,00%	-€ 8.950,00
sommano				€ 80.550,00
VALORE STIMA			arrotondato	€ 81.000,00

Valore locativo = 63,00 x 6,0 €/mq mese = 378,00

valore arrotondato a 380,00 €/mq mese

VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

È stata pignorata l'intera proprietà

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 proprietà.

Data la natura del bene pignorato (appartamento e autorimessa), si ritiene l'immobile non 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.*

Il corpo edilizio è stato realizzato antecedente il 01/09/1967 in zona semicentrale di FORLÌ e nelle vicinanze del centro storico.

Al piano terra di altezza circa mt 3,00 è presente il locale ingresso da Via CORRIDONI 121 dal quale si accede sia alla camera da letto sia alla zona cucina ed al bagno. E' presente un cortile interno con accesso diretto dalla zona disimpegno.

I pavimenti dell'abitazione compreso i bagni ed i rivestimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica tipo gress porcellanato;

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il solaio sovrastante è in legno.

Le finestre e le portefinestre dell'appartamento hanno infissi di PVC e alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato tipo tangerica ad anta liscia.

Nell'abitazione sono presenti gli impianti elettrico, idrico, e Tv. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas metano posizionata nel locale cucina/soggiorno.

All'interno sono presenti difformità che andranno ripristinate a mezzo pratica edilizia di sanatoria con opere di ripristino.

Le strutture e le rifiniture esterne del fabbricato sono nel complesso in uno stato di conservazione mediocre, precisando che occorreranno nel breve periodo opere di manutenzione.

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili, siti in zone e con analoghe caratteristiche di vetustà e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a **€ 380,00 mensili**. Il valore locativo si intende per immobili conformi alle autorizzazioni edilizie, dotati di abitabilità e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

NOTA: nessuna.

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'E.S. ritiene che l'immobile oggetto di stima, appartamento singolo, date le caratteristiche oggettive (dimensione, destinazione d'uso, tipologia, ecc.) debba essere venduto in un lotto unico.

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

Il codice fiscale del debitore esecutato è: -OMISSIS-.

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 risulta in stato libero, come risulta dai documenti anagrafici allegati.

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.*

Si allegano i certificati sia di residenza e stato civile libero rilasciato dal Comune di FORLÌ.

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 risultano cause pendenti ad oggi.

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 fisica, pertanto è soggetto alla tassa di registro.

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

La perizia viene depositata entro il termine.

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.

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

Il custode ed i creditori costituiti venivano avvisati a mezzo pec. del deposito della perizia e dei relativi allegati.

32) il CDU verrà predisposto soltanto all'esito dell'eventuale aggiudicazione.

Il CDU non è necessario in caso di aggiudicazione.

NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso 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;
- È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Forlì 25/10/2025

L'esperto Stimatore

Ing. Andrea Brasina

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, in via telematica, il presente elaborato, costituito da n. 23 pagine, oltre ai seguenti allegati:

- ALLEGATO PERIZIA SENZA DATI SENSIBILI ES 188/2024
- ALLEGATO A ES 188/2024
- ALLEGATO 1 ESTRATTO MAPPA PLANIMETRIA DIFFORMITA ES 188/2024
- ALLEGATO 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ES 188/2024
- ALLEGATO 3 ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO DI PROVENIENZA ES 188/2024
- ALLEGATO 4 CERTIFICATI DI RESIDENZA, STATO CIVILE VISURE ES 188/2024
- ALLEGATO 5 VALORI OMI ESTRATTO RUE-PRG COMPARABILI ES 188/2024
- ALLEGATO 6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA ES 188/2024