



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

G. E. Dr. Fabio Santoro

ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE GIUDIZIARIE R.G. n° 80/2024



Promossa da:



ASTE GIUDIZIARIE Contro:



RELAZIONE EPURATA



- Perito Estimatore **Canali p.a. Fabrizia** iscritta al Collegio dei Periti Agrari della Romagna al n. 412, con studio in Cesena, via Giordano Bruno n° 160.

e-mail: fabriziacanali66@gmail.com - pec: fabrizia.canali@peritiagrari.pro

- **Incarico del 15/11/2024**

- **Custode: Avvocato Erica Cuni**

Canali p.a. Fabrizia, con studio in Cesena, Via Giordano Bruno 160, tel. 0547/301344

1
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-Indice

Premessa e Quesiti	Pag. 3 – 10
Quesito 1) Comunicazione agli esecutati dell'incarico ricevuto	Pag. 11
Quesito 2) Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale	Pag. 11 - 16
Quesito 3) Provenienza del bene e storia ventennale	Pag. 16 - 17
Quesito 4) Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico degli esecutati e dei proprietari nel ventennio	Pag. 17 - 18
Quesito 5) Planimetria catastale	Pag. 18
Quesito 6) Verifica omissioni fiscali	Pag. 18
Quesito 7) Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate	Pag. 18 - 19
Quesito 8) Vincoli amministrativi e/o di PRG	Pag. 19
Quesito 9) Vincoli condominiali e/o altro genere	Pag. 19
Quesito 10) Spese annue di gestione dell'immobile	Pag. 19 - 20
Quesito 11) e 12) Destinazione Urbanistica del bene	Pag. 20
Quesito 13) Titoli autorizzativi dell'immobile	Pag. 20
Quesito 14) Conformità edilizia dell'immobile	Pag. 20
Quesito 15) Verifica gravami di censo, livello, etc..	Pag. 20 - 21
Quesito 16) e 17) Certificazione Energetica dell'immobile	Pag. 21
Quesito 18) Verifica catastale dell'immobile	Pag. 21
Quesito 19) Variazione colturale	Pag. 21
Quesito 20) Valutazione del bene immobile	Pag. 21 - 24
Quesito 21) Verifica divisione immobile e nominativo proprietari	Pag. 24
Quesito 22) Elementi utili per la vendita	Pag. 24 - 25
Quesito 23) Formazione dei Lotti	Pag. 25
Quesito 24) Codice fiscale degli esecutati	Pag. 25
Quesito 25) Acquisisca certificato di stato civile	Pag. 25
Quesito 26) Acquisisca certificato storico di residenza	Pag. 25
Quesito 27) Cause pendenti a carico	Pag. 25 - 26
Quesito 28) Regime fiscale del bene	Pag. 26
Quesito 29) Istanza di proroga	Pag. 26
Quesito 30) Deposito della relazione e allegati in Cancelleria	Pag. 26
Quesito 31) Invio relazione agli eredi degli esecutati e intervenuti	Pag. 26
Quesito 32) CDU	Pag. 26
Quesito 33) Conclusioni	Pag. 26 - 27

- QUESITI:

- 1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*
- 2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
- 3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*
- 4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque*

alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

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

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

7. riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

In relazione alla viltà del canone ex art. 2923 c.c., in particolare procederà indicando se il canone sia inferiore di un terzo al giusto prezzo e che quindi se il contratto deve considerarsi inopponibile alla procedura ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c, operando
una

“ricerca di mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto” ed accertando che in considerazione della superficie del fabbricato (sup. convenzionale _____mq rilevata), e del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato di civile abitazione nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra i ___ e i ___ €/mq”, “un canone di locazione congruo” corrisponde ad un “minimo di _____ mq x € ___ /mq = € _____/mese”;

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

9. *provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

10. *verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;*

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

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

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

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

15. *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

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

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

17. ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

18. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere

specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

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

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

21. **nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote,** *accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo*

delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali congruagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; **PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;**

22.evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

23.precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;

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

25.acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

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;

27.verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento

nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

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

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

30.*provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.*

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

Premessa:

Per espletare all'incarico sono state effettuate: le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto; le ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare; le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Direzione Provinciale di Forlì-Cesena per verificare eventuali Contratti di Locazione e/o Atti; le ricerche di atti amministrativi presso il Comune di Forlì per

verificare la conformità degli immobili ai sensi delle Legge 47/85 e successive modificazioni.

RISPOSTA AI QUESITI

- 1.0) *“Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno,.....omissis...”*;

Preliminarmente sono stati presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziario, nella persona, per accordarsi sulla data del sopralluogo.

In data 22/11/2024 con lettere AR inviate agli esecutati si comunicava che il giorno 02/12/2024 alle ore 9:30 si sarebbe eseguito il sopralluogo presso il bene pignorato assieme al Custode Giudiziario.

In data 02/12/2024 assieme al Custode Giudiziale e alla presenza dei sig.ri venivano ispezionati e documentati con fotografie i beni siti in Forlì, via Luigi Nanni n° 7, int. 10.

I locali si presentavano pieni di oggetti accumulati che rendeva difficoltoso lo svolgimento del sopralluogo, nonché la fase di misurazione dell’immobile stesso, in quanto non vi era lo spazio per muoversi all’interno dei locali stessi.

Si fissava, quindi, in accordo con gli esecutati, una seconda data di sopralluogo per il 27/02/2025, data entro la quale i signori si impegnavano a ordinare i locali per permettere alla sottoscritta di procedere con le operazioni di sopralluogo.

Anche in quella occasione l’appartamento si presentava colmo di oggetti che rendevano complicato il sopralluogo ed i rilievi.

- 2.0) *“Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confiniomissis... ”.*

DATI RISULTANTI DALL’ATTO DI PIGNORAMENTO

* Verbale di Pignoramento Immobili del 20/05/2024 Rep. n° 1794 a favore di,contro.....

rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno, con cui viene pignorata la:

- **Piena proprietà identificata al NCEU di Forlì al Foglio 177, Particella 125:**

* **Sub. 21**, Cat. A/3, consistenza 3 vani – Via Luigi Nanni n° 7, PS1 - 2.

Trascritto a Forlì il 31/05/2024 Art. 6.886.

ASTE GIUDIZIARIE® **LOTTO UNICO**

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure eseguite in data 18/11/2024

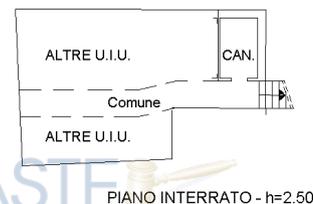
piena proprietà di una unità abitativa posta al Piano Secondo con Cantina al Piano Interrato di un fabbricato condominiale plurifamiliare situato a Forlì in Via Luigi Nanni n° 7 int. 10, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì al **Foglio 177, Particella 125, sub. 21**, categoria A/3, di classe 4, consistenza 3 vani, Rendita Catastale €. 255,65;

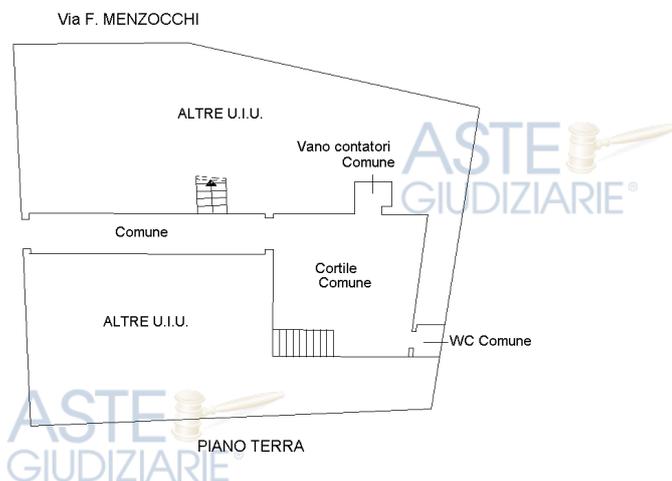
in capo alla ditta catastale.

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., fra cui l'area di sedime e la corte di pertinenza identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al Foglio 177 Particella 125, Ente Urbano di mq. 229.

Confini

L'immobile confina con la proprietà del sig. (sub. 5), con la proprietà della (sub. 20), con quella dei sig.ri (sub. 10), con la proprietà del sig. (sub. 17) e con le parti comuni, salvo altri.





- Descrizione della zona.

La zona fa parte del centro storico di Forlì ed è ben collegata ai principali punti di interesse della città, grazie alla sua posizione.

La zona circostante è caratterizzata da un mix di abitazioni residenziali/condominiali, negozi e bar/ristoranti, con facilità di accesso a scuole, supermercati e servizi di prima necessità; la zona è altresì libera da Z.t.L. (zona di traffico limitata).

La via Luigi Nanni è ben collegata al resto della città e facilmente raggiungibile a piedi o con i mezzi pubblici.



Il fabbricato condominiale è e raggiungibile con mezzi privati imboccando da Via Silvio Pellico per svoltare sulla via Luigi Nanni (strada a senso unico di marcia).

La porzione immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale che comprende 11 abitazioni, oltre a cantine/locali di deposito.

L'accesso all'unità abitativa si trova al Piano Terra ed è raggiungibile attraversando il corridoio di ingresso condominiale ove è posto il vano scala.

Il condominio non è dotato di ascensore

- Descrizione dell'immobile da stimare.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva consiste in un appartamento situato al piano secondo con cantina al piano interrato, accessibile dal cortile interno del condominio.

Il fabbricato condominiale costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, ha una struttura in muratura portante, esternamente è intonacato e tinteggiato.

L'accesso all'unità abitativa è consentito tramite un vano scala comune che ha accesso a sua volta da un piccolo cortile interno condominiale.





L'appartamento è identificato con l'interno 10, l'accesso è consentito tramite un portoncino blindato.

L'unità è composta da ingresso di circa mq. 2.35, cucina di mq. 12.40 circa, camera da letto di mq. 13.28 circa collegata ad un balcone di circa mq. 6.50 e bagno (cieco) di mq. 3.40 circa.

Il bagno presenta un rivestimento in ceramica fino ad una altezza di circa mt 2,00 ed è completo di lavabo, vasi e doccia.



Gli infissi esterni sono tutti in legno con vetrocamera con tapparella in pvc.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è composto da una caldaia a gas, posta in cucina. Alla data del sopralluogo l'impianto era scollegato in quanto l'utenza del gas non è attualmente attiva, come specificato dagli esecutati.



Alla data del sopralluogo l'unità era colma di oggetti ammassati, che rendevano difficoltose le operazioni peritali e di conseguenza non è stato possibile verificare con precisione la correttezza delle superfici.



In generale l'abitazione, per quello che è stato possibile visionare, necessità di opere di manutenzione ordinaria (pulizie, tinteggiatura e sistemazioni crepe nel soffitto, ecc..).

Durante i sopralluoghi non è stato possibile accedere al balcone. Visionando l'immobile dall'esterno si nota sul muro, vicino alla porta della cucina, un foro con segni di fuliggini lungo il muro.



Il vano cantina, che si trova al piano interrato è raggiungibile da una scala posta nel cortile interno del fabbricato condominiale, che scendendo conduce al piano primo sottostrada; era anch'esso ricolmo di oggetti vari. La superficie del vano cantina è stata desunta dalla planimetria catastale, ed è di mq. 3,10 circa.



N.B.: si invita chiunque fosse interessato ai beni ad eseguire preliminarmente un sopralluogo presso i luoghi poiché la descrizione fatta è riferita alla data del sopralluogo. La scrivente, non è stata in grado di eseguire una ispezione dettagliata dei luoghi, per l'accumulo di oggetti di vario genere presenti.

-3.0) “Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza.omissis..”.

PROVENIENZA e STORIA VENTENNALE

(Vedasi anche Relazione Notarile agli atti)

*Con Atto di Compravendita del Notaio del 05/12/2003 Rep. 74949/5163 il signor vende ai signori che acquistano, per la quota di 1/2 ciascuno, la piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 177 particella 125 subalterno 21. Trascritto a Forlì il 06/12/2003 Art. 15026.

Storia Catastale

- La particella 125 del foglio 177 subalterno 6 risulta A/4 di classe 4 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- La particella 125 del foglio 177 subalterno 11 risulta A/4 di classe 3 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Con variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 varia la rendita del sub. 6 divenendo di € 148,48.
- Con variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 varia la rendita del sub. 11 divenendo di € 177,14.
- Con variazione del 06/11/2003 Pratica n° FO0210923 per divisione/fusione/diversa distribuzione degli spazi interni (n° 12786.1/2003) vi subalterni 6 e 11 vengono soppressi originando i subalterni 20 e 21.

- Con variazione della destinazione del 06/11/2003 Pratica n° FO0211083 in atti dal 06/11/2003 viene apposta al subalterno 21 riserva 1 per rappresentazione delle cantine non conformi (n° 12786.1/2003). Tale riserva risulta in atti fino al 05/12/2003.
- Con variazione del 14/10/2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie.
- Con MUI prot. 56567/2022 Repertorio n. 1, Voltura n. 6938.1/2022 – Pratica n° FO0056569 in atti dal 12/09/2022, si rettifica l'intestazione in:

.....

- 4.0) ***“Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami...omissis...”***

La scrivente in data 28/11/2024 ha provveduto ad eseguire presso l’Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare le ricerche a nome dei soggetti eseguiti e per immobile.

Trascrizioni

* Verbale di Pignoramento Immobili del 14/11/2014 Rep. n° 4869/2014 a favore di contro per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, dell’immobile identificato al C.E.U. di Forlì, Foglio 177, particella 125 subalterno 21.

Trascritto a Forlì il 25/11/2014 Art. 11222.

* Verbale di Pignoramento Immobili del 20/05/2024 Rep. n° 1794 a favore di contro per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, dell’immobile identificato al C.E.U. di Forlì, Foglio 177, particella 125 subalterno 21.

Trascritto a Forlì il 31/05/2024 Art. 6886.

Iscrizioni

* Ipoteca in rinnovazione nascente da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del Notaio del 05/12/2003 Rep. 74950/5164

dell'importo totale di € 240.000,00 a fronte di un capitale di € 120.000,00 a favore della contro gravante la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, dell'immobile identificato al C.E.U. di Forlì, Foglio 177, particella 125 subalterno 21.

Iscritta a Forlì il 23/10/2023 Art. 2776.

- 5.0) "Prenda visione ed estrappa copie.....omissis..".

La scrivente ha provveduto a richiedere presso l'Agenzia del Territorio di Forlì -Sezione Catasto Fabbricati le planimetrie della unità immobiliare oggetto di procedura, inoltre è stato richiesto l'Estratto di Mappa del terreno di pertinenza e di sedime del fabbricato.

- 6.0) "Dica se debba sopperirsi ...omissis...".

Non sono emerse omissioni.

- 7.0) "Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato,omissis....".

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti l'immobile pignorato. Dalla ricerca non sono emersi contratti di locazione.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato dai signori sulla base del certificato di residenza.

Canone di locazione annuo

I valori OMI relativi alla Locazione nella zona su cui insiste il fabbricato (B3) vanno da un minimo di 5,80 €/mq ad un massimo di 6,40 €/mq. Considerato il contesto edilizio in cui è ricompreso il fabbricato e il suo stato manutentivo si ritiene opportuno prendere in considerazione il valore medio pari a 6,10 €/mq.

Vista la superficie complessiva di circa mq 33,30 netti, il canone di affitto mensile risulta pari a €. 203,13 (mq. 33,30 x €/mq. 6,10) per un corrispettivo annuo di €. 2.437,56.

-8.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, ...omissis... ”.

Sulla porzione immobiliare vigono i vincoli previste dalle normative di piano del Comune di Forlì per la zona urbanistica in cui è ricompreso il fabbricato, oltre ai vincoli di destinazione.

-9.0) “Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, ...omissis..”.

Trattandosi di porzione immobiliare facente parte di un fabbricato con più unità, vigono i vincoli di tipo condominiale sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

-10.0) “Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, ...omissis...”.

Trattandosi una unità abitativa si ritiene che le spese normali di gestione ordinaria, siano pari a €. 500,00 circa annui, al netto di imposte e delle spese straordinarie e di riscaldamento.

La scrivente provvedeva inoltre a richiedere all'Amministratore condominiale Pro-Tempore, se per la porzione immobiliare oggetto di procedura ci fossero delle spese pregresse insolute, e in previsione spese straordinarie da farsi al condominio.

Con risposta tramite email, l'amministratore pro-tempore comunicava la situazione personale dei

- Situazione al 31/05/2025 debito di €. 8.353,19;

- Preventivo spese Giugno 2024 – Maggio 2025 pari a €. 571,53.

-11.0) “Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, ... omissis...”;

La proprietà immobiliare oggetto di stima consiste in un appartamento al piano secondo con cantina al piano interrato di un fabbricato condominiale plurifamiliare.

-12.0) “Provvederà inoltre ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanisticaomissis...: ”.

Trattandosi di porzione urbana non si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

- 13.0) *“per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del beneomissis...”*

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì è stato eseguito accesso agli atti per reperire la documentazione amministrativa riguardante la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

Dalla ricerca sono emersi i seguenti Titoli Edilizi:

- Protocollo Generale n° 0055125/2002 del 02/12/2002 per opere interne per il fabbricato di civile abitazione sito in Via Luigi Nanni n° 7, rilasciato a

Poiché i locali dell'archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del Maggio 2023, al momento gli atti di cui sopra sono indisponibili/irreperibili.

- 14.0) *“Proceda in caso di opere abusive, ..omissis..”*

In occasione del sopralluogo, rispetto all'unico elaborato grafico disponibile, ovvero la planimetria catastale, non sono state accertate difformità tra lo stato legittimato e lo stato rilevato.

- 15.0) *“Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico...omissis...”*

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

- 16.0) *“Verifichi, per i fabbricati se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, ...omissis..”;*

- 17.0) *...ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.*

E' presente un Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile oggetto di pignoramento n° 03172-052009-2017 rilasciato il 04/07/2017 valido fino al 04/07/2027 dove si evince che il bene è in classe energetica “G”.

-18.0) “qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario,..omissis..”;

La proprietà immobiliare oggetto di procedura esecutiva risulta regolarmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, identificata al Foglio 177, particella 125, sub. 21.

-19.0) “qualora rilevi variazioni colturali o cambi d’uso, accerti se è già stata, omissis..”

Non sono state accertate modifiche che possano modificare la rendita catastale.

-20.0) “Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omissis..”

- Consistenza commerciale in base alla normativa UNI 15733.

La superficie dell’immobile è stata desunta dalla planimetria catastale raffrontata con il rilievo in loco, per quanto è stato possibile.

La superficie delle porzioni urbane è da intendersi al lordo dei muri (superficie commerciale).

Abitazione al piano secondo H:3,00 Mq. 38,95 al 100% = Mq. 38,95

Balcone Mq. 6,54 al 25% = Mq. 1,64

Cantina Mq. 4,56 al 25% = Mq. 1,14

Totale = Mq. 41,73

- Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni similari, ove possibile o in medesimo segmento immobiliare.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri MCA ed EVS, nonché

alle linee guida ABI).

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, per conoscenza specifica e infine verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l’Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (MCA)

DESCRIZIONE	Sup. comm. mq.	Valore €.	Quotazione €/mq.
Bilocale in Via Battuti Verdi – Centro Storico	49	85.000,00	1.734,69
Bilocale in Via Giova – Centro Storico	52	72.000,00	1.384,62
Bilocale in Via Palazzola – Centro Storico	55	95.000,00	1.727,27
Bilocale in Centro Storico	45	95.000,00	2.111,11

VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO PARI A €/mq 1.739,42

Valori in base ricerche eseguite presso l’Agenzia delle Entrate

Provincia: FORLÌ
 Comune: FORLÌ
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
 Codice di zona: B3
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1600	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1450	L
Box	NORMALE	800	1000	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	1750	L

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerata la tipologia di immobile da stimare, le sue condizioni, il contesto urbanistico circostante e

l'ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalla media del valore reperito sul mercato immobiliare e il valore massimo reperito all'Agenzia delle Entrate di Forlì, per cui pari a $[(€. 1.739,42 + €. 1.450,00):2] =$

€/mq. 1.594,71

Al fine di adeguare il valore unitario medio alle caratteristiche del nostro immobile, si ritiene opportuno intervenire sul valore di riferimento sopra determinato, con dei parametri relativi alle condizioni principali (intrinseche ed estrinseche) del nostro bene, riconoscendo come parametro neutro 1,00.

Pertanto avremo:

Condizioni (stato generale della costruzione vetustà) = 0,95

Condizioni dei materiali interni = 0,95

Posizione = 1,00

Coefficiente globale pari a:

KT = 0,95 * 0,95 * 1,00 = 0,903

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente di merito avremo il valore commerciale al metro quadrato relativo al nostro bene:

V. unitario = €/mq. 1.594,71 * 0,903 = €/mq. 1.440,02

Pertanto avremmo:

V. Immobile = Mq. 41,73 x €/mq. 1.440,02 = €. 60.092,03

- Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito "20"

dell'incarico, pari a **- €. 6.009,20**

Valore dell'immobile al netto della garanzia €. 54.082,83

Che si arrotondano a €. 54.100,00

-Valore quota di 1/2 in capo = €. 24.050,00

-Valore quota di 1/2 in capo a = €. 24.050,00

-21.0) " nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, ...omissis..;

Non si pone il problema di una divisione in quanto l'immobile oggetto di relazione è stato pignorato per l'intera proprietà in capo ai signori esecutati.

-22.0) "evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ...omissis...;

Intera proprietà di un bilocale posto al piano secondo con cantina al piano interrato di un fabbricato condominiale sito in centro storico a Forlì in Via Luigi Nanni n° 7 int. 10.

Il fabbricato è stato costruito in epoca antecedente al 1967, ha una struttura in muratura portante ed esternamente intonacato e tinteggiato.

L'unità abitativa ha una superficie commerciale di circa mq 42,00 ed ha un'altezza interna di mt. 3,00. L'accesso è consentito dal piano terra tramite un portoncino in legno blindato, con accesso dall'ingresso condominiale comune.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina collegata ad un balcone, camera da letto e bagno cieco; al piano interrato è posto un piccolo box cantina al quale ci si accede da un cortile interno comune del fabbricato condominiale.

Alla data del sopralluogo l'immobile non era allacciato all'utenza del gas.

Le finiture di tutta l'unità risalgono agli anni 2000, periodo in cui sono state fatte opere di manutenzione straordinaria, oggi necessitano di manutenzione. Gli infissi sono tutti in legno con vetrocamera.

Non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Il valore locativo è stimato in €. 2.437,56 annui (mensili € 203,13).

Dall'Attestato di Prestazione Energetica si evince che il bene è catalogato in classe "G"

Vendita soggetta a imposta di registro.

- 23.0) "precisi se gli immobili pignorati siano ...omissis..;

Trattandosi di un appartamento pignorato per l'intera proprietà, la vendita del bene oggetto della presente procedura esecutiva viene proposta in un unico lotto.

-24.0) "acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

.....omissis...

-25.0) “acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato.....omissis”.

Si è provveduto a reperire il Certificato di Stato Civile dei sigg. dai quali si evince che i signori sono di stato libero.

-26.0) “acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l’immobile pignorato omissis”

Si è provveduto a reperire il Certificato di Residenza dei sigg. dai quali si evince che entrambi sono residenti presso l’immobile oggetto di relazione.

-27.0) “verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali ... omissis....”

Dall’ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, non sono emerse pendenze di cause trascritte.

-28.0) “provveda a verificare il regime fiscale ...omissis..;

La vendita dei beni oggetto di procedura esecutiva è soggetta a Tassa di Registro.

- 29.0) “formuli tempestivamente ...omissis..;

Non è stata richiesta istanza di proroga in quanto la relazione è stata consegnata nei termini concessi.

-30.0) “provveda a depositare per via telematica, ..omissis... ”

Si è provveduto ad inviare telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Forlì, la relazione peritale completa di tutti gli allegati; relazione depurata priva di nomi e/o dati sensibili; Allegato “A” e documentazione fotografica.

-31.0) “provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l’avvenuto deposito telematico omissis....”

In data 15/05/2025 si è provveduto ad inviare relazione comprensiva di allegati e documentazione fotografica agli esecutati, a mezzo raccomandata.

In pari data è stato comunicato il deposito della relazione al Custode Giudiziale
per pec: e al creditore procedente
 domiciliato presso, a mezzo pec:

- 32.0) Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

Il bene oggetto di procedura esecutiva consiste in un appartamento al piano secondo con
 cantina al piano interrato facente parte di un fabbricato condominiale, pertanto non si
 rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

- 33.0) Conclusioni riepilogative.

Piena proprietà di appartamento, di superficie commerciale di circa mq 42,00,
 disposto al piano secondo con cantina al piano interrato di un fabbricato condominiale
 sito in Comune di Forlì, via Luigi Nanni n° 7, int. 10, censito al **Catasto Fabbricati** del
 Comune di Forlì al **Foglio 177, Particella 125 sub.no 21**, categoria A/3 di classe 4,
 consistenza 3 vani. Il fabbricato è edificato su area di sedime e di pertinenza
 condominiale distinto al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al Foglio 177, Particella
 125, Ente Urbano di mq. 229.

I beni risultano in capo alla ditta catastale.

In occasione del sopralluogo non sono state accertate difformità edilizie.

L'immobile ha un valore locativo annuo pari a € 2.437,56.

La vendita è soggetta a Tassa di Registro.

<u>Valore intera proprietà pignorata</u>	€. 54.100,00
-Valore quota di 1/2 in capo a	€. 27.050,00
-Valore quota di 1/2 in capo a	€. 27.050,00

**** Note.**

* Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;

* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo
 quanto specificatamente illustrato nella relazione;

* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;

* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.

* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.

* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.

* Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.

* Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo, e, a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie poiché quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione.

Cesena, li 15/05/2025