

T R I B U N A L E C I V I L E D I F O R L I '

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 21/2024

G.Es. Dott. Danilo MAFFA

_____ (creditore procedente) - Avv.
Fabrizio Andrea Farolfi

contro

_____ - C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/1 proprietà

Udienza del 27 gennaio 2025

R E L A Z I O N E

Forlì, 27 dicembre 2024

L'Esperto Stimatore

geom. Gianluca Casadei



INDICE

PREMESSA	pag. 03
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 04
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag. 04
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.05
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag. 06
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag. 07
02.4) DESCRIZIONE COMPLETA, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE	pag. 08
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag. 11
03.1) PROPRIETA'	pag. 12
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag. 12
03.3) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 12
03.4) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag. 13
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 23
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 25
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 26
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 26
08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE	pag. 26
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 27
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.27
08.3) VINCOLI CONDOMINIALI	pag. 27
08.4) VINCOLI DI RUE, POC, PSC	pag. 27
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag. 29
10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI	pag. 29
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE	pag. 30
12) ACQUISIZIONE CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 30
13) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 30
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag. 31
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag. 32
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 32
14) VERIFICA PRESENZA ISTANZE DI CONDONO	pag. 33
15) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag. 33
16) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E.	pag. 34
17) ESENZIONE A.P.E.	pag. 34
18) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)	pag. 34
19) VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO	pag. 35
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag. 35
20.1) CRITERI ADOTTATI	pag. 36
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 37
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 38
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 38
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 39
22) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA	pag. 39
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 42
24) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE	pag. 42
25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI	pag. 43
26) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI	pag. 43
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag. 43
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 44
29) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA	pag. 44
30) DEPOSITO IN CANCELLERIA	pag. 44
31) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI	pag. 45
32) NOTE	pag. 45
33) ALLEGATI	pag. 45

PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/o art. 600 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Danilo Maffa, in data 29/02/2024 nominava lo scrivente geom. Gianluca Casadei, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1478, e con studio tecnico sito a Forlì in via Luffo Numai n. 22, quale esperto stimatore per la stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 21/2024.

Promossa da:

- **Condominio** _____ **C.F./ Partita IVA** _____ – Assistita dall'Avv. Fabrizio Andrea Farolfi;

Contro:

- _____ nato a _____ il --/--/----, residente alla data del 02/03/2024 a _____ (FC) _____ n. __, località _____, C.F.: _____;

Successivamente, in data 02/03/2024, lo scrivente depositava presso la cancelleria, "accettazione incarico ed assunzione impegno di rito" quale giuramento, prendendo cognizione del mandato affidatogli con l'espresso invito a rispondere con relazione scritta e su supporto informatico (elaborati in formato PDF).

Si elencano le operazioni effettuate:

- a) Ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, Territorio di Forlì, catasto fabbricati e catasto terreni;
- b) Accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio di Forlì, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- c) Ispezioni di carattere urbanistico compiute presso l'ufficio tecnico del Comune di Forlì;



- d) Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 15/03/2024;
- e) Stesura relazione scritta e predisposizione documentazione allegata.

ASTE
GIUDIZIARIE®
***ASTE
GIUDIZIARIE®

**01) PROVVEDA AD AVVISARE..... IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO
DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI
PERITALI CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL
DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA SARA' RICHIESTO
L'INTERVENTO DEL GIUDICE..... ;**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Previo precedente accordo con il custode giudiziario, in questo caso la dott.ssa Riccarda Ricci, il debitore è stato avvisato a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 05/03/2024, presso la propria sede legale come desunta dall'atto di pignoramento e dalla certificazione risultante dall'anagrafe del Comune di Predappio. L'esecutato, pur ritirando la raccomandata non era presente alla data comunicata ma il sopralluogo si è potuto svolgere comunque in quanto presso l'unità immobiliare esecutata era presente la sig.ra _____, occupante senza titolo.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La raccomandata inviata all'esecutato con ricevuta postale di ritorno si allega in copia (allegato n.01).

Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, in quanto in data 15/03/2024 la persona presente non ha posto impedimenti di sorta nel far effettuare la/le visite di sopralluogo all'immobile.

**02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL
PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI
CORRENTI DATI CATASTALI..... E DESCRIVA GLI**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
4ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE

.....;

02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (permesso di costruire, planimetria catastale), risulta essere un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato condominiale denominato “Condominio Borgo Schiavonia” posto a ridosso dell’originaria cinta muraria della città di Forlì sull’argine opposto in direzione Faenza. Il quartiere denominato “Romiti” risulta attraversato dalla statale via Emilia (S.S. n. 9) ed è proprio da quest’ultima che appena terminato il ponte di Schiavonia, sulla destra è stato realizzato il complesso condominiale entro il quale si trova l’unità immobiliare esecutata. Questa risulta censita all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 142 particella 98 sub 18 e risulta composta da un unico ambiente (monolocale) con antibagno e piccolo bagno cieco; il tutto posto al piano terra, accessibile dall’ingresso principale attraverso un lungo corridoio. Completano la dotazione dell’appartamento l’area esterna condominiale di proprietà comune così come le parti comuni del fabbricato per millesimi 19,58 come da indicazione dell’Amministratore Condominiale.

L’accesso all’appartamento, avviene dal cancello di ingresso posto sul piazzale di proprietà condominiale in fregio a viale Bologna al n. 10, percorrendo l’accesso si arriva sul fronte del fabbricato principale dove si trova l’ingresso all’androne che conduce ad un piccolo disimpegno che conduce all’unità immobiliare in esecuzione oltre ad altre quattro subalterni. Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato spazi ed impianti in condominio di cui all’art. 1117 del C.C., fra i quali trovati



L'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 142 particella 98 Ente Urbano avente superficie pari a mq 829.

L'intero fabbricato è composto da quattro piani fuori terra oltre al piano terra. E' distribuito con varie unità abitative ai piani e servizi al piano terra (cantine e garage) e posti auto nell'area cortilizia.

Lo stabile è posto a ridosso dell'argine sinistro del fiume Montone al limite del nucleo del quartiere Romiti. L'agglomerato abitativo, sviluppatosi negli anni '50 del secolo scorso, risulta ora un vero e proprio agglomerato indipendente con attività commerciali, artigianali, centro sportivo, centro per anziani, scuole, etc. anche se tutt'ora ha la vocazione principale residenziale con edifici eterogenei costruiti nel corso degli anni ed attualmente ancora in espansione con nuove realizzazioni.

Il quartiere risulta ben collegata al centro città mediante mezzi pubblici e anche grazie alla viabilità di vario genere presente quali piste ciclabili, strade principali (via Emilia) e strade secondarie (strade comunali) che collegano il quartiere alla città mediante percorsi alternativi alla trafficata via Emilia che conducono appena attraversato il ponte (ponte Schiavonia) al centro storico della città di Forlì.

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 142 particella 98 sub. 18, piano terra, categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, rendita €. 180,76; oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi è l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 142 particella 98 avente

superficie di mq 829,00 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà del sig. _____ C.F.: _____
_____ per la quota di 1/1 in qualità di proprietaria (allegato n. 02).

ASTE
GIUDIZIARIE®
***ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con subb. 17-66-60-25 della medesima particella, parti comuni, salvo se altri (allegato n.03):

- Sub 17 abitazione al piano terra;
- Sub 66 abitazione al piano terra;
- Sub 60 disimpegno BCNC ai subb. 17-18-20-21-66;
- Sub 25 abitazione al piano primo;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA
NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA
GLI STESSI**

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 12/02/2024

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano il bene di proprietà del sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F. _____ proprietario
per la quota di 1/1.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta:

“Immobile sito in Comune di Forlì in viale Bologna n. 10 al piano terra, censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 142, particella 98, sub. 18, cat. A/2, classe 1, vani 2”.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di all'art. 1117 del codice civile, se e quali esistenti per legge, natura e destinazione” fra cui la corte del fabbricato individuata al Nuovo Catasto Terreni al foglio 142, particella 98 superficie mq 829 (Ente

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
7ASTE
GIUDIZIARIE®

Urbano).

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, Reg. Part. 1960 DEL
15/02/2024.**

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano corrispondenti a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**02.4) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO
PIU' SIGNIFICATIVE**

L'appartamento (monolocale) oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato condominiale composto da cinque piani fuori terra compreso lo stesso piano terra che si trova comunque ad una quota inferiore rispetto al piano stradale di viale Bologna.

L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra con l'ingresso raggiungibile dal cortile esterno dal quale si può giungere all'androne di ingresso e da esso procedere a sinistra attraverso un disimpegno si arriva al portoncino di ingresso del monolocale.

L'intero edificio presenta una struttura praticamente rettangolare allungata che si rastrema man mano che si sale fino ad arrivare al piano quarto con forma quasi quadrata.

L'intero fabbricato ha una struttura portante di tipo misto in quanto il primo insediamento risulta costruito quando la metodologia costruttiva prevedeva muratura portante in laterizio e solai in legno, poi con successivi interventi e ristrutturazioni come l'ultima degli anni 2000 sono stati sicuramente inseriti elementi in conglomerato cementizio armato. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate, i divisori interni e le pareti di tamponamento interne, anch'esse in



laterizio a vario spessore, risultano intonacate e tinteggiate. La copertura risulta essere con tetto a più falde, dovuto alla conformazione del fabbricato che ha in adiacenza altri fabbricati; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con elementi oscuranti (persiane) presumibilmente in legno, mentre gli infissi esterni risultano essere in legno e vetro-camera; il cornicione risulta realizzato con elementi prefabbricati tinteggiati. Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in buono stato di conservazione anche per il fatto che risulta edificato nel 2000.

Al contrario, l'unità immobiliare eseguita, posta al piano terra risulta essere in pessimo stato di manutenzione e molto probabilmente al limite dalla salubrità ed abitabilità. E' individuata con il subalterno 18, risulta avere una forma regolare trapezoidale e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 5,50 x 6,40.

Accedendo dall'androne del piano terra, circa a metà della propria lunghezza, sulla sinistra vi è il portone per accedere al corridoio comune che permette l'accesso a varie unità immobiliari, fra le quali l'unità oggetto di esecuzione immobiliare. Attraverso la porta di ingresso si accede ad un monolocale all'interno del quale è stata realizzata senza titoli edilizi, una partizione per creare una piccola camera; alla destra vi è poi il piccolo antibagno con il bagno cieco provvisto di aerazione forzata.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 29,00 circa.

L'appartamento al piano terra ha altezza ml. 2,74 sotto al tavolato in legno costituente il solaio di piano.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche di quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 36,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in gres su tutta la superficie dell'unità immobiliare, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona cottura e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e sono presenti inferriate antintrusione delle quali, una risulta divelta per permettere l'accesso dalla finestra in quanto il portone di ingresso è sprovvisto di maniglia e serratura esterna. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con caldaia murale posta all'interno dell'alloggio in corrispondenza dell'angolo cottura comandabile mediante termostato e con la distribuzione del calore che avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per l'impianto elettrico, questo risulta realizzato e completato con il fabbricato risulta al momento non utilizzabile in quanto sono stati smontati interruttori e scatole di derivazione.

L'appartamento, alla data del sopralluogo, riportava ancora i segni dell'allagamento causato dalla recente alluvione di maggio 2023 e come già anticipato precedentemente, risulta essere igienicamente inabitabile.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 18), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 02) e progetto architettonico visionato e



acquisito presso l'archivio del Comune di Forlì (allegato n. 04).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 05).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



PROSPETTO – Ingresso androne



PROSPETTO – Vista palazzo

**03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA
PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO
PROVENIENZA...;**



03.1) PROPRIETA'

I beni pignorati, foglio 142 particella 98 sub. 18, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti di cui all'art. 1117 del codice civile, se e quali esistenti per legge, natura e destinazione, risultano appartenere all'esecutato, sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____, proprietaria per la quota di 1/1.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo agli esecutati è il seguente:

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Domenico Guastamacchia del 07/01/2008 repertorio n. 236491/25035, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/01/2008 reg. part. n. 730, mediante il quale, il sig. _____ nato a _____ (PZ) il --/--/----, C.F.: _____ proprietario per la quota di 1/1, vende al sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ che acquista, per la quota di proprietà 1/1, appartamento posto al piano terra del fabbricato sito nel Comune di Forlì in viale Bologna n. 10, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 142, particella 98 sub. 18, con le parti comuni da più lati, detta via, ragioni _____, salvo altri, etc; la parte acquirente diviene comproprietaria, proporzionalmente alla porzione di immobile acquistata, delle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del Codice Civile, tra cui, in particolare, l'area coperta e scoperta distinta al N.C.T. di detto Comune al foglio 142, particella 98 mq. 829 Ente Urbano (allegato n. 06).

03.3) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Non risultano allo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato



nell'atto di cui sopra al precedente paragrafo, e nello specifico nell'art. 9 *"La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutti i patti, condizioni e servitù contenuti nel citato atto ai miei rogiti in data 16 aprile 2007, trascritto a Forlì il 20 successivo all'art. 4727, obbligandosi alla loro esatta osservanza"*.

03.4) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Domenico Guastamacchia del 16/04/2007 repertorio n. 234057 raccolta 23798, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/04/2007 reg. part. n. 4727, mediante il quale, la sig.ra _____ nata a _____ (CE) il --/--/----, C.F.: _____ proprietaria per la quota di 1/1, vende al sig. _____ nato a _____ (PZ) il --/--/----, C.F.: _____ che acquista, per la quota di proprietà 1/1, appartamento posto al piano terra del fabbricato sito nel Comune di Forlì in viale Bologna n. 10, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 142, particella 98 sub. 18, con le parti comini da più lati, detta via, ragioni _____, salvo altri, etc; la parte acquirente diviene comproprietaria, proporzionalmente alla porzione di immobile acquistata, delle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del Codice Civile, tra cui, in particolare, l'area coperta e scoperta distinta al N.C.T. di detto Comune al foglio 142, particella 98 mq. 829 Ente Urbano (allegato n. 07).
- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Adalberto Mercatali del 23/06/2004 repertorio n. 99026 matrice 24391, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/06/2004 reg. part. n. 7425, mediante il quale, la soc. _____ con sede a _____ P.IVA: _____ proprietaria per la



quota di 1/1, vende alla sig.ra _____ nata a _____
_____ (CE) il --/--/----, C.F.: _____ che acquista, per la
quota di proprietà 1/1, a) porzione facente parte del fabbricato ubicato in
Comune di Forlì – viale Bologna n. 10, costituita da appartamento posto al
piano terra, censito al Catasto Fabbricati del detto Comune, in base a denuncia
di variazione numero 3165.1/2003 del 02/07/2003 protocollo numero 135386
et variazione protocollo numero 146732 dell'UTE di Forlì per rettifica rendita
catastale proposta Mod. 58 n. 17936, al foglio 142 particella 98 sub. 18; b)
quota di comproprietà indivisa, ai sensi e nelle proporzioni di legge, sulle parti
ed opere comuni del fabbricato e di cui agli articoli 1117 e seguenti C.C. tra
cui, in particolare, l'area coperta e scoperta distinta al N.C.T. di detto Comune
al foglio 142, particella 98 mq. 829 Ente Urbano (allegato n. 08).

- Atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità del Dott. Notaio
Adalberto Mercatali del 11/01/2002 repertorio n. 92928 matrice 22606,
trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio
di Pubblicità Immobiliare in data 08/03/2002 reg. part. n. 2695, mediante il
quale, per eredità la sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____
_____, per la quota di 6/12 sul diritto di proprietà, per decesso
avvenuto il --/--/----, cede alle figlie sig.re _____ nata a _____ il
--/--/---- C.F.: _____ e _____ nata a _____ il --/--
/---- C.F.: _____, che accettano, ciascuna per la quota di 3/12
sul diritto di proprietà i beni immobili distinti al catasto urbano del Comune di
Forlì al foglio 142 con le particelle numero 134 sub 18, 134 sub 19, 134 sub
20, 134 sub 21, 134 sub 22, 134 sub 23, 134 sub 24, 135 sub 25, 134 sub 26,
134 sub 27, 134 sub 28, 134 sub 29, nonché il terreno di sedime distinto al

catasto terreni di detto Comune al foglio 142 particella 134 di are 05,51 ente urbano (allegato n. 09).

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Adalberto Mercatali del 11/01/2002 repertorio n. 92928 matrice 22606, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/01/2002 reg. part. n. 527, mediante il quale, i signori: _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 3/12 del diritto di proprietà; _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 2/12 del diritto di proprietà; _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 2/12 del diritto di proprietà; _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 3/12 del diritto di proprietà; vendono alla società _____ con sede a Forlì P.IVA _____ che acquista, per la quota di proprietà 1/1: Fabbricato urbano con annessa area cortilizia costituente pertinenza del fabbricato medesimo il tutto censito al catasto fabbricati del detto Comune al foglio 142, con i numeri 134 sub 18, 134 sub 19, 134 sub 20, 134 sub 21, 134 sub 22, 134 sub 23, 134 sub 24, 134 sub 25, 134 sub 26, 134 sub 27, 134 sub 28, 134 sub 29; al catasto terreni del detto Comune, il terreno coperto sul quale sorge il fabbricato e quello annesso pertinenziale è censito al foglio 142 con il mappale 134 avente superficie catastale di are 05.51 ente urbano (allegato n. 10).
- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Adalberto Mercatali del 31/10/2001 repertorio n. 92354 matrice 22407, trascritto all'Agenzia delle



Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare
in data 08/11/2001 reg. part. n. 11829, mediante il quale la signora
_____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____
_____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; vende alla società _____
_____ con sede a Forlì P.IVA _____ che acquista, per la
quota di proprietà 1/1: a) porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione,
costituite da due appartamenti posti ai piani primo e secondo, con annessi
ripostigli e cantina al piano interrato e scivolo allo stesso piano, il tutto censito
al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 142 con le particelle numero
98 sub 14, 98 sub 13; b) quota di comproprietà indivisa, ai sensi e nelle
proporzioni di legge, sulle parti ed opere comune del fabbricato e di cui agli
articoli 1117 e segg. Del C.C., fra le quali trovasi l'accesso pedonale al piano
terra il quale unitamente allo scivolo al piano interrato, è censito al Catasto
Fabbricati al foglio 142 con il numero 98 sub 15, nonché l'area sulla quale
sorge il fabbricato, ricomprendente le unità immobiliari in oggetto, censita al
Catasto Terreni al foglio 142 con il mappale 98 di catastali are 02.78 Ente
Urbano (allegato n. 11).

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Adalberto Mercatali del
02/08/2000 repertorio n. 88654 matrice 21420, trascritto all'Agenzia delle
Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare
in data 07/08/2000 reg. part. n. 7521, mediante il quale la signora _____
_____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per la
quota di 1/1 del diritto di proprietà; vende alla società _____
_____ con sede a Forlì P.IVA _____ che acquista, per la quota di
proprietà 1/1: a) porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione, e ad uso



laboratorio entrambe a piano terra, censite al Catasto Fabbricati del detto Comune, al foglio 142 con le particelle numeri 98 sub 11, 98 sub 12; b) quota di comproprietà indivisa, ai sensi e nelle proporzioni di legge, sulle parti ed opere comune del fabbricato e di cui agli articoli 1117 e segg. Del C.C., fra le quali trovasi l'accesso pedonale al piano terra il quale unitamente allo scivolo al piano interrato, è censito al Catasto Fabbricati al foglio 142 con il numero 98 sub 15, nonché l'area sulla quale sorge il fabbricato, ricomprendente le unità immobiliari in oggetto, censita al Catasto Terreni al foglio 142 con il mappale 98 di catastali are 02.78 Ente Urbano e restando escluso dalle parti comuni alle unità compravendute e quindi in piena esclusiva proprietà della venditrice, lo scolo al piano interrato censito al Catasto Fabbricati con parte del numero 98 sub 15 dello stesso foglio (allegato n. 12).

- Atto per causa di morte, certificato di denunciata successione dell'ufficio del Registro del 28/07/1998 repertorio n. 18/619, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/09/1999 reg. part. n. 8756, mediante il quale, per eredità la sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____, per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà, per decesso avvenuto il 01/02/1998, cede alle figlie sig.re _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ e _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____, che accettano, ciascuna per la quota di 1/4 sul diritto di proprietà i beni immobili distinti al catasto urbano del Comune di Forlì al foglio 142 con le particelle numero 134 sub 18, 134 sub 19, 134 sub 20, 134 sub 21, 134 sub 22, 134 sub 23, 134 sub 24, 135 sub 25, 134 sub 26, 134 sub 27, 134 sub 28, 134 sub 29, nonché il terreno di sedime distinto al catasto



terreni di detto Comune al foglio 142 particella 134 di are 05,51 ente urbano (allegato n. 13).

- Atto per causa di morte, certificato di denunciata successione dell'ufficio del Registro del 21/12/1998 repertorio n. 74/601, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/02/1999 reg. part. n. 1504, mediante il quale, per eredità la sig.ra

_____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____, per la quota di 2/6 sul diritto di proprietà, per decesso avvenuto il 10/01/1997, cede ai

quattro figli sig.ri _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____

_____, _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____,

_____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____, _____

_____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____, che accettano,

ciascuno per la quota di 2/24 sul diritto di proprietà i beni immobili distinti al catasto urbano del Comune di Forlì al foglio 142 con le particelle numero 134

sub 18, 134 sub 19, 134 sub 20, 134 sub 21, 134 sub 22, 134 sub 23, 134 sub

24, 135 sub 25, 134 sub 26, 134 sub 27, 134 sub 28, 134 sub 29, nonché il

terreno di sedime distinto al catasto terreni di detto Comune al foglio 142 particella 134 di are 05,51 ente urbano (allegato n. 14).

- Atto per causa di morte, certificato di denunciata successione dell'ufficio del Registro del 30/09/1997 repertorio n. 12/601, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/08/1998 reg. part. n. 7291, mediante il quale, per eredità la sig.ra

_____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____, per la

quota di 1/2 sul diritto di proprietà, per decesso avvenuto il 03/10/1996, cede

alla figlia sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____



_____ che accetta per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà i beni immobili distinti al catasto urbano del Comune di Forlì al foglio 142 con le particelle numero 98 sub 8, 98 sub 9, 98 sub 10, nonché il terreno di sedime distinto al catasto terreni di detto Comune al foglio 142 particella 98 ente urbano (allegato n. 15).

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Oliveri Giorgio del 14/05/1997 repertorio n. 34444 raccolta n. 6949, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/05/1997 reg. part. n. 4485, mediante il quale i signori _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____, _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____, _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____, ciascuno per la quota di 1/12, vendono alla sorella sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ che acquista per la quota di 3/12 del diritto di proprietà fabbricato urbano posto in Comune di Forlì, viale Bologna n. 10 comprendente otto appartamenti, due garages, un negozio ed un magazzino distribuiti nei piani seminterrato, terreno, primo e secondo, il tutto distinto nel N.C.E.U. di detto Comune alla partita 1332, foglio n. 142 con le particelle 134 sub 18, 134 sub 19, 134 sub 20, 134 sub 21, 134 sub 22, 134 sub 23, 134 sub 24, 134 sub 25, 134 sub 26, 134 sub 27, 134 sub 28, 134 sub 29, con annessa area cortilizia pertinenziale che fra coperto e scoperto è distinta nel vigente catasto terreni del Comune di Forlì al foglio 142 particella 134 avente superficie catastale di Ha. 0.05.51 ente urbano (allegato n. 16).
- Atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità del Notaio Dott. Giorgio Oliveri del 14/05/1997 rep. n. 34444 raccolta n. 6949, trascritto all'Agenzia



delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/05/1997 reg. part. n. 4484, mediante il quale, per eredità la sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____, per la quota di 3/12 sul diritto di proprietà, per decesso avvenuto il --/--/----, cede ai figli _____ nato a _____ C.F.: _____, _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____, _____ nata a _____ C.F.: _____ che accettano per la quota di 1/12 ciascuno sul diritto di proprietà i beni immobili distinti al N.C.E.U. al foglio n. 142 con le particelle 134 sub 18, 134 sub 19, 134 sub 20, 134 sub 21, 134 sub 22, 134 sub 23, 134 sub 24, 134 sub 25, 134 sub 26, 134 sub 27, 134 sub 28, 134 sub 29, con annessa area cortilizia pertinenziale che fra coperto e scoperto è distinta nel vigente catasto terreni del Comune di Forlì al foglio 142 particella 134 avente superficie catastale di Ha. 0.05.51 ente urbano (allegato n. 17).

■ Atto per causa di morte, certificato di denunciata successione dell'ufficio del Registro del 13/07/1995 repertorio n. 11/560, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/08/1995 reg. part. n. 7636, mediante il quale, per eredità il sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà, per decesso avvenuto il --/--/----, cede alla figlia sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ che accetta per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà ed alla moglie _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ che accetta per la quota di 1/2 i beni immobili distinti al catasto urbano del Comune di Forlì al foglio 142 con le particelle numero 98 sub 8, 98 sub 9, 98



sub 10, nonché il terreno di sedime distinto al catasto terreni di detto Comune al foglio 142 particella 98 ente urbano (allegato n. 18).

- Atto di divisione ai rogiti del Notaio Dott. Cinzia Brunelli del 26/06/1990 rep. n. 1000, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/06/1990 reg. part. n. 5162, mediante il quale i signori _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ e _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ si suddividono le proprietà immobiliari indivise in proprietà esclusive relativamente ai beni immobili posti in Comune di Forlì, viale Bologna n. 10, il tutto distinto nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio n. 142 con le particelle 98 sub 1, 98 sub 2, 98 sub 3, 99 sub 4, 98 sub 5, 98 sub 6, 98 sub 7, con annessa area cortilizia pertinenziale che fra coperto e scoperto è distinta nel vigente catasto terreni del Comune di Forlì al foglio 142 particella 98 ente urbano (allegato n. 19).
- Atto per causa di morte, certificato di denunciata successione dell'ufficio del Registro del 28/03/1988 repertorio n. 76/498, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/04/1988 reg. part. n. 2575, mediante il quale, per eredità il sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____, per la quota di 2/6 sul diritto di proprietà, per decesso avvenuto il --/--/----, cede ai fratelli sig.ri _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ e _____ nato a _____ il --/--/---- che accettano per la quota di 1/6 ciascuno sul diritto di proprietà i beni immobili distinti al catasto urbano del Comune di Forlì al foglio 142 con le particelle numero 98 sub 1, 98 sub 2, 98 sub 3, 98 sub 4, 98 sub 5, 98 sub 6, 98 sub 7 nonché il terreno di



sedime distinto al catasto terreni di detto Comune al foglio 142 particella 98 ente urbano (allegato n. 20).

- Atto per causa di morte, certificato di denunciata successione dell'ufficio del Registro del 28/08/1978, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/09/1978 reg. part. n. 6322, mediante il quale, per eredità il sig. _____ nato a _____ il --/--/----, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà, per decesso avvenuto il --/--/----, cede ai figli sig.ri _____ nato a _____ il --/--/----, _____ nata a _____ il --/--/----, _____ nata a _____ il --/--/----, _____ nata a _____ il --/--/---- che accettano per la quota indivisa di 2/3 sul diritto di proprietà; alla moglie sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- che accetta per la quota esclusiva di 1/3 sul diritto di proprietà i beni immobili posti a Forlì in viale Bologna n. 10 (allegato n. 21).

- Atto per causa di morte, certificato di denunciata successione dell'ufficio del Registro del 1977, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/10/1977 reg. part. n. 6967, mediante il quale, per eredità il sig. _____ nato a _____ il --/--/----, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà, per decesso avvenuto il --/--/----, cede ai figli sig.ri _____ nato a _____ il --/--/----, _____ nato a _____ il --/--/----, _____ nato a _____ il --/--/----, che accettano per la quota indivisa di 1/1 sul diritto di proprietà; per i beni immobili posti a Forlì in viale Bologna n. 10 e distinti al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 142 particella 98 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7 (allegato n. 22).

**04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO
TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI,
INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE
L'OPPONIBILITÀ.....;**

Iscrizioni / Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567,
comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto comunque a fare una verifica presso l'Agenzia
delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì, ai nominativi degli esecutati,
aggiornato fino alla data del 19/11/2024; non risultano gravare l'immobile,
ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riscontrabili ed
indicate nel Certificato Notarile, che di seguito si riportano.

Reg. part. n. 1009 del 28/01/1998 - Trascrizione

Atto tra vivi per costituzione di diritti reali a titolo onero del Notaio Dott.

Domenico Guastamacchia del 30/12/1997 rep. n. 118785, mediante il quale viene
istituito il diritto di passaggio contro ai sig.ri _____ nata a _____ il --/--/--

-- C.F.: _____, _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____

_____, _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____,

_____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per il fondo

dominante individuato al catasto terreni del Comune di Forlì al foglio 142

particella 134 ente urbano; a favore di _____ P.IVA

_____ per il fondo servente individuato al catasto terreni del Comune di

Forlì al foglio 142 particella 70 (allegato n. 23).

Reg. part. n. 1010 del 28/01/1998 - Trascrizione

Atto tra vivi per costituzione di diritti reali a titolo onero del Notaio Dott.

Domenico Guastamacchia del 30/12/1997 rep. n. 118785, mediante il quale viene istituito il diritto di passaggio a favore dei sig.ri _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____, _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____, _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____, _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per il fondo dominante individuato al catasto terreni del Comune di Forlì al foglio 142 particella 134 ente urbano; contro _____ P.IVA _____ per il fondo servente individuato al catasto terreni del Comune di Forlì al foglio 142 particella 70 (allegato n. 24).

Reg. part. n. 2677 del 25/06/2004 - Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobile sito a Forlì in viale Bologna n. 10, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 142 particella 98 sub. 18, cat. A/2, consistenza vani 2; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 142, particella 98 della superficie catastale di mq. 829 – Ente Urbano; a favore di _____ con sede a _____, C.F. / P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro la sig.ra _____ nata a _____ (CE) il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 25).

Reg. part. n. 1960 del 15/02/2024 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobile sito a Forlì in viale Bologna n. 10, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di

Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 142 particella 98 sub. 18, cat. A/2, consistenza vani 2; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 142, particella 98 della superficie catastale di mq. 829 – Ente Urbano; a favore di _____ con sede a _____ C.F.: _____, per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà contro il sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà (allegato n. 26).

**05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE
DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;**

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, per il Comune di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegate, vedi il citato allegato n. 02.

Si riscontra che l'ultima planimetria catastale depositata risulta in atti dal 02/07/2003 prot. n. 000135386.

La situazione catastale, a livello planimetrico e dimensionale, risulta non aggiornata e non corrispondente allo stato di fatto rinvenuto a seguito di rilievo sul posto.

06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE

***RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE,
ECC.);***

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

***07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO
ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI)
DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO.....;***

Appartamento di civile abitazione (monolocale) sito a Forlì in viale Bologna n. 10. L'immobile, alla data del sopralluogo, anche come da verbale del custode, risulta utilizzato come abitazione (giusta destinazione urbanistica) e risulta occupato senza titolo dalla sig. _____ la quale dichiara di non conoscere il proprietario sig. _____ ma di essere temporaneamente presente su autorizzazione dell'amico, del quale non ricorda il nome, che abita nell'appartamento. Alla data dell'intervento per il ripristino dell'inferriata e della serratura del portone, l'appartamento era libero.

***08) VERIFICI, ANCHE CON CONTROLLO PRESSO I COMPETENTI
UFFICI AMMINISTRATIVI L'ESISTENZA DI EVENTUALI
FORMALITA' VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI,
STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS.
42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA
NATURA....., EVENTUALI VINCOLI DI NATURA
CONDOMINIALE ED I VICOLI DERIVANTI DA CONTRATTI***



INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI

....., **CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;**

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, provenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non ne sono stati rilevati oltre a quanto già specificato al cap. 03.3.

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 (regolamenti e simili).

08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI,**DI PRELAZIONE DELLO STATO ex D. Lgs. 42/2004**

Gli immobili non risultano vincolati ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per gli stessi non risultano diritti di prelazione legale, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo. Dai documenti rinvenuti si evidenzia il vincolo per la tutela del paesaggio fluviale sottoposto a tutela dal PTCP, art. 17 (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua in zona di tutela del paesaggio fluviale del fiume Montone).

08.3) VINCOLI CONDOMINIALI

E' stato istituito il condominio denominato “ _____ ”

C.F.: _____ amministrato dall'Amministratore pro-tempore sig. _____

_____ e i vincoli sono quelli riscontrabili dal regolamento condominiale.

Alla proprietà esecutata risulta corrispondere la suddivisione in quota per le parti comuni pari a 19,58 millesimi.

08.4) VINCOLI DI POC-PSC

Non risultano vincoli particolari di POC-PSC 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 Comune di Forlì (allegato n. 27), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- Tavola ST (PSC) – Sistema territoriale – Territorio esterno al Centro Storico (Art. 7) – Espansioni storiche del centro;
- Tavola VN 19 (PSC) – Sistema naturale, ambientale e paesaggistico – Tutela Idrogeologica (Art. 49) Vulnerabilità idrogeologica (Art. 50) – Area a vulnerabilità elevata;
- Tavola VN 19 (PSC) – Sistema naturale, ambientale e paesaggistico – Area di tutela paesaggistica (Art. 52) Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica (Art. 53) – Unità fluviali;
- Tavola VN 19 (PSC) – Sistema naturale, ambientale e paesaggistico – Unità di paesaggio – B2 Corridoio fluviale, delimitante a sud-ovest l'ambito urbano;
- Tavola VP 19 (PSC) – Sistema della pianificazione – Piano di bacino stralcio per il rischio idrogeologico (art. 32) – Aree di potenziale allagamento (Art. 6 Normativa Piano Stralcio per il rischio idrogeologico);
- Tavola VP 19 (PSC) – Sistema della pianificazione – Laghi, corsi d'acqua e acque sotterranee (artt. 17-18 PTCP) – Zone di tutela del paesaggio fluviale (art. 17 PTCP);
- Tavola VP 19 (PSC) – Sistema della pianificazione – Ambiti preferenziali per la riconnessione alle reti ecologiche (art. 55 PTCP);
- Tavola VA 19 (PSC-POC-RUE) – Vincoli antropici – Territorio urbanizzato (RUE) art. 35 PSC).



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 l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE NONCHE' 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;

Come da comunicazione ricevuta dall'amministratore di condominio sig. _____, risulta che l'esecutato sig. _____ (proprietario) ha spese maturate pregresse risalenti ai due anni precedenti il pignoramento per un importo pari ad €. 773,12; ha spese maturate per l'esercizio 01/04/2024 ÷ 30/04/2025 a preventivo pari ad €. 391,61. Ad oggi, come da dichiarazione dell'amministratore, vi sono spese straordinarie già deliberate ed eseguite ma non ancora ripartita tra i condomini per il ripristino e la tinteggiatura delle pareti dell'ingresso condominiale danneggiate a seguito di alluvione del maggio 2023. La quota a carico del sig. _____ risulta essere pari ad €. 423,69 (allegato n. 28).

**11) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE
URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD
ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE
URBANISTICA ATTUALE;**

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso di appartamento di civile abitazione posto in un fabbricato condominiale.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegare, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, il Certificato di Destinazione Urbanistica. L'obbligo sussiste per i terreni aventi destinazione agricola oppure per i terreni aventi destinazione edificabile con superficie superiore a mq. 5.000,00.

**12) PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI
DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL
DECRETO DI TRASFERIMENTO.....;**

Non vi è la necessità, vista la natura dell'immobile (appartamento di civile abitazione), di acquisire il certificato di destinazione urbanistica (CDU), si resta comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.

**13) VERIFICHI, CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITA'
EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' LA
DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DICA SE IL BENE SIA
CONDONABILE QUANTIFICANDO L'IMPORTO E**



***PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E
SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI
ACCESSORI;***

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'

Dopo le opportune ricerche ed il riscontro attraverso i precedenti rogiti, con i dati in mio possesso, sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- In data 20 novembre 2001, viene depositata presso il Comune di Forlì D.I.A. per risanamento conservativo avente P.G. n. 55143/2001;
- In data 11 marzo 2002, viene depositata presso il Comune di Forlì, comunicazione art. 26 L. 47/85 avente P.G. n. 11225/2002;
- In data 17 aprile 2002, viene rilasciata dal Comune di Forlì a concessione edilizia n. 146 P.G. n. 2923/2002 con successive varianti mediante D.I.A. del 29 aprile 2003 P.G. n. 20705/2003 e D.I.A. del 6 maggio 2004 P.G. n. 21480/2004;
- In data 22 luglio 2004, viene rilasciato dal Comune di Forlì, certificato di conformità edilizia ed abitabilità n. 136 P.G. n. 21834/2004.

Per i sopraindicati titoli edilizi è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti; alla data odierna questa non è stata ancora evasa dal competente ufficio comunale, come si evince anche dalla comunicazione ricevuta in data 23/12/2024 (allegato n. 04).

Anche a seguito della comunicazione prodotta dal Comune di Forlì in data 28/05/2024 prot. n. 68326 (allegato n. 04) dalla quale si evince che *"lo stato legittimo è quello desumibile per consistenza e destinazione d'uso: a) dalla planimetria catastale di primo impianto o conseguente all'obbligo di accatastamento dei fabbricati rurali al catasto urbano di cui al D.L. n. 201/2011 (convertito con modificazioni dalla L. n. 214/2011) ovvero da quella conseguente*

all'ultimo titolo edilizio, antecedente gli eventi calamitosi".

- Ora, in virtù del fatto che quando riceverò risposta dal Comune di Forlì in merito alla mia richiesta di accesso agli atti, tale risposta sarà del tenore *"la/le pratiche, a seguito degli eventi alluvionali del maggio 2023, non sono al momento reperibili/consultabili"* ritengo di confermare come stato legittimo la planimetria catastale attualmente agli atti depositata in data 02/07/2003 prot. n. 000135386, predisposta e registrata nel corso di validità dell'ultimo titolo edilizio (vedi elenco titoli esplicitati in precedenza) e da tale planimetria constatare la non regolarità urbanistico/catastale come meglio specificata al cap. 13.3.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE RUE e NORME TECNICHE APPLICABILI

Non risultano vincoli particolari di RUE 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 Comune di Forlì (allegato n. 29), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- Tavola P19 (RUE) – Usi e trasformazioni del territorio urbanizzato e rurale – A2 Espansioni storiche del centro – Borghi – Art. 29.17;
- Tavola BOR-3 (RUE) – Usi e trasformazioni: Espansioni del centro storico – Borgo Schiavonia A2 – A2/1 Tessuti edilizi storici conservati;

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito del sopralluogo (15/03/2024), ed a seguito del riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, relativamente all'appartamento (sub. 18), lo scrivente stimatore riscontra



irregolarità relativamente alla realizzazione, mediante costruzione di parete in cartongesso, della compartimentazione del monolocale per la formazione di una piccola camera da letto. Tale modifica risulta eseguita in contrasto con quanto definito nel vigente RUE e regolamento sanitario in quanto il monolocale deve avere una superficie minima per il soggiorno con angolo cottura pari a mq. 17,00, e questa misura minima non risulta rispettata; il rapporto di illuminazione ed aerazione deve essere pari ad 1/8 e nel nostro caso non è rispettato. L'unità immobiliare si può definire, sia urbanisticamente, sia catastalmente, NON REGOLARE e quanto più importante NON SANABILE (allegato n. 30).

**14)PROCEDA IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA
POSSIBILITA' DI SANATORIA VERIFICHI
L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO
..... SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL
TITOLO IN SANATORIA;**

Come indicato al capitolo precedente, sono presenti opere abusive ma per contrasto a quanto specificato nel RUE (superficie minima per monolocali) e Regolamento sanitario (mancato rispetto del rapporto di illuminazione/aerazione) la situazione riscontrata durante il sopralluogo non può essere sanata ed il proprietario dovrà procedere con la rimessa in pristino dei luoghi. Per la rimessa in pristino (smontaggio della parete divisoria in cartongesso) si stima un costo di €. 500,00 e di questa cifra, lo scrivente stimatore ne terrà adeguatamente conto in sede di valutazione al capitolo 20.

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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA
ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;**

Nulla si è riscontrato in tal senso.

**16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI
ATTESTAZIONE DELLE CERTIFICAZIONE ENERGETICA..... OVE
IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E.,
L'ESPERTO PROVVERDERA' A PREDISPORRE;**

L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica e lo scrivente
esperto stimatore è abilitato e regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori
Energetici della Regione Emilia Romagna al n. 02976 per cui procederà a redigere
l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in esecuzione
(allegato n. 31).

**17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO..... SIANO ESENTI
DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'APE
NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A
CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN
PERIZIA;**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta rientrare nelle categorie di
cui all'art. 3 comma 3 del D. Lgs. n. 192/2005 e come indicato al precedente
capitolo si redigerà l'APE.

18) PROVVEDA, QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO.....;

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, risulta accatastata.

La planimetria dell'appartamento (sub 18) risulta corrispondente a quanto riscontrato nelle pratiche edilizie autorizzate. Non risulta corrispondente a quanto riscontrato sul posto durante il rilievo in quanto è stata realizzata una partizione interna per creare una piccola stanza e quindi si renderebbe necessario predisporre una nuova planimetria catastale.

Vi sarebbe la necessità di aggiornare la planimetria catastale ma lo scrivente esperto stimatore, ritiene si debba attendere e procedere con la variazione catastale una volta definito perfettamente la situazione urbanistica (eventuale sanatoria e/o rimessa in pristino) con il Comune di Forlì in quanto la variazione catastale deve essere un'operazione propedeutica e conseguente alla relativa pratica edilizia; non una variazione delle planimetrie catastali fine a se stessa per regolarizzare la situazione presso l'Agenzia delle Entrate. Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita per valutazioni diverse e procedere quindi ugualmente con la variazione catastale.

19) VERIFICHI, QUALORA ACCERTI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI QUALE INCARICATO DAL GIUDICE PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE

Nulla è stato rilevato in tal senso.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI

ATTENENDOSI ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI NONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

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 ad appartamento in condominio, delle medesime caratteristiche a 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 residenziale, etc.).

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della vetustà; della struttura portante di tipo mista, muratura portante e intelaiata in calcestruzzo (pilastri e travi) e solai in legno e/o laterocemento.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e dell'attuale congiuntura economica particolarmente negativa che ha immancabilmente peggiorato la situazione del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "molto basso" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto,



ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica 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 abitazioni in condominio, in zona o in zone similari e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile. L'Esperto ha, inoltre, assunto informazioni presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che operano anche interventi di recupero dell'esistente *cd. ristrutturazione* e che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili similari, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone similari. Informazioni e prezzi così ottenuti, dovranno comunque da intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione; tenendo conto ed effettuando una valutazione attenendosi anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

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 **€/mq. 1.100,00**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile, così come meglio dettagliato nel rapporto di valutazione con gli



standard IVS (allegato n. 32).

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobile ad uso civile abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, così detta "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Ragguaglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta (quota proprietà 19,58/1000)			829 x 19,58/1000	0,10	1,62
Piano Terra					
Appartamento	5,43	(6,39+6,24)/2	34.29	1	34.29
TOTALE PARZIALE					35,91
ARROTONDAM.					0,09
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					36,00

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

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

Superficie commerciale mq.36,00 x €/mq. 1.100,00 = **€ 39.600,00**

Valore stimato € 39.600,00

Manutenzione ed uso 5% € - 1.980,00

Riduzione di valore 10% per assenza garanzie € - 3.960,00

Sommano €. 33.660,00

Valore a base d'asta €. 34.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®
***ASTE
GIUDIZIARIE®

21) ACCERTI, NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA' A PREDISPORRE PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

Nel caso di specie risulta pignorata l'intera e piena proprietà dell'immobile. Non sono state pignorate quote parziali.

22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

L'appartamento (monolocale) oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato condominiale composto da cinque piani fuori terra compreso lo stesso piano terra che si trova comunque ad una quota inferiore rispetto al piano stradale di viale Bologna.

L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra con l'ingresso raggiungibile dal cortile esterno dal quale si può giungere all'androne di ingresso e da esso procedere a sinistra attraverso un disimpegno si arriva al portoncino di ingresso del monolocale.

L'intero edificio presenta una struttura praticamente rettangolare allungata che si

ASTE
GIUDIZIARIE®
39ASTE
GIUDIZIARIE®

rastrrema man mano che si sale fino ad arrivare al piano quarto con forma quasi quadrata.

L'intero fabbricato ha una struttura portante di tipo misto in quanto il primo insediamento risulta costruito quando la metodologia costruttiva prevedeva muratura portante in laterizio e solai in legno, poi con successivi interventi e ristrutturazioni come l'ultima degli anni 2000 sono stati sicuramente inseriti elementi in conglomerato cementizio armato. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate, i divisori interni e le pareti di tamponamento interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacate e tinteggiate. La copertura risulta essere con tetto a più falde, dovuto alla conformazione del fabbricato che ha in adiacenza altri fabbricati; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con elementi oscuranti (persiane) presumibilmente in legno, mentre gli infissi esterni risultano essere in legno e vetro-camera; il cornicione risulta realizzato con elementi prefabbricati tinteggiati. Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in buono stato di conservazione anche per il fatto che risulta edificato nel 2000.

Al contrario, l'unità immobiliare eseguita, posta al piano terra risulta essere in pessimo stato di manutenzione e molto probabilmente al limite dalla salubrità ed abitabilità. E' individuata con il subalterno 18, risulta avere una forma regolare trapezoidale e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 5,50 x 6,40.

Accedendo dall'androne del piano terra, circa a metà della propria lunghezza, sulla sinistra vi è il portone per accedere al corridoio comune che permette l'accesso a varie unità immobiliari, fra le quali l'unità oggetto di esecuzione immobiliare.



Attraverso la porta di ingresso si accede ad un monolocale all'interno del quale è stata realizzata senza titoli edilizi, una partizione per creare una piccola camera; alla destra vi è poi il piccolo antibagno con il bagno cieco provvisto di aerazione forzata.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 29,00 circa.

L'appartamento al piano terra ha altezza ml. 2,74 sotto al tavolato in legno costituente il solaio di piano.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche di quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 36,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in gres su tutta la superficie dell'unità immobiliare, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona cottura e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e sono presenti inferriate antintrusione delle quali, una risulta divelta per permettere l'accesso dalla finestra in quanto il portone di ingresso è sprovvisto di maniglia e serratura esterna. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con caldaia murale posta all'interno dell'alloggio in corrispondenza dell'angolo cottura comandabile mediante termostato e con la distribuzione del calore che avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per l'impianto elettrico, questo risulta realizzato e completato con il fabbricato risulta al momento non utilizzabile in quanto sono stati smontati interruttori e scatole di derivazione.

L'appartamento, alla data del sopralluogo, riportava ancora i segni



dell'allagamento causato dalla recente alluvione di maggio 2023 e come già anticipato precedentemente, risulta essere igienicamente inabitabile.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 18), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi si valuta un eventuale canone mensile di circa €. 250,00 ÷ 300,00. Si ribadisce ulteriormente che visto lo stato di conservazione e di manutenzione del monolocale, questo non possa essere posto in locazione se non prima del suo ripristino ai minimi canoni per l'abitabilità.

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI..... A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.....;

L'appartamento di civile abitazione di stima, posto al piano terra del fabbricato, per proprie caratteristiche può essere venduto solo in lotto unico.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO;

Il codice fiscale della persona fisica esecutata, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, sono i seguenti:

• _____ C.F.: _____

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTIMO 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;

L'esecutato, persona fisica, sig. _____, come da certificato rilasciato dal Comune di Predappio (FC) risulta essere di stato libero (allegato n. 33).

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;

Come anticipato, l'immobile (alla data del sopralluogo 15/03/2024) risulta occupato senza titolo dalla sig.ra _____ della quale non si hanno altre generalità, non è presente alcun contratto di locazione per cui non è possibile richiedere il certificato storico di residenza. In data 11/12/2024 durante l'intervento di ripristino, l'appartamento è risultato libero.

27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE

**GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO
DI PIGNORAMENTO, NONCHE' 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;**

Nulla risulta.

**28)PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE
(VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....;**

Civile abitazione sita a Forlì in viale Bologna n. 10.

Essendo la proprietà dell'immobile in capo ad una persona fisima, la vendita
sarà da assoggettare a tassa di registro.

**29)FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA
DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;**

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, è stata richiesta proroga, questa
non è stata concessa e si è depositato comunque entro i termini definiti in fase di
giuramento.

**30) PROVVEDA, A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO
DEL TERMINE GIA' INDICATO, UNA COPIA COMPLETA
DELL'ELABORATO (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ED
UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY;**

Copia del presente elaborato peritale in formato cartaceo sarà inviato, entro

il termine di cui sopra, a mezzo di raccomandata AR, sia agli esecutati, sia al\ai creditore\i precedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì (allegato n. 34).

31) PROVVEDA AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE A MEZZO DI P.E.C. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTINONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GIUDICE.....;

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, su supporto informatico.

32) 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 gli immobili oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una 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;

33) ALLEGATI

- 01) Comunicazione inviata all'esecutato;
- 02) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa);
- 03) Documentazione catastale confinanti;
- 04) Copia elaborati architettonici;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 730/2008);
- 07) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 4727/2007);
- 08) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 7425/2004);
- 09) Accettazione eredità (Reg. Part. n. 2695/2002);
- 10) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 527/2002);
- 11) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 11829/2001);
- 12) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 7521/2000);
- 13) Denuncia di successione (Reg. Part. n. 8756/1999);
- 14) Denuncia di successione (Reg. Part. n. 1504/1999);
- 15) Denuncia di successione (Reg. Part. n. 7291/1998);
- 16) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 4485/1997);
- 17) Accettazione eredità (Reg. Part. n. 4484/1997);
- 18) Denuncia di successione (Reg. Part. n. 7636/1995);
- 19) Atto di divisione (Reg. Part. n. 5162/1990);
- 20) Denuncia di successione (Reg. Part. n. 2575/1988);
- 21) Denuncia di successione (Reg. Part. n. 6322/1978);
- 22) Denuncia di successione (Reg. Part. n. 6967/1977);
- 23) Trascrizione (Reg. Part. n. 1009/1998);
- 24) Trascrizione (Reg. Part. n. 1010/1998);
- 25) Iscrizione (Reg. Part. n. 2677/2004);
- 26) Trascrizione (Reg. Part. n. 1960/2024);



- 27) Vincoli di POC-PSC;
- 28) Riepilogo spese condominiali;
- 29) Vincoli di RUE;
- 30) Planimetria difformità;
- 31) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 32) Rapporto valutazione IVS;
- 33) Certificazione di stato libero;
- 34) Attestazione invii effettuati.

Forlì, 27 dicembre 2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei

