



TRIBUNALE DI FORLÌ[®]
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott. FABIO SANTORO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 86/2024

Promossa da:



Contro



1



RELAZIONE PERITALE “EPURATA”



Custode Giudiziale: Avv.to Chiara Boschetti



-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

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



Premessa e Quesiti: da pagina 3 a pagina 12

Punto 1) pagine da 12 a 13: Comunicazione all'esecutato dell'incarico ricevuto

Punto 2) pagine da 13 a 24: Identificazione da pignoramento del bene
oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale; confini
catastali; descrizione.

Punto 3) pagine da 24 a 26 : Provenienza del bene e storia ventennale.

Punto 4) pagine da 26 a 27: Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni)
a carico dell'esecutato e dei proprietari nel ventennio.

Punto 5) pagine 27 e 28: Planimetria catastale.

Punto 6) pagina 28: Verifica omissioni fiscali.

Punto 7) pagine 28 e 29: Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate.

Punto 8) pagine 29 e 30: Vincoli amministrativi e/o di PRG.

Punto 9) pagina 30: Vincoli condominiali e/o altro genere.

Punto 10) pagine 30 e 31: Spese annue di gestione dell'immobile.

Punto 11) e 12) pagina 31: Destinazione Urbanistica del bene.

Punto 13) pagine da 31 a 33: Titoli autorizzativi dell'immobile.

Punto 14) pagine 33 e 34: Conformità edilizia dell'immobile.

Punto 15) pagina 34: Verifica gravami di censo, livello, etc..

Punto 16) e 17) pagine da 34 a 36; Certificazione Energetica.

Punto 18) pagina 36: Verifica catastale dell'immobile.

Punto 19) pagine 36 e 37: Variazione colturale;

Punto 20) pagine da 37 a 42: Valutazione del bene immobile.

Punto 21) pagine 42 e 43: Verifica divisione immobile e nominativo proprietari. 2

Punto 22) pagine da 43 a 47: Elementi utili per la vendita.

Punto 23) pagina 47: Formazione dei Lotti.

Punto 24) pagina 47: Codice fiscale dell'esecutato.

Punto 25) pagine 47 e 48: Acquisisca certificato di stato civile;

Punto 26) pagina 48: Acquisisca certificato storico di residenza;

Punto 27) pagina 48 e 49: Cause pendenti a carico;

Punto 28) pagina 49 : Regime fiscale del bene.

Punto 29) pagina 49: Istanza di proroga.

Punto 30) pagine 49 e 50: Deposito della relazione e allegati in Cancelleria.

Punto 31) pagina 50: Invio relazione all'esecutato;

Punto 32) pagina 50;

Punto 33) pagine da 51 a 55: Conclusioni.

- PREMESSA

Operazioni peritali eseguite:

- visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena;
- ricerche presso il Comune di Forlimpopoli per verificare la regolarità amministrativa dell'immobile, ai sensi della Legge 47/85;
- ricerche presso il Catasto Energetico Regione Emilia Romagna per la verifica di Certificazione APE.
- richiesta presso il Comune di Forlimpopoli-Ufficio Stato Civile-Demografici dei Certificati Anagrafici (residenza, stato di famiglia) e presso il Comune di Dovadola dell'estratto di matrimonio dell'esecutata;
- sopralluogo di inizio operazioni eseguito il 10/12/2024 alla presenza del Custode Giudiziale per un primo sopralluogo ricognitivo dei luoghi oggetto di procedura.
- sopralluogo eseguito il giorno 13/05/2025 unitamente al collega di studio Fabio Fontemaggi alla presenza dell'esecutata al fine di eseguire le operazioni di rilievo metrico con strumentazione laser e rilievo fotografico della proprietà;
- redazione di variazione di aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati del Comune di Forlimpopoli, per rendere conforme la situazione catastale allo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, sia come disposizione interna sia per uso dei locali;.
- redazione di n° 1 Certificazioni APE dell'alloggio residenziale.

-QUESITI.

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

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 eseguitata 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 estragga 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 giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia

ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

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 conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote;
PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

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 risultino 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;

11

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 **I'ALLEGATO "A"**) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); **I'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.

32. Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

- RISPOSTA AI QUESITI.

- 1.0) 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

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it



sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

Preliminarmente sono stati presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziale Avv.to Chiara Boschetti, per accordarsi sulla data del sopralluogo.

La data di primo accesso veniva comunicata all'esecutata presso la propria residenza con lettera AR da parte dello scrivente.

Alla data prestabilita (10/12/2024) lo scrivente unitamente al Custode Giudiziale Avv.to Chiara Boschetti alla presenza dell'esecutata e del marito eseguivano il primo accesso ricognitivo alla proprietà oggetto di procedura.

In data 13/05/2025 lo scrivente alla presenza del collega Fabio Fontemaggi eseguiva un secondo accesso alla proprietà al fine di eseguire i rilievi metrici con strumentazione laser della proprietà immobiliare e per eseguire il rilievo fotografico dello stato dei luoghi.

13

- 2.0) 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;

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili del 23/05/2024 Rep. n° 1838 a favore di contro la Sig.ra, dal quale risulta pignorata l'intera proprietà, di immobile ad uso residenziale sito in Comune di Forlimpopoli, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 18 Particella 2473 sub. 7 (cat. A/3 di 7 vani).

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:pec.giampiero.galassi@geopec.it)

Trascritto a Forlì il 12/06/2024 Art. 7.451.

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali eseguite dallo scrivente a seguito dell'approvazione della pratica di aggiornamento catastale redatta e presentata dallo scrivente al fine di rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi accertato alla data del sopralluogo.

INTERA PROPRIETA' di un appartamento al piano terra facente parte di un fabbricato residenziale composto complessivamente da due alloggi sito in Comune di Forlimpopoli, via Bendandi n.6, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlimpopoli,

al **Foglio 18**,

Particella 2473 sub. 7, categoria A/3 di classe 2, consistenza 7 vani, Rendita Catastale €. 542,28 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);
in capo alla ditta catastale:

.....(madre defunta dell'esecutata per la quale non è stata eseguita Successione né Voltura Catastale)

Oltre i proporzionali diritti ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Forlimpopoli, al Foglio 18 Particella 2473 Ente Urbano di mq. 612 e sulle parti comuni interne del fabbricato quali la cantina ed il servizio al piano interrato.

CONFINI

L'alloggio confina con l'area cortilizia pertinenziale comune; salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La proprietà immobiliare è ubicata in Comune di Forlimpopoli, in via Bendandi, situata a circa 200 metri dalla via Emilia e dal centro storico della cittadina

Il contesto urbano è di tipo prevalentemente residenziale costituito da fabbricati prevalentemente indipendenti, con qualche attività terziaria, commerciale e di servizio.

E' facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati essendo servita da arterie stradali di grande percorrenza (via Emilia). E' servita di tutti i servizi di primaria e secondaria necessità (scuole, banche, chiesa, negozi di varia tipologia, etc...)



La proprietà è accessibile da strada asfaltata a doppio senso di marcia e a fondo cieco.

DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETA'

La proprietà immobiliare oggetto di procedura è posta all'interno di un fabbricato plurifamiliare edificato in parte nei primi anni '50 e successivamente ampliato negli anni '70. Si tratta di un fabbricato con struttura portante di tipo misto con copertura a falde, manto in laterizio, canali di gronda e pluviali in lamiera, facciate esterne intonacate e tinteggiate con zoccolatura perimetrale in lastre simil pietra serena. Si eleva per complessivi 3 piani di cui uno

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

interrato e due fuori terra.



Al suo interno sono presenti n° 3 unità immobiliari di cui due ad uso abitativo: quella oggetto di procedura (sub. 7) posta al piano terra; una estranea alla procedura posta al piano primo, ed una unità immobiliare ad uso autorimessa, estranea alla procedura, posta al piano interrato; oltre a locali e spazi comuni condominiali. Relativamente ai vani comuni di fatto sono costituiti da un piccolo locale wc e una cantina al piano interrato, oltre all'area cortilizia pertinenziale esterna e di sedime.

La proprietà è completamente delimitata su tutti i lati con recinzione di varia tipologia e materiale.



Su via Bendandi dispone di una recinzione costituita da basamento in muratura e soprastante ringhiera in profilati metallici interrotta da un cancello pedonale e carrabile entrambi dotati di cancello in metallo.

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

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



L'area pertinenziale comune è adibita in parte ad area verde con aiuole, arbusti e piante di vario genere; in parte a marciapiede pedonale pavimentato sia in corrispondenza del cancello pedonale che perimetralmente all'intero fabbricato; in parte ad area di manovra e/o di transito inghiaiata e/o in terra battuta ; in parte occupata da rampa carrabile comune condominiale posta sul retro del fabbricato che consente di accedere al piano interrato (garage e locali comuni) ed infine sul retro è occupata da una platea di fondazione in cemento ove un tempo probabilmente era presente un vecchio manufatto (oggi non più presente).



-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

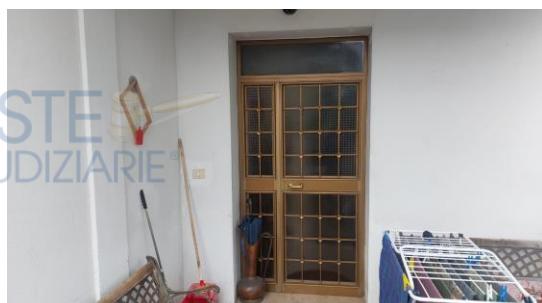


In generale il fabbricato si presenta in normale stato con la necessità di interventi di manutenzione/rifacimento alla tinteggiatura delle facciate e alle docce del tetto (canali di gronda e pluviali).



DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' ESECUTATA

Trattasi di alloggio residenziale posto al piano terra di fabbricato plurifamiliare che dispone di ingresso indipendente da corte comune e da portico esclusivo.



Al suo interno si compone di un locale ingresso/disimpegno che consente l'accesso alla cucina di mq. 12,30 circa avente affaccio su strada, e alla sala

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

da pranzo di mq. 17,80 circa quest'ultima direttamente collegata ad un ampio soggiorno di mq. 21,00 circa. Dal disimpegno-ingresso è possibile percorrendo un corridoio stretto e lungo accedere ad un vano centrale termica di mq. 3,00 e alla zona notte composta da due camere da letto rispettivamente di circa mq. 10,15 e mq. 16,00 oltre ad un ampio bagno finestrato di mq. 8,40.

A completare l'alloggio vi è un portico di ingresso di mq. 7,60 ed un pianerottolo di arrivo delle scale esterne sul retro che è stato ampliato cerando, senza titolo un balcone con sovrastante tettoia in lastre in fibra di cemento/eternit.



Tale balcone e relativa tettoia di copertura dovrà essere rimosso poiché non regolarizzabile ai fini edilizio-urbanistici e per mancanza delle distanze minime dai confini come da C.C.

In generale l'alloggio si presenta rifinito con materiali degli anni '70 da ritenersi obsoleti e non in linea con le attuali esigenze abitative.

Anche gli impianti (tutti) sono da ritenersi obsoleti, conformi all'epoca della loro realizzazione ma non più adeguati alle vigenti normative in materia. Si dovrà pertanto, per essi, eseguire un ammodernamento e adeguamento appunto rispetto alle vigenti normative in materia.

La pavimentazione è interamente in materiale ceramico di vario formato,

-Geom. Galassi Giampiero-

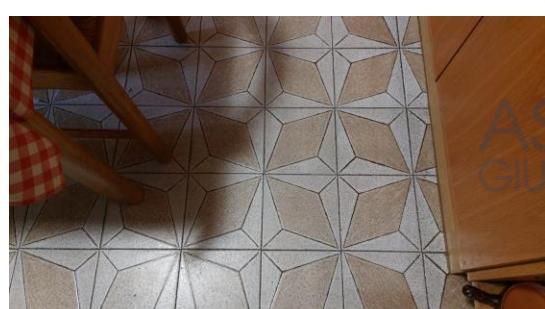
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec:geom.galassi@gepec.it

colore e disegno da stanza a stanza.



Le pareti sono intonacate e tinteggiate ad esclusione di quelle della cucina che sono rivestite con piastrelle in ceramica, del bagno che sono rivestite anch'esse in ceramica e di quelle del soggiorno che sono rivestite con perlinato in legno. Il soggiorno risulta rivestito con lo stesso materiale anche nel soffitto.

20



-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:pec.giampiero.galassi@geopec.it)

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

Il bagno è pavimentato e rivestito alle pareti con lo stesso materiale ceramicato ed è completo di tutti i vasi sanitari e vasca.



Le porte interne sono in legno tamburato mogano; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color oro con doppio vetro, dotati di tapparelle e alcuni anche di zanzariere rovinate e/o rotte; la porta di ingresso è anch'essa in alluminio anticorodal e vetro retinato.

21



-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec:giampiero.galassi@geopec.it

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



L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas metano posta nel locale centrate termica e termosifoni in ghisa e/o similari.



L'impianto di riscaldamento così come del resto tutti gli altri impianti sono di tipo autonomo con propri contatori all'esterno del fabbricato.



Si intende precisare come dichiarato dal marito della Sig.ra (esecutata) che all'impianto elettrico dell'alloggio in questione risulta abbinata la luce dei vani comuni posti al piano interrato (vani comuni con l'alloggio soprastante di altra proprietà).

In comune con l'alloggio soprastante (non oggetto di procedura) l'alloggio in

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

questione risulta avere l'impianto fognario di scarico reflui.



In sede di sopralluogo all'interno dell'alloggio, specie nelle pareti esterne di alcuni locali sono state accertate diverse zone con umidità con conseguente distacco dell'intonaco e tinteggiatura. E' stato accertato altresì in generale l'ammaloramento della tinteggiatura di tutti i locali (pareti e soffitto) con la presenza di zone con cavillature e piccole crepe.



23



L'alloggio risulta essere dotato di locali di servizio al piano interrato, comuni con l'alloggio posto al piano soprastante non oggetto di procedura. Tali locali costituiti da un piccolo w.c. ed un locale cantina (rappresentanti in planimetria

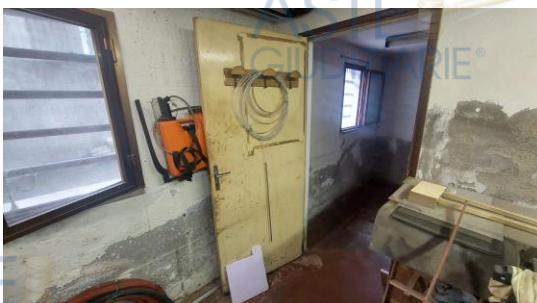
-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

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

dell'alloggio come spazi comuni) si presentano in cattivo stato manutentivo e conservativo con la necessità di interventi di manutenzione poiché ammalorati da umidità sia per risalita sia per l'alluvione di maggio 2023.



- 3.0) 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.

ATTO DI PROVENIENZA

-Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 31/07/2023 Rep. n° 1764/2023 davanti al Cancelliere del Tribunale di Forlì con il quale la Sig.ra dichiarava di accettare con beneficio di inventario l'eredità della madre deceduta il 10/03/2021.

Trascritto a Forlì il 04/08/2023 Art. 10.051.

NB: in merito alla morte della Sig.ra (madre dell'esecutata) alla data dell'ispezione eseguita dallo scrivente non risulta trascritta nei Pubblici Registri Immobiliari di Forlì la Denuncia di Successione della defunta a favore dell'unica erede

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Storia ventennale

-Atto di divisione del Dott. Notaio di Cesena del 16/04/2008 Rep. n° 12393/5709 fra le sig.re e con il quale si dividevano la proprietà in comune assegnandosi porzioni immobiliari distinte. Con il seguente atto, fra le altre cose, la sig.ra assegnava alla Sig.ra la sua quota di proprietà pari a ¼ dell’immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlimpopoli al Foglio 18 Particella 2473 sub. 7 diventando così quest’ultima proprietaria per 1/1.

Trascritto a Forlì il 17/04/2008 Art. 4.391.

-Atto di accettazione tacita di eredità del 16/04/2008 Rep. n° 12393/5709 a stipula del Dott. Notaio con il quale le sigg.re accettavano l’eredità del defunto

Trascritto a Forlì il 17/04/2008 Art. 4.390.

-Certificato di Denuncia di Successione del 27/09/2006 Rep. n° 26/738 del defunto deceduto il 30/09/2005 con la quale la quota di ½ di proprietà dell’immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlimpopoli al Foglio 18 Particella 2473 sub.ni 6 e 7 diveniva di proprietà degli eredi (moglie e figlia) per la quota di ¼ ciascuna.

Trascritta a Forlì il 11/10/2006 Art. 12.433.

Anteriormente al ventennio, la proprietà immobiliare oggetto di procedura era di proprietà dei coniugi (nonché genitori dell’esecuta) (fu Aurelio) e (di) in virtù dell’atto di acquisto a rogito del Dott. Notaio di Forlì del 11/10/1956 Rep. n° 5569/1642 Trascritto a Forlì il 10/11/1956 Art. 7.931.

- 4.0) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone

I'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.

Formalità pregiudizievoli a nome dell'esecutato

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dell'esecutata per identificativo catastale dell'immobile pignorato accertando le seguenti formalità pregiudizievoli.

26

TRASCRIZIONI CONTRO

- Verbale di pignoramento immobili del 23/05/2024 Rep. n° 1838 a favore di contro la Sig.ra , dal quale risulta pignorata **l'intera proprietà**, di immobile ad uso residenziale sito in Comune di Forlimpopoli, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 18 Particella 2473 sub. 7 (cat. A/3 di 7 vani).

Trascritto a Forlì il 12/06/2024 Art. 7.451.

ISCRIZIONI

Nessuna ipoteca iscritta contro la Sig.ra gravante l'immobile pignorato

Formalità pregiudizievoli a nome dei precedenti proprietari

Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dei precedenti proprietari: e
A nome della è emersa invece attiva per la porzione immobiliare oggetto

di procedura un'ipoteca, ed in dettaglio:

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/04/2008 Rep. n° 12395/5711 di un capitale di €. 150.000,00 ed un totale di €. 270.000,00 gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlimpopoli Foglio 18 Particella 2473 sub. 7 a favore della contro, fra gli altri, la sig.ra e come debitore non datore di ipoteca

Iscritta a Forlì il 17/04/2008 Art. 1.859.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di annotazione per restrizione di beni Art. 685 del 26/03/2021 riguardante immobili non oggetto di procedura.

A nome del Sig. non sono emerse formalità pregiudizievoli/iscrizioni attive a suo nome gravanti i beni oggetto di procedura.

- 5.0) prende visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

27

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì:

* Sezione Catasto Fabbricati, è stata richiesta copia della planimetria catastale della porzione immobiliare urbana aggiornata dallo scrivente al fine di renderle conformi la situazione Catastale allo stato dei luoghi.

* Sezione Catasto Terreni, è stato richiesto l'estratto di mappa del terreno di sedime e di pertinenza del complesso immobiliare condominiale all'interno del quale è ricompresa la porzione immobiliare oggetto di procedura.

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

Alla data della presente relazione non risulta ancora trascritta la Denuncia di

Successione della defunta né presentata all'Agenzia delle Entrate

Sezione Catasto Fabbricati la Voltura Catastale di aggiornamento intestazione
per via della morte della Sig.ra

Con tali denunce (Successione e Voltura) si verrebbe ad avere
l'aggiornamento catastale e della proprietà a nome della Sig.ra

(esecutata).

//////////

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

In data 03/12/2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì è stata effettuata
richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere
registrati per la porzione immobiliare in questione.

In risposta l'Agenzia delle Entrate a mezzo pec del 09/12/2024 comunicava
che per le porzioni immobiliari non sono registrati contratti di locazione e/o
altro tipo.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l'immobile era abitato dall'esecutata unitamente al marito come risulta dal Certificato di residenza storico dal quale risulta che sono residenti presso l'alloggio oggetto di procedura dal 08/08/2024 e stato di famiglia rilasciati dal Comune di Forlimpopoli.

Valore locativo

Considerate le dimensioni interne delle porzioni immobiliari, l'ubicazione, il contesto edilizio in cui sono inserite, le attuali quotazioni degli affitti in zona, il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a €. 8.160,00 complessivi (€. 680,00 mensili).

-8.0) 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;

La proprietà oggetto di procedura è soggetta ai vincoli di Piano del Comune di Forlimpopoli, di destinazione e ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64.

-9.0) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geoperc.it

non opponibili all'acquirente;

Sull'alloggio residenziale oggetto di procedura essendo posto al piano terra di un fabbricato di più grandi dimensioni che ricomprendente altre unità immobiliari di altra proprietà vigono i vincoli di natura condominiale sugli spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C. sia sulle parti esterne (terreno e corte) sia su spazi e locali comuni interni.

Alla data della presente relazione per la proprietà immobiliare non risulta essere presente alcun amministratore condominiale, per il quale comunque non ve né obbligo dal momento che nel fabbricato sono ricompresi solo due alloggi (compreso quello oggetto di procedura).

-10.0) 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 condominali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

30

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento della proprietà immobiliare, che si possono quantificare forfettariamente in €. 1.200,00 annue, al netto di imposte.

--11.0) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;

In base agli atti amministrativi rilasciati e inviati dal Comune di Forlimpopoli, la destinazione urbanistica della proprietà immobiliare è la seguente:
- (sub.7), alloggio residenziale posto al piano terra di fabbricato plurifamiliare.

-12.0) 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;

Trattandosi di porzione urbana ricompresa in fabbricato plurifamiliare non si è reso necessario richiedere presso l'Amministrazione Comunale di Forlimpopoli

il Certificato di Destinazione Urbanistica.

- 13.0) 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.

31

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlimpopoli è stata eseguita ricerca di atti amministrativi per la proprietà che ospita la porzione immobiliare oggetto di procedura.

Licenza di Costruire del 15/10/1956 Prot. n° 6291.

- In data 15/10/1956 i signori depositavano in Comune di Forlimpopoli richiesta di ottenere il Permesso di Costruire di una casa di civile abitazione nel terreno di loro proprietà.
- In data 31/10/1956 si autorizzava la costruzione della casa come richiesto dai signori e come da progetto allegato
- In data 19/06/1957 per il fabbricato abitativo costruito, il Comune di

Forlimpopoli rilasciava Certificato di Abitabilità.

Licenza per lavori edili n. 75 del 1975 prot. n. 5354.

- Licenza per lavori edili n. 75 del 1975 prot. n. 5354 rilasciata dal Comune di Forlimpopoli per demolizione parziale ed ampliamento di via Bendandi.
- In data 21/02/1978 per l'ampliamento eseguito, il Comune di Forlimpopoli rilasciava Certificato di Abitabilità per i 4 vani utili ad uso abitativo e per i 3 vani accessori

Licenza per lavori edili n. 18/1965

In merito alla Licenza edilizia n. 18/1965 la Responsabile del VI Settore ing. riferiva che: *"espletate accurate ricerche agli atti all'interno dell'archivio di questo Ente Comune, non si rintraccia al momento la pratica in oggetto, nonostante siano presenti i riferimenti all'interno del registro in deposito presso questo ufficio scrivente"*

32

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 897 del 1990

- Concessione Edilizia n. 897 del 1990 rilasciata dal Comune di Forlimpopoli al sig. per ampliamento di S.U. – realizzazione servizi modifiche interne ed esterne.

STATO DELLA PRATICA

Le pratiche edilizie sopra elencate riguardanti l'immobile oggetto di stima risultano "agli atti", concluse e archiviate.

- 14.0) 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**

obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

In occasione del sopralluogo dal raffronto degli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi all'interno delle porzioni immobiliare oggetto di procedura non sono state accertate delle difformità tali da rendere necessaria la presentazione di pratica in Sanatoria. E' stata accertato invece, all'esterno, a servizio dell'appartamento (sul retro) l'esecuzione del prolungamento, senza titolo autorizzativo/abilitativo, del pianerottolo di arrivo delle scale esterne creando un balcone coperto con tettoia con lastre in fibra di cemento/eternit attualmente utilizzato a zona barbecue, che si estende (il tutto) pressochè in confine con la proprietà limitrofa, che dovrà essere rimosso e smantellato (sia balcone che tettoia) poiché non regolarizzabile in base alla vigente normativa comunale di Forlimpopoli e per le distanze dai confini come da Codice Civile. Per tale opera di messa in pristino (demolizione del balcone e relativa tettoia) in base ai prezziari della Camera di Commercio della Provincia di Forlì-Cesena si stima una spesa a corpo pari a €. 2.500,00 che verrà detratta dal valore dell'immobile nel paragrafo specifico della presente relazione.

33

-15.0) 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;

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La proprietà dell'immobile in capo all'esecutata per l'intera proprietà

deriva da:

- atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 31/07/2023 Rep. n° 1764/2023 dell'eredità della madre deceduta il 10/03/2021, trascritto a Forlì il 04/08/2023 Art. 10.051.

NB: ad oggi per la morte della Sig.ra non risulta trascritta la Denuncia di Successione né presentata Voltura Catastale.

-
- 16.0) **"verifichi, per i fabbricati, ..omissis..";**
 - 16.0) **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;**
 - 17.0) **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 ruderis 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;

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico è risultato che per la proprietà oggetto di procedura esecutiva non sono state accertate Certificazioni APE in corso di validità.

Al riguardo è stato redatto e registrato Attestato di Prestazione Energetica n° 08868-698260-2025 del 22/05/2025 valido fino al 22/05/2035 dal quale si evince che l'alloggio residenziale rientra in classe energetica "F".

35

-18.0) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

La proprietà immobiliare urbana (appartamento) risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlimpopoli pertanto non si è resa necessaria alcuna pratica di accatastamento.

Per quanto riguarda le parti comuni alla porzione urbana oggetto di procedura, sono rappresentate nella planimetria dell'unità stessa non essendovi agli atti catastali il quadro dimostrativo della proprietà comune condominiale.

In merito al quadro dimostrativo, dalle verifiche catastali eseguite dallo scrivente era emerso in banca dati, per la proprietà oggetto di procedura abbinato un quadro dimostrativo ed elenco subalterni errato e non riguardante la proprietà in questione. Per correggere l'errore eseguito dall'Ufficio Catasto lo scrivente ha provveduto a redigere e presentare pratica di Rettifica MUI, prontamente lavorato dall'Ufficio preposto in data 23/05/2025.

-19.0) qualora rilevi variazioni culturali 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);

36

La planimetria catastale della porzione immobiliare oggetto di procedura, extrapolata dal servizio telematico dell'Agenzia del Territorio di Forlì- Sezione Catasto Fabbricati, dal raffronto con quanto rilevato e accertato in occasione del sopralluogo non risultava corrispondente allo stato dei luoghi. Al riguardo lo scrivente ha provveduto a redigere e presentare all'Agenzia del Territorio di Forlì -Sezione Catasto-Denuncia di Variazione Docfa Prot. n° FO0050715 del 22/05/2025 con presentazione di nuova planimetria corrispondente allo stato dei luoghi, al fine della regolarità catastale della proprietà urbana pignorata.

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

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec:geom.galassi@geopec.it

Consistenza commerciale (Criterio di calcolo della superficie convenzionale vendibile)

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava un criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, e cioè quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti. Sebbene la norma non sia più in vigore, le indicazioni sulla determinazione della consistenza immobiliare risultano tecnicamente ancora valide. Analogi criteri infatti sono adoperati, pur se con coefficienti di ponderazione lievemente differenti, per la determinazione della superficie catastale degli immobili (rif. Manuale della Banca dati dell'OMI), ed ancora, le metodologie proposte a livello Europeo (SIL Superficie Interna Lorda, SEL Superficie Esterna Lorda e SIN Superficie Interna Netta), utilizzano i rapporti mercantili (rapporti di prezzo) esistenti fra le varie tipologie di superfici costituenti l'immobile (ex coefficienti ponderali) quale criterio di omogeneizzazione delle superfici stesse.

37

La superficie delle porzioni immobiliari è stata desunta dalle planimetrie catastali, dagli elaborati grafici di progetto ed in base alle misurazioni eseguite in loco, ed è da considerarsi al lordo dei muri.

SUB.	DESCRIZIONE E PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (MQ)
Alloggio residenziale (sub. 3)				
Sub. 7	Appartamento al p. terra	129,30	100%	129,30
Sub. 7	Portico	7,60	50%	3,80
Sub. 7	Balcone	6,10	50%	3,05
SUPERFICIE COMM.LE COMPLESSIVA Mq. 136,15				

-Criterio di Stima.

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2], corrispondente secondo la classificazione classica al metodo sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo Edagricole ISBN 88- 206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977]. Per la stima del valore della proprietà immobiliare occorre tenere in considerazione la sua dimensione complessiva (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

-Fonti delle informazioni utilizzate.

38

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: Agenzie immobiliari e operatori del settore costruttori, verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Valori di avvenute compravendite

Presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì è stata eseguita ricerca di atti notarili pubblici trascritti per immobili in Comune di Forlimpopoli residenziali in zona limitrofa a quella oggetto di stima

Dalla ricerca non sono stati reperiti atti di compravendita di recente trascrizione per immobili simili nella zona in cui è ricompresa la proprietà.

Valori di immobili simili in vendita

Presso gli operatori del settore immobiliare di Forlì-Cesena, Forlimpopoli e dintorni è stata eseguita ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec:geom.galassi@geoppec.it



mq. per immobili in vendita nella zona di Forlimpopoli, della stessa tipologia della proprietà da valutare.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Forlimpopoli - appartamento su due piani composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, una camera da letto matrimoniale una camera doppia ed un bagno. Garage al piano terra.	158	€ 255.000,00	€ 1.613,92
Forlimpopoli - Appartamento in contesto di trifamiliare, attorniato da ampio giardino privato, con sviluppo al piano terra e primo, ampi spazi.	175	€ 288.000,00	€ 1.645,71
Forlimpopoli - In casa bifamiliare appartamento con ingresso indipendente composto da: ingresso cucina abitabile, sala, studio, 3 camere da letto matrimoniali, bagno, balcone al piano seminterrato ampia cantina e garage	120	€ 180.000,00	€ 1.500,00
V. unitario			€ 1.586,55

39

Valori in base ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate (valori)

Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per reperire valori di immobili ad uso residenziale, è emerso che la quotazione immobiliare di immobili residenziali a tipologia simili al bene oggetto di stima per ubicazione, etc... variano da un minimo di €./mq. 1.350,00 ad un massimo di €./mq. 1.650,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ
Comune: FORLIMPOPOLI
Fascia/Zona: Periferica/ZONA RESIDENZIALE PISCINA E PARCO E ZONA ARTIGIANALE
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1650	L	4,6	5,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2150	L	5,7	7,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1350	L	3,5	4,5	L
Box	NORMALE	800	950	L	2,7	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1650	L	4,8	5,4	L

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec:geom.galassi@geopec.it

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

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Considerata la tipologia della proprietà oggetto di stima, la sua posizione/ubicazione e il contesto in cui è ricompresa, lo scrivente ritiene di assumere quale valore di riferimento il valore medio derivante dalle quotazioni medie reperite sul mercato immobiliare e il valore medio OMI [€. 1.586,55 + €. 1500,00) :2] , per cui €. 1.543,27 al mq.

Pertanto avremo:

V. alloggio residenziale con servizi (sub. 7)=

Mq. 136,15 * €./mq. 1.543,27=

€. 210.116,21

(valore della proprietà comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni)

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche

delle porzioni immobiliari

Il valore complessivo ricavato presuppone lo stato manutentivo e le condizioni generali in stato di normalità e con materiali di rifinitura di tipo normale, pertanto si ritiene di procedere con l'adeguamento effettuando delle detrazioni e/o degli incrementi dovuti alle caratteristiche intrinseche (materiali e rifiniture).

40

-Vetustà e manutenzione: porzione immobiliare facente parte di un fabbricato plurifamiliare la cui costruzione è iniziata negli anni 50 (con relativa abitabilità) poi ampliato nel 1975 (con relativa abitabilità) e infine la porzione immobiliare oggetto di relazione oggetto di sanatoria nel 1990, si ritiene di applicare una percentuale di vetustà del 40% corrispondente all'1% di vita dell'alloggio esclusivi i primi 10 anni. In tale percentuale di deprezzamento è da ritenersi ricompresa anche l'incidenza manutentiva dell'alloggio e tutti gli interventi da eseguirsi al suo interno specie agli infissi, impianti non più a norma, etc...

Per cui avremo: (€. 210.116,21 *40%), pari a

-€. 84.046,48

-Accessibilità: l'alloggio è a quota strada e si sviluppa su un unico piano,

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec:geom.galassi@geopec.it

quindi risulta particolarmente appetibile commercialmente, pertanto al valore sopra determinato si ritiene di applicare un coefficiente di merito del 20% al valore complessivo per cui avremo (€. 210.116,21 *20%), pari a

+ €. 42.023,24

-Onere per opere di ripristino delle difformità non regolarizzabili riguardanti la realizzazione dell'ampliamento del balcone sul retro di arrivo delle scale esterne verso il confine di proprietà, quantificato il tutto a corpo in

- €. 2.500,00

- Detrazione per eventuali vizi occulti non accertati e/o verificati in sede di sopralluogo e per mancanza di garanzia che viene quantificata nella percentuale a corpo pari al 10% del valore complessivo (€. 210.116,21 *10%), pari a

- €. 21.011,62

Valore dell'intera proprietà al netto degli adeguamenti	€. 144.581,35
arr.to per effetto commerciale in	€. 144.500,00

41

(Valore dell'alloggio, alla data della presente relazione e alle condizioni accertate in sede di sopralluogo)

-21.0) "nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI



PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE

NON PIGNORATE;

La proprietà oggetto di pignoramento è costituita dalla quota di 1/1 di proprietà in capo alla Sig.



-22.0) 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;

Intera proprietà di un appartamento al piano terra facente parte di un fabbricato residenziale composto complessivamente da due alloggi sito in Comune di Forlimpopoli, via Bendandi n.6, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlimpopoli, al Foglio 18, Particella 2473 sub. 7, oltre i proporzionali diritti ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli, al Foglio 18 Particella 2473 Ente Urbano di mq. 612 e sulle parti comuni interne del fabbricato quali la cantina ed il servizio al piano interrato.

42

La proprietà immobiliare è ubicata in Comune di Forlimpopoli, in via Bendandi, situata a circa 200 metri dalla via Emilia e dal centro storico della cittadina, all'interno di un contesto urbano di tipo prevalentemente residenziale costituito da fabbricati prevalentemente indipendenti, con qualche attività terziaria, commerciale e di servizio.

La proprietà immobiliare oggetto di procedura è posta all'interno di un fabbricato plurifamiliare edificato in parte nei primi anni '50 e successivamente

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it

Pec:geom.galassi@geopec.it

ampliato negli anni '70. In generale il fabbricato si presenta in normale stato con la necessità di interventi di manutenzione/rifacimento alla tinteggiatura delle facciate e alle docce del tetto (canali di gronda e pluviali).

La porzione immobiliare urbana oggetto di procedura è costituita da alloggio residenziale posto al piano terra di fabbricato plurifamiliare che dispone di ingresso indipendente da corte comune e da portico esclusivo.

Al suo interno si compone di un locale ingresso/disimpegno che consente l'accesso alla cucina di mq. 12,30 circa avente affaccio su strada, e alla sala da pranzo di mq. 17,80 circa quest'ultima direttamente collegata ad un ampio soggiorno di mq. 21,00 circa. Dal disimpegno-ingresso è possibile percorrendo un corridoio stretto e lungo accedere ad un vano centrale termica di mq. 3,00 e alla zona notte composta da due camere da letto rispettivamente di circa mq. 10,15 e mq. 16,00 oltre ad un ampio bagno finestrato di mq. 8,40.

43

A completare l'alloggio vi è un portico di ingresso di mq. 7,60 ed un pianerottolo di arrivo delle scale esterne sul retro che è stato ampliato cerando, senza titolo un balcone con sovrastante tettoia in latere di fibre di cemento/eternit. Tale balcone e relativa tettoia di copertura dovrà essere rimosso poiché non regolarizzabile ai fini edilizio-urbanistici e per mancanza delle distanze minime dai confini come da C.C.

In generale l'alloggio si presenta rifinito con materiali degli anni '70 da ritenersi obsoleti e non in linea con le attuali esigenze abitative.

Anche gli impianti (tutti) sono da ritenersi obsoleti, conformi all'epoca della loro realizzazione ma non più adeguati alle vigenti normative in materia. Si dovrà pertanto per essi eseguire un ammodernamento e adeguamento appunto rispetto alle vigenti normative in materia.

Si intende precisare come dichiarato dal marito della Sig.ra

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

(esecutata) che all'impianto elettrico dell'alloggio in questione risulta abbinata la luce dei vani comuni posti al piano interrato (vani comuni con l'alloggio soprastante di altra proprietà).

In sede di sopralluogo all'interno dell'alloggio, specie nelle pareti esterne di alcuni locali sono state accertate diverse zone con umidità con conseguente distacco dell'intonaco e tinteggiatura. E' stato accertato altresì in generale l'ammaloramento della tinteggiatura di tutti i locali (pareti e soffitto) con la presenza di zone con cavillature e piccole crepe.

L'alloggio risulta essere dotato di locali di servizio al piano interrato, comuni con l'alloggio posto al piano soprastante non oggetto di procedura. Tali locali costituiti da un piccolo w.c. ed un locale cantina (rappresentanti in planimetria dell'alloggio come spazi comuni) si presentano in cattivo stato manutentivo e conservativo con la necessità di interventi di manutenzione poiché ammalorati da umidità sia per risalita sia per l'alluvione di maggio 2023.

44

La superficie commerciale complessiva della proprietà immobiliare esecutata è di mq. 136,15.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento della proprietà immobiliare che si possono quantificare forfettariamente in €. 1.200,00 annue, al netto di imposte.

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari erano abitate e utilizzate dall'esecutata assieme al marito

Considerate le dimensioni interne delle porzioni immobiliari, l'ubicazione, il contesto edilizio in cui sono inserite, le attuali quotazioni degli affitti in zona, il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a €. 8.160,00 complessivi (€. 680,00 mensili).

La proprietà oggetto di procedura è soggetta ai vincoli di Piano del Comune



di Forlimpopoli, di destinazione e ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64.

Sull'alloggio residenziale oggetto di procedura essendo posto al piano terra di un fabbricato di più grandi dimensioni che ricoprendente altre unità immobiliari di altra proprietà vigono i vincoli di natura condominiale sugli spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C. sia sulle parti esterne (terreno e corte) sia su spazi e locali comuni interni.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento della proprietà immobiliare, che si possono quantificare forfettariamente in €. 1.200,00 annue, al netto di imposte.

La porzione immobiliare risulta essere in possesso di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.

45

In occasione del sopralluogo dal raffronto degli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi all'interno delle porzioni immobiliare oggetto di procedura non sono state accertate delle difformità tali da rendere necessaria la presentazione di pratica in Sanatoria. E' stata accertato invece, all'esterno, a servizio dell'appartamento (sul retro) l'esecuzione del prolungamento, senza titolo autorizzativo/abilitativo, del pianerottolo di arrivo delle scale esterne creando un balcone coperto con tettoia con lastre in fibra di cemento/eternit attualmente utilizzato a zona barbecue, che si estende (il tutto) pressochè in confine con la proprietà limitrofa, che dovrà essere rimosso e smantellato (sia balcone che tettoia) poiché non regolarizzabile in base alla vigente normativa comunale di Forlimpopoli e per le distanze dai confini come da Codice Civile.

L'alloggio è in possesso di Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale risulta rientrare in classe energetica "F".

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it



L'esecutata risulta essere proprietaria dell'immobile in virtù di atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 31/07/2023 Rep. n° 1764/2023 davanti al Cancelliere del Tribunale di Forlì trascritto a Forlì il 04/08/2023 Art. 10.051.

NB: in merito alla morte della Sig.ra (madre dell'esecutata) alla data dell'ispezione eseguita dallo scrivente non risulta trascritta nei Pubblici Registri Immobiliari di Forlì la Denuncia di Successione della defunta a favore dell'unica erede (esecutata)

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

|||||

- 23.0) 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

46

La porzione immobiliare urbana pignorata oggetto della presente procedura, come prospettato nella presente relazione è vendibile in un Unico Lotto.

|||||

-24.0) "Omissis....."

|||||

-25.0) "acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risultino 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".

Presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Forlimpopoli, Comune di residenza dell'esecutata, è stato richiesto l'Estratto di Matrimonio della sig.ra

....., e, al riguardo l'ufficio preposto comunicava che la sig.ra si era sposta presso il Comune di Dovadola e pertanto di richiedere il certificato presso tale comune.

Lo scrivente ha coi richiesto presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Dovadola l'Estratto di matrimonio della sig.ra prontamente rilasciato dall'Ufficio preposto.

Dal medesimo Estratto risulta che l'esecutata il giorno 09/04/1978 contraeva matrimonio con il sig. ,,,,,,, n.12 p.2 s. A Anno 1978. Dal medesimo Estratto risulta altresì che con atto a rogito del notaio ... del distretto notarile di Forlì e Rimini datato 21/04/2005 gli sposi e sceglievano il regime della separazione dei beni.

-26.0) “*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”*

47

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Forlimpopoli è stato richiesto il Certificato di Residenza e stato di famiglia della sig.ra Dal Certificato è stato accertato che la sig.ra risiede nell'immobile dal 08/08/024, con il marito

-27.0) “*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”*

Dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome dell'esecutata non sono emerse

trascrizioni di cause pendenti e/o domande giudiziali a carico della sig.ra

.....

//////////

-28.0) "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"

La vendita della porzione immobiliare urbana pignorata è soggetta a Tassa di

 Registro.

//////////

- 29.0) Formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso"

Lo scrivente Perito Stimatore entro i termini di scadenza e concessi dal Giudice a depositare l'elaborato Peritale, pertanto non si è resa necessaria la richiesta di alcuna proroga dei termini di consegna.

48

//////////

-30.0) "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"

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", documentazione fotografica, ecc..

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300

Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

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

-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 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.**

Si è provveduto a consegnare a mano all'esecutata presso la propria residenza la relazione peritale comprensiva di allegati. Veniva altresì comunicato al creditore procedente a mezzo pec al legale Avv.to pec: di aver depositato nel fascicolo telematico della procedura la relazione peritale comprensiva di allegati.

Si è altresì comunicato l'avvenuto deposito dell'elaborato peritale al Custode Giudiziale Avv.to Chiara Boschetti a mezzo pec:

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

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è una porzione immobiliare urbana facente parte di un complesso condominiale, pertanto non sarebbe necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Qualora all'esito dell'eventuale aggiudicazione si renda necessario si provvederà a richiederlo presso il Comune di Forlimpopoli.

CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE

Intera proprietà di un appartamento al piano terra facente parte di un fabbricato residenziale composto complessivamente da due alloggi sito in

Comune di Forlimpopoli, via Bendandi n.6, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlimpopoli, al Foglio 18, Particella 2473 sub. 7, categoria A/3 di classe 2, consistenza 7 vani, Rendita Catastale €. 542,28 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94); in capo alla ditta catastale:, proprietaria per 1/1 (**madre defunta dell'esecutata per la quale non è stata eseguita Successione né Voltura Catastale**); oltre i proporzionali diritti ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli, al Foglio 18 Particella 2473 Ente Urbano di mq. 612 e sulle parti comuni interne del fabbricato quali la cantina ed il servizio al piano interrato.

La proprietà immobiliare è ubicata in Comune di Forlimpopoli, in via Bendandi, situata a circa 200 metri dalla via Emilia e dal centro storico della cittadina, all'interno di un contesto urbano di tipo prevalentemente residenziale costituito da fabbricati prevalentemente indipendenti, con qualche attività terziaria, commerciale e di servizio.

La proprietà immobiliare oggetto di procedura è posta all'interno di un fabbricato plurifamiliare edificato in parte nei primi anni '50 e successivamente ampliato negli anni '70. In generale il fabbricato si presenta in normale stato con la necessità di interventi di manutenzione/rifacimento alla tinteggiatura delle facciate e alle docce del tetto (canali di gronda e pluviali).

La porzione immobiliare urbana oggetto di procedura è costituita da alloggio residenziale posto al piano terra di fabbricato plurifamiliare che dispone di ingresso indipendente da corte comune e da portico esclusivo.

Al suo interno si compone di un locale ingresso/disimpegno che consente l'accesso alla cucina di mq. 12,30 circa avente affaccio su strada, e alla sala da pranzo di mq. 17,80 circa quest'ultima direttamente collegata ad un ampio

soggiorno di mq. 21,00 circa. Dal disimpegno-ingresso è possibile percorrendo un corridoio stretto e lungo accedere ad un vano centrale termica di mq. 3,00 e alla zona notte composta da due camere da letto rispettivamente di circa mq. 10,15 e mq. 16,00 oltre ad un ampio bagno finestrato di mq. 8,40.

A completare l'alloggio vi è un portico di ingresso di mq. 7,60 ed un pianerottolo di arrivo delle scale esterne sul retro che è stato ampliato cerando, senza titolo un balcone con sovrastante tettoia in lastre in fibra di cemento/eternit. Tale balcone e relativa tettoia di copertura dovrà essere rimosso poiché non regolarizzabile ai fini edilizio-urbanistici e per mancanza delle distanze minime dai confini come da C.C.

In generale l'alloggio si presenta rifinito con materiali degli anni '70 da ritenersi obsoleti e non in linea con le attuali esigenze abitative.

Anche gli impianti (tutti) sono da ritenersi obsoleti, conformi all'epoca della loro realizzazione ma non più adeguati alle vigenti normative in materia. Si dovrà pertanto per essi eseguire un ammodernamento e adeguamento appunto rispetto alle vigenti normative in materia.

Si intende precisare come dichiarato dal marito della Sig.ra (esecutata) che all'impianto elettrico dell'alloggio in questione risulta abbinata la luce dei vani comuni posti al piano interrato (vani comuni con l'alloggio soprastante di altra proprietà).

In sede di sopralluogo all'interno dell'alloggio, specie nelle pareti esterne di alcuni locali sono state accertate diverse zone con umidità con conseguente distacco dell'intonaco e tinteggiatura. E' stato accertato altresì in generale l'ammaloramento della tinteggiatura di tutti i locali (pareti e soffitto) con la presenza di zone con cavillature e piccole crepe.

L'alloggio risulta essere dotato di locali di servizio al piano interrato, comuni

con l'alloggio posto al piano soprastante non oggetto di procedura. Tali locali costituiti da un piccolo w.c. ed un locale cantina (rappresentanti in planimetria dell'alloggio come spazi comuni) si presentano in cattivo stato manutentivo e conservativo con la necessità di interventi di manutenzione poiché ammalorati da umidità sia per risalita sia per l'alluvione di maggio 2023.

La superficie commerciale complessiva della proprietà immobiliare eseguita è di mq. 136,15.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento della proprietà immobiliare che si possono quantificare forfettariamente in €. 1.200,00 annue, al netto di imposte.

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari erano abitate e utilizzate dall'eseguita assieme al marito

Considerate le dimensioni interne delle porzioni immobiliari, l'ubicazione, il contesto edilizio in cui sono inserite, le attuali quotazioni degli affitti in zona, il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a €. 8.160,00 complessivi (€. 680,00 mensili).

52

La proprietà oggetto di procedura è soggetta ai vincoli di Piano del Comune di Forlimpopoli, di destinazione e ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64.

Sull'alloggio residenziale oggetto di procedura essendo posto al piano terra di un fabbricato di più grandi dimensioni che ricomprendente altre unità immobiliari di altra proprietà vigono i vincoli di natura condominiale sugli spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C. sia sulle parti esterne (terreno e corte)

sia su spazi e locali comuni interni.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono

essenzialmente nel mantenimento della proprietà immobiliare, che si possono quantificare forfettariamente in €. 1.200,00 annue, al netto di imposte.

La porzione immobiliare risulta essere in possesso di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.

In occasione del sopralluogo dal raffronto degli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi all'interno delle porzioni immobiliare oggetto di procedura non sono state accertate delle difformità tali da rendere necessaria la presentazione di pratica in Sanatoria. E' stata accertato invece, all'esterno, a servizio dell'appartamento (sul retro) l'esecuzione del prolungamento, senza titolo autorizzativo/abilitativo, del pianerottolo di arrivo delle scale esterne creando un balcone coperto con tettoia con lastre in fibra di cemento/eternit attualmente utilizzato a zona barbecue, che si estende (il tutto) pressochè in confine con la proprietà limitrofa, che dovrà essere rimosso e smantellato (sia balcone che tettoia) poiché non regolarizzabile in base alla vigente normativa comunale di Forlimpopoli e per le distanze dai confini come da Codice Civile.

L'alloggio è in possesso di Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale risulta rientrare in classe energetica "F".

L'esecutata risulta essere proprietaria dell'immobile in virtù di atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 31/07/2023 Rep. n° 1764/2023 davanti al Cancelliere del Tribunale di Forlì trascritto a Forlì il 04/08/2023 Art. 10.051.

NB: in merito alla morte della Sig.ra (madre dell'esecutata) alla data dell'ispezione eseguita dallo scrivente non risulta trascritta nei Pubblici Registri Immobiliari di Forlì la Denuncia di Successione della defunta a favore dell'unica erede (esecutata)

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

Valore dell'intera proprietà del Lotto alla data della presente relazione e alle condizioni accertate, comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C..... **€. 144.500,00**

**** Note.**

- * Non sono state effettuate valutazioni geognostiche;
- * 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 accettare 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, in quanto, 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, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 23/05/2025.

Il Perito Stimatore



55



-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopac.it

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

