



TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura R.G.Es.Imm.n. **36/2024**

riunita R.G.Es.Imm. n.149/2024

promossa da

contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. DANILO MAFFA





RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA



ESPERTO STIMATORE DESIGNATO: Geom. Stefano Mingozzi



CUSTODE GIUDIZIARIO DESIGNATO: Istituto Vendite Giudiziarie Forlì S.R.L.



01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.3
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGN. E NOTA	pag.4
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	
02.2.1) COMMENTI	
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	
02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO	
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.21
03.1) PROPRIETA'	
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	
03.2.1) COMMENTI	
03.2.2) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	
03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag.23
05) PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE	pag.24
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.25
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.25
08) VINCOLI ATTO, PAESISTICI, PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.26
8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	
8.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	
8.3) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE	
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.27
10) SPESE CONDOMINIALI	pag.27
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO	pag.28
13) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA', DESTINAZIONE URB., REGOLARITA' EDILIZIA	pag.29
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	
13.1.1) COMMENTI	
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	
14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA	pag.33
15) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag.34
16) ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA	pag.34
17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	pag.34
18) NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE	pag.35
19) VARIAZIONI CULTURALI	pag.35
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, SUPERFICIE, VALORE DI STIMA	pag.36
20.1) CRITERI ADOTTATI	
20.2) FONTI INFORMAZIONI	
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	
20.5) STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE	
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.39
22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.40
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.41
24) CODICE FISCALE	pag.42
25) CERTIFICATO STATO CIVILE	pag.42
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO	pag.42
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.43
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.43
29) PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	pag.43
30) DEPOSITO ELABORATO PERITALE	pag.43
31) INVIO ELABORATO PERITALE A CREDITORI E DEBITORE. DEPOSITO ATTESTAZIONE INVII, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU	pag.44
- NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.44
- ELENCO ALLEGATI.....	pag.45



Io sottoscritto Mingozzi Geom. Stefano iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì - Cesena al numero 1885 e all'Albo degli Esperti Stimatori del Tribunale di Forlì, in data 10 maggio 2024 ho accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

Con comunicazione di posta elettronica certificata del 23 ottobre 2024 è stata comunicata la riunione della procedura n.149/2024 R.G.Es.Imm. a quella iscritta al n° 36/2024 R.G.Es.Imm., estendendo all'intero immobile gli incarichi assegnati.

In adempimento all'incarico ricevuto ho successivamente effettuato sopralluoghi per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili stessi e sulla scorta della documentazione in precedenza reperita presso i competenti uffici posso rispondere ai quesiti sottoposti e descrivere quanto segue.

01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO;

La comunicazione dell'incarico ricevuto e di inizio delle operazioni peritali è stata inviata tramite lettera raccomandata A.R. in data 31 maggio 2024 all'indirizzo risultante dall'Atto di Pignoramento.

L'accesso all'immobile fissato nel giorno di martedì 16 luglio 2024 ha avuto esito negativo in quanto l'immobile risultava inaccessibile. Nella medesima data è stata rilasciata ulteriore comunicazione indicando nel giorno venerdì 26 luglio 2024 il nuovo accesso. In tale data le operazioni peritali sono avvenute positivamente, previa sostituzione delle serrature di accesso, in presenza dello scrivente Esperto Stimatore e del sig. Alessandro D'Aurora per conto dell'I.V.G. quale Custode Giudiziario nominato.

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, di seguito, riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione degli immobili pignorati;
- riprese fotografiche interne ed esterne dei locali;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto con rilievi a campione.



02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ..."DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE...;



02.1) IDENTIFICAZIONE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione e cantina, facenti parte di un maggiore complesso condominiale, site nel Comune di Forlì (FC), in via Ribolle civico n.11.

Il compendio immobiliare è ubicato nella porzione sud del Comune a circa 2,5 km. dalla maggiore Piazza Saffi, all'interno del quartiere Cà Ossi ed in una zona caratterizzata da fabbricati con destinazione d'uso residenziale e con buona presenza di servizi.

Trattasi di un appartamento disposto su un unico livello e costituito da un maggiore locale cucina, due camere e bagno al piano terra con cantina al piano cantinato.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso civile abitazione avviene attraverso l'ingresso pedonale presente lungo via Ribolle e le parti comuni condominiali quali corte, androne d'ingresso e la prima porta a sinistra.

Risulta altresì presente un accesso carraio identificato con la numerazione civica 9. Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.



Mappa di inquadramento territoriale



Mappa di inquadramento territoriale di dettaglio





Vista aerea





02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

Dati identificativi: Comune di **FORLÌ (D704) (FO)**
Foglio 201 Particella 165 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FORLÌ (D704) (FO)**
Foglio 201 Particella 165

Classamento:

Rendita: **Euro 247,90**
Categoria **A/3^{ml}**, Classe **2**, Consistenza **4 vani**
Foglio 201 Particella 165 Subalterno 1

Indirizzo: VIA RIBOLLE n. 11 Piano S1-T

Dati di superficie: Totale: **66 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **66 m²**

L'unità immobiliare confina lungo il lato est con l'androne d'ingresso - vano scala comune, mentre presenta un affaccio esterno nei restanti tre lati.

L'area coperta e scoperta sulla quale sorge l'intero complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari

Dati identificativi: Comune di **FORLÌ (D704) (FO)**
Foglio 201 Particella 165

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **FORLÌ (D704) (FO)**

Foglio 201 Particella 165

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**
Superficie: **1.345 m²**



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio di mappa catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



02.2.1) COMMENTI;

Per l'immobile in questione, presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa, Planimetria catastale, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni.

(ALL.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE)

(ALL.2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE)

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa non è possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare; ciò potrà avvenire solamente in seguito alla regolarizzazione dello stato assentito a cura dell'acquirente.

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

Stante quanto sopra specificato, dall'analisi effettuata si rileva la corrispondenza dei dati catastali del bene descritto ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento.

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione e cantina, facenti parte di un maggiore complesso condominiale, site nel Comune di Forlì (FC), in via Ribolle civico n.11.

Il compendio immobiliare è ubicato nella porzione sud del Comune a circa 2,5 km. dalla maggiore Piazza Saffi, all'interno del quartiere Cà Ossi ed in una zona caratterizzata da fabbricati con destinazione d'uso residenziale e con buona presenza di servizi.

Vista esterna



Il maggiore complesso immobiliare cui risultano parte integrante i beni oggetto di perizia ed i cui lavori di edificazione risultano risalenti alla fine degli anni '30, è costituito da un edificio principale ad uso abitativo che si sviluppa su due piani fuori terra nei quali sono ubicati n.4 appartamenti oltre ad un piano cantinato nel quale risultano ubicati locali ad uso servizi. In corpo staccato dal principale risulta presente un ulteriore fabbricato disposto al piano terra ad uso garage e intestato ad altra proprietà pertanto escluso della presente valutazione.

La struttura portante orizzontale ed in elevazione dell'edificio risulta essere in laterizio con facciate intonacate e tinteggiate sia sul lato esterno che sul lato interno.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso civile abitazione avviene attraverso l'ingresso pedonale presente lungo via Ribolle e le parti comuni condominiali quali corte, androne d'ingresso e la prima porta a sinistra.

Risulta altresì presente un accesso carraio identificato con la numerazione civica 9.



L'ingresso all'unità abitativa avviene direttamente nel locale adibito a cucina-pranzo di mq.12 ca. calpestabili con due camere poste lateralmente delle dimensioni rispettivamente pari a mq.12 ca. calpestabili e mq.15 ca. calpestabili; è altresì presente un servizio igienico "cieco" opportunamente disimpegnato.

Viste interne



Nell'unità immobiliare sono stati eseguiti lavori di ammodernamento ma alla data del sopralluogo risultavano però da completare:

- l'impianto termico privo della caldaia e dei radiatori per la distribuzione del calore;
- l'impianto elettrico mancante del quadro generale di controllo, dei frutti comprensivi di prese elettriche, interruttori e pulsanti mentre i fili presenti dovranno essere oggetto di verifica;
- il servizio igienico privo dei sanitari.



Le finiture dell'appartamento sono costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico nella cucina e nel servizio igienico.

Gli infissi interni di collegamento tra i vani sono costituiti da porte in legno a battente con finitura color marrone chiaro.

Gli infissi esterni sono in pvc, risultano dotati di vetrocamere ma privi di un sistema di oscuramento esterno.

Al piano cantina risulta altresì presente un locale di servizio il cui accesso avviene attraverso le parti comuni condominiali quali corte, androne d'ingresso e la prima porta a sinistra. Nel medesimo locale è stato realizzato un vano nel quale era posta la caldaia ed un ulteriore vano precedentemente adibito a servizio igienico.

L'unità immobiliare nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione mediocre in virtù delle porzioni impiantistiche assenti.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE;

È stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

Alcune foto, le più significative, si includono di seguito.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetto esterno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto esterno



ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetto esterno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto esterno



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna piano terra – locale cucina-pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista interna piano terra –balcone cucina-pranzo



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna piano terra – locale camera

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista interna piano terra – locale camera



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna piano terra – locale bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista interna piano terra – locale bagno



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna piano terra – locale camera

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista interna piano terra – locale camera



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna piano cantinato – locale cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista interna piano cantinato – locale cantina



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna piano cantinato – locale cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista interna piano cantinato – locale cantina



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

03.1) PROPRIETÀ;

Il bene pignorato risulta in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

Diritto di proprietà per 1/2 dal 25/07/2007

Diritto di proprietà per 1/2 dal 25/07/2007

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI;

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con Atto di Compravendita del 25 luglio 2007 ai rogiti della Dott.ssa EUGENIA TROFIMENA DI FLORIO, Notaio in Forlì iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio n.32363 Raccolta n.8216, trascritto a Forlì il 31 luglio 2007 Registro Particolare 9220 Registro Generale 15662.

(ALL.4 ATTO DI PROVENIENZA)

03.2.1) COMMENTI;

Nel succitato atto di provenienza le unità immobiliari risultano censite con i medesimi identificativi precedentemente indicati.

**03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO;**

La porzione di fabbricato descritta è venduta con ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui, in particolare l'area coperta e quella scoperta di pertinenza distinta nel Nuovo Catasto Terreni di Forlì nel foglio 201 con la particella 165 di are 13.45 (ente urbano);

**03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO;**

La piena proprietà sull'intero era pervenuta alle Sig.re

per successione legittima della Sig.ra

deceduta in

data 8 agosto 2005 denuncia n.38/738 trascritta a Forlì il 21 novembre 2006

Registro Particolare 14226 Registro Generale 23772 con accettazione tacita del

25 luglio 2007 trascritta a Forlì il 31 luglio 2007 Registro Particolare 9221 Registro

Generale 15663.



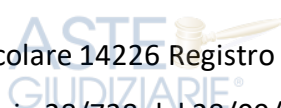


04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ;

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica, con riferimento ai dati catastali dell'immobile ed ai debitori esecutati, l'esperto stimatore ha provveduto alla verifica di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, dalla quale risultano le seguenti formalità:



1. TRASCRIZIONE del 21/11/2006 - Registro Particolare 14226 Registro Generale 23772
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 38/738 del 28/09/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



2. TRASCRIZIONE del 31/07/2007 - Registro Particolare 9220 Registro Generale 15662
Pubblico ufficiale DI FLORIO EUGENIA TROFIMENA Repertorio 32363/8216 del
25/07/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



3. TRASCRIZIONE del 31/07/2007 - Registro Particolare 9221 Registro Generale 15663
Pubblico ufficiale DI FLORIO EUGENIA TROFIMENA Repertorio 32363/8216 del
25/07/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'



4. ISCRIZIONE del 31/07/2007 - Registro Particolare 3740 Registro Generale 15664
Pubblico ufficiale DI FLORIO EUGENIA TROFIMENA Repertorio 32364/8217 del
25/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 767 del 08/04/2022 (CESSIONE DELL'IPOTECA)





5. TRASCRIZIONE del 13/03/2024 - Registro Particolare 3128 Registro Generale 4359

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 347 del 23/02/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



6. TRASCRIZIONE del 18/04/2024 - Registro Particolare 4830 Registro Generale 6699

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 3426 del 01/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



7. TRASCRIZIONE del 09/10/2024 - Registro Particolare 12343 Registro Generale 17208

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 2657 del 26/08/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(ALL.5 VISURE CONSERVATORIA)



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



In seguito ad istanza effettuata dallo scrivente E.S., i competenti uffici del Comune di Forlì e dell'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, hanno reso disponibile documentazione relativa al fabbricato.

Sono state estratte le planimetrie di progetto e catastali che si allegano alla presente relazione.

(ALL.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE)

(ALL.7 URBANISTICA – TAV. DI PROGETTO)





06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile 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;

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano registrati presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente lotto.

(ALL.9 VERIFICA CONTRATTI AGENZIA DELLE ENTRATE)



Con riferimento all'istanza effettuata dallo scrivente E.S. ed ai documenti successivamente rilasciati in data 31 luglio 2024, i competenti uffici del Comune di Forlì hanno comunicato che gli occupanti dell'immobile risultano essere stati cancellati dall'anagrafe della popolazione residente per irreperibilità in data 9 maggio 2018.

(ALL.12 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA)

Al sopralluogo l'immobile risultava a tutti gli effetti libero da persone.





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 DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE;

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti 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, stante quanto già specificato al punto 03.2.2.

8.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004;

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso 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.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE;

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "...resteranno a carico del futuro acquirente;" salvo il rispetto di quanto indicato nello Strumento Urbanistico Generale per futuri interventi edilizi.



09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI, 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 già indicate al punto 04, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

L'intero fabbricato ove è ubicato l'immobile in oggetto, è per sua natura, un Condominio quindi allo stesso si applicano gli articoli del Codice-Civile in materia.

Per la gestione delle parti comuni, il Condominio non si avvale di un amministratore.

10) VERIFICHI L'IMPORTO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE, NONCHE' SPESE INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI;

L'immobile costituisce condominio "minimo" e non risulta gestito da un'amministrazione condominiale bensì gestito tra i medesimi condomini.

Da informazioni assunte dai condomini stessi in sede di sopralluogo è stato verificato che:

1. L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile risulta pari ad € 150,00 circa;
2. non vi sono spese straordinarie già deliberate;
3. Le spese condominiale non risultano essere state corrisposte dai debitori eseguiti negli ultimi due anni e saranno pertanto detratte in sede di determinazione del valore dell'immobile.

L'E.S. consiglia l'acquirente di verificare eventuali variazioni delle indicazioni fornite a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta.



11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE... NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSSE PERSO DI VALIDITÀ;

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso di civile abitazione.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto il terreno su cui l'intero fabbricato è eretto è minore di mq 5.000.

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.





13) VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI, LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA';

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata in data 13 giugno 2024 presentando istanza, tramite apposito applicativo, ai preposti uffici Comune di Forlì, Area Servizi alle Imprese e al Territorio, Servizio Edilizia e Sviluppo Economico.

In data 10 settembre 2024 l'ufficio ha comunicato allo scrivente E.S. i riferimenti delle pratiche edilizie riferite all'immobile oggetto di indagine.

Il condominio risulta costruito in virtù dei seguenti titoli:

- IST. FASC. AUT. CASE POPOLARI: licenza n. 5634 del 04/12/37, prot. gen. n. 14466/37;
- Abitabilità n. 3970 del 06/04/39.

Allo scrivente sono stati comunicati riferimenti ad ulteriori pratiche edilizie che pur facendo parte del medesimo condominio è stato appurato successivamente fossero riferite ad unità non oggetto della presente relazione.

Agli atti risulta infine un Fascicolo n. 137/2018 class. 6.3 - SEGNALAZIONE RELATIVA A VIA RIBOLLE, 11 - intestato ai debitori eseguiti oltre altri nominativi;

(ALL.6 URBANISTICA – DOCUMENTAZIONE)

(ALL.7 URBANISTICA – TAV. PROGETTO)





Per visionare tali pratiche lo scrivente E.S. ha effettuato i seguenti accessi:

- ACER Forlì-Cesena in data 21 giugno 2024;
- Archivio generale digitale del Comune di Forlì tramite piattaforma telematica in data 13 novembre 2024 previa ulteriore istanza dello scrivente E.S. del 26 settembre 2024;
- Archivio di Stato in data 25 novembre 2024;
- Comune di Forlì, Area Servizi alle Imprese e al Territorio, Servizio Edilizia e Sviluppo Economico in data 26 novembre 2024;



13.1.1) COMMENTI;

Il titolo autorizzativo originario quale Licenza n.5634 del 4 dicembre 1937 avente per oggetto la costruzione di una serie di casette ad uso operaio e rurale all'interno del quartiere Cà Ossi riporta esclusivamente un piano "tipo" oltre ad un solo prospetto frontale.

Nella documentazione depositata agli atti sia all'Archivio di Stato che presso gli uffici di ACER Forlì-Cesena non risulta presente la certificazione di abitabilità il cui protocollo era stato comunicato dagli uffici comunali.

Infine è opportuno segnalare che con il Fascicolo n. 137/2018 del 24 gennaio 2018 veniva accertata la realizzazione di opere abusive che, con riferimento all'unità oggetto di esecuzione, consistevano in:

1. realizzazione di finestra nel bagno;
2. utilizzo a fini abitativi del locale cantina;
3. diversa distribuzione interna dei locali.





13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI;

Il terreno su cui insiste il bene immobile oggetto di perizia, distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio 201 mappale 165 nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

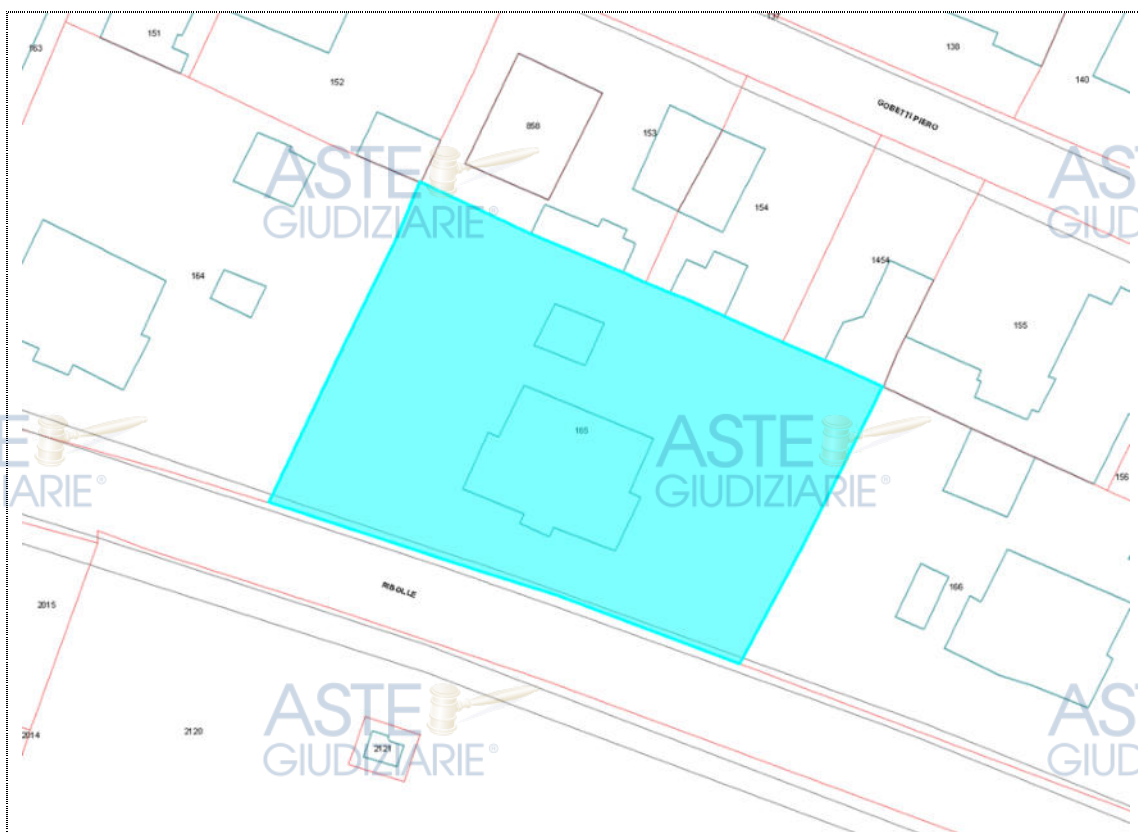
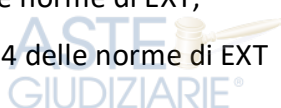
- Sottozona VM - (Art. 33 , 7) - Villaggio Matteotti - ex Alessandro Mussolini - art.33 delle norme di RUE;
- Sottozona B1.1 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista - art.33 delle norme di RUE

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

- (VN) Area a Vulnerabilità estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;
- (VN) Zona freatica alimentata da 'fughe' di falde confinate sottostanti - art. 51 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 norme di PSC;
- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- (ST) Area Centrale - art. 9 delle norme di PSC;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 3) - art. 45 delle norme di PSC;
- Lotto edificato - Territorio urbanizzato ai fini edificatori - art. TUF norme di EXT;
- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- 36 CA'OSSI - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 norme di EXT;
- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;



- (VP) Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;
- Tirante idrico convenzionale 20 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Sezione di censimento n. 1027 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- M4G - ZONA PERIFERICA - art. Delib. CC. n. 65/04 delle norme di EXT





13.3) REGOLARITA' EDILIZIA;

Con il Fascicolo n. 137/2018 del 24 gennaio 2018 veniva accertata la realizzazione di opere abusive che, con riferimento all'unità oggetto di esecuzione, consistevano in:

1. realizzazione di finestra nel bagno;
2. utilizzo a fini abitativi del locale cantina;
3. diversa distribuzione interna dei locali.

Le stesse sono state successivamente oggetto di ripristino relativamente ai punti 1 e 2 mentre persiste ad oggi la diversa distribuzione interna dei locali.

Il tutto è evidenziato con colorazione gialla e rossa nella tavola grafica del rilievo effettuato ed allegata alla presente relazione.

(ALL.8 RILIEVO STATO DI FATTO)

Con riferimento alla documentazione progettuale originaria quale licenza n. 5634 del 04/12/37 e con riferimento ai colloqui intercorsi con gli uffici comunali, è possibile ritenere che le modifiche relative ai prospetti siano risalenti, per tipologia e stato d'uso, all'epoca della costruzione e pertanto non costituiscano abuso.

14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA;

Le difformità descritte al precedente punto potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una nuova pratica in sanatoria presso il Comune di competenza quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 5.000,00 comprensivo sia dell'oblazione che delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione.

I costi sopracitati saranno detratti in sede di determinazione del valore dell'immobile.

I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'E.S. esaminando la documentazione resa disponibile, con riferimento alla normativa attualmente vigente ed ai colloqui intercorsi con gli uffici preposti.

Si consiglia l'acquirente di verificare tali indicazioni con un proprio tecnico di fiducia a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta e ad eventuali modifiche che possono intercorrere nel frattempo.



15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;

Nulla è stato rilevato in tal senso.



16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA;

In seguito a verifica presso il Catasto Energetico della Regione Emilia-Romagna l'unità immobiliare ad uso civile abitazione, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 201 mappale 165 subalterno 1, è risultata sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica; è stata quindi prodotta e registrata tale certificazione che si allega alla presente relazione.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "F" con un indice di prestazione energetica globale pari a 291,06 kWh/mq anno.

Attestato di prestazione energetica N° **08352-655160-2025** rilasciato il 24/01/2025 e valido fino al 24/01/2035.

(ALL.10 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)



17) ESENZIONE DALL'OBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 201 mappale 165 subalterno 1, risulta inclusa nell'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di locale riscaldato in cui è prevista la permanenza di persone ai sensi della Delibera della Giunta Regionale Emilia-Romagna n.1275 del 07/09/2015.





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

Il bene risulta **già censito** al Catasto Fabbricati e Terreni con gli identificativi descritti al precedente punto n.02.2.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI...;

Al sopralluogo nulla è stato rilevato in tal senso.





20) PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE...;



20.1) CRITERI ADOTTATI;

Lo scrivente E.S. ritiene corretto esprimere un giudizio di stima adottando il criterio del più probabile valore di mercato da determinarsi attraverso un procedimento comparativo mono-parametrico nel quale saranno adottati prezzi medi unitari rilevati nel segmento immobiliare in fabbricati simili a quello in oggetto e moltiplicati per la superficie commerciale.

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, in zona o in zone simili, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari, imprese di costruzione, ecc.).

Per ulteriore verifica sono state inoltre consultate banche dati specialistiche di settore con valori da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione.

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile sia da ritenersi congruamente pari a € 1.350,00 al metro quadrato, valore unitario che, si ribadisce, in primis tiene conto dello stato attuale dell'immobile.



20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE;

L'individuazione delle superfici e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie catastali verificate nelle consistenze attraverso misure a campione dell'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e $\frac{1}{2}$ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)**58****SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE**

Descrizione	Misura (mq)	Quota proprietà	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Cantina	29		0,50	14,50
Superficie esterna condominiale	1184	0,25	0,05	14,80

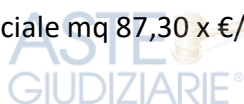
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)**87,30**



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

Il valore di mercato che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq 87,30 x €/mq 1.350,00 = € 117.855,00



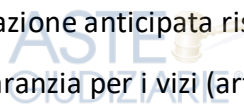
Adeguamenti e correzioni alla stima

Al valore calcolato l'E.S. ritiene inoltre corretto applicare forfettariamente una riduzione pari a € 5.000,00 in considerazione delle spese precedentemente descritte per la regolarizzazione urbanistica, oltre ad € 300,00 relativamente alle spese condominiali pregresse, ottenendo quindi un valore pari a € 112.555,00.



Nei procedimenti di esecuzione forzata sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore quali:

- data della valutazione anticipata rispetto alla data di vendita all'asta;
- assenza della garanzia per i vizi (art. 2922 c.c.), come disposto dalle modifiche di cui al d.l. 83/2015 conv. l. 132/2015;
- notoria ritrosia del mercato ordinario a rivolgersi al circuito giudiziario per gli acquisti immobiliari con conseguente maggior difficoltà di vendita del bene pignorato rispetto a quello venduto nel libero mercato.



In considerazione di tutti questi aspetti si ritiene corretto applicare una decurtazione pari al 10% del valore stimato e successivamente ridotto per gli adeguamenti sopracitati ed equivalente ad € 11.255,00.

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 101.000,00** (euro centounomila/00).





20.5 CANONE DI LOCAZIONE

Al fine di determinare il reddito unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, l'Esperto ha attinto da fonti informative già note allo stesso, in zona o in zone simili, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari, imprese di costruzione, ecc.).

Per ulteriore verifica sono state inoltre consultate banche dati specialistiche di settore con valori da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione.

Dall'analisi di mercato condotta l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile sia da ritenersi congruamente pari a € 6,50 al metro quadrato/mese, valore unitario che, si ribadisce, in primis tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

Il valore di locazione annuo che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq 87,30 x €/mq 78,00 = € 6.809,00

Si stima un valore locativo annuo arrotondato pari a **€ 6.800,00** (euro seimilaottocento/00).

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE...;

Trattasi di pignoramento riguardante la piena proprietà per la quale non sussiste la necessità di ulteriore divisione che risulterebbe antieconomica.





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

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione e cantina, facenti parte di un maggiore complesso condominiale, site nel Comune di Forlì (FC), in via Ribolle civico n.11.

Il compendio immobiliare è ubicato nella porzione sud del Comune a circa 2,5 km. dalla maggiore Piazza Saffi, all'interno del quartiere Cà Ossi ed in una zona caratterizzata da fabbricati con destinazione d'uso residenziale e con buona presenza di servizi.

Il maggiore complesso immobiliare cui risultano parte integrante i beni oggetto di perizia ed i cui lavori di edificazione risultano risalenti alla fine degli anni '30, è costituito da un edificio principale ad uso abitativo che si sviluppa su due piani fuori terra nei quali sono ubicati n.4 appartamenti oltre ad un piano cantinato nel quale risultano ubicati locali ad uso servizi. In corpo staccato dal principale risulta presente un ulteriore fabbricato disposto al piano terra e ad uso garage intestato ad altra proprietà e non oggetto della presente valutazione.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso civile abitazione avviene attraverso l'ingresso pedonale presente lungo via Ribolle e le parti comuni condominiali quali corte, androne d'ingresso e la prima porta a sinistra.

Risulta altresì presente un accesso carraio identificato con la numerazione civica 9.

L'ingresso all'unità abitativa avviene direttamente nel locale adibito a cucina-pranzo di mq.12 ca. calpestabili con due camere poste lateralmente delle dimensioni rispettivamente pari a mq.12 ca. calpestabili e mq.15 ca. calpestabili; è altresì presente un servizio igienico "cieco" opportunamente disimpegnato.

Nell'unità immobiliare sono stati eseguiti lavori di ammodernamento ma alla data del sopralluogo risultavano però da completare:

- l'impianto termico privo della caldaia e dei radiatori per la distribuzione del calore;
- l'impianto elettrico mancante del quadro generale di controllo, dei frutti comprensivi di prese elettriche, interruttori e pulsanti mentre i fili presenti



dovranno essere oggetto di verifica;

- il servizio igienico privo dei sanitari.

Al piano cantina risulta altresì presente un locale di servizio il cui accesso avviene attraverso le parti comuni condominiali quali corte, androne d'ingresso e la prima porta a sinistra. Nel medesimo locale è stato realizzato un vano nel quale era posta la caldaia ed un ulteriore vano precedentemente adibito a servizio igienico.

L'unità immobiliare nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione mediocre in virtù delle porzioni impiantistiche assenti.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 87 circa.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "F" con un indice di prestazione energetica globale pari a 291,06 kWh/mq anno.

Il valore finale di stima decurtato degli oneri per la regolarizzazione urbanistica, degli oneri condominiali pregressi e della percentuale relativa alla tipologia di vendita forzata, è pari ad **€ 101.000,00** (euro centounomila/00).

Il valore di locazione stimato è pari ad **€ 6.800,00** (euro seimilaottocento/00).

Al sopralluogo l'immobile risultava libero da persone.

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI...;

Lo scrivente E.S. ritiene che l'immobile oggetto di stima, per proprie caratteristiche debba essere venduto in lotto unico.



**24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO;**

Il codice Fiscale dei debitori esecutato, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

-
-

**25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO ... ESTRATTO DI MATRIMONIO...;**

Presso il competente ufficio del Comune di Forlì, l'E.S. ha presentato richiesta per acquisire copia del certificato di stato civile relativo al debitore esecutato.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione.

(ALL.11 CERTIFICATO STATO CIVILE)

**26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE...;**

Con riferimento all'istanza effettuata dallo scrivente E.S. ed ai documenti successivamente rilasciati in data 31 luglio 2024, i competenti uffici del Comune di Forlì hanno comunicato che gli occupanti dell'immobile risultano essere stati cancellati dall'anagrafe della popolazione residente per irreperibilità in data 9 maggio 2018.

(ALL.12 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA)

Al sopralluogo l'immobile risultava a tutti gli effetti libero da persone.





27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCritte RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO... ACQUISENDONE COPIA;

Non ve ne sono.



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

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro.



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

Per la redazione del presente Elaborato Peritale non si è reso necessario formulare istanza di proroga del termine di deposito della perizia.



30) PROVVEDA DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, UNA COPIA DELL'ELABORATO PERITALE CON TUTTI GLI ALLEGATI E UNA COPIA DEPURATA DEI DATI NEL RISPETTO DELLA PRIVACY

La relazione peritale viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Forlì secondo le modalità indicate nel quesito.





31) PROVVEDA AD INVIARE NEL MEDESIMO TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AL CREDITORE PROCEDENTE, AI CREDITORI INTERVENUTI E AL DEBITORE, NONCHÉ LE ATTESTAZIONI DEGLI INVII ALLE PARTI, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU

Copia della presente relazione peritale è stata inoltrata al creditore procedente e ai debitori come da ricevute che separatamente si allegano alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì.

Vengono inoltre depositate telematicamente l'attestazione degli invii effettuati e la nota professionale, mentre l'originale di A.P.E. sarà depositato brevi manu.

NOTE;

- I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'Esperto esaminando la documentazione resa disponibile dai competenti uffici e con riferimento alla normativa attualmente vigente.
- 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;





ALLEGATI;

- Allegato n.1 - Documentazione catastale – Planimetrie
- Allegato n.2 - Documentazione catastale – Visure
- Allegato n.3 - Documentazione fotografica
- Allegato n.4 - Atto di Provenienza
- Allegato n.5 - Visure conservatoria
- Allegato n.6 - Urbanistica – Documentazione
- Allegato n.7 - Urbanistica – Tav. di progetto
- Allegato n.8 - Rilievo stato di fatto
- Allegato n.9 - Verifica contratti Agenzia delle Entrate
- Allegato n.10 - Attestato di prestazione energetica
- Allegato n.11 - Certificato stato civile
- Allegato n.12 - Certificato storico di residenza
- Allegato n.13 - Allegato A



Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi.

Forlì, 31 gennaio 2025



L'Esperto Stimatore
Geom. Stefano Mingozi

