

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

 C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

 **Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 93/2024** 

G.Es. Dott. Danilo MAFFA

 _____ (creditore procedente) - Avv. Celestina Tinella 

contro

_____ - C.F.: _____ (esecutato)

 Quota di 1/1 proprietà 

Udienza del 5 maggio 2025





Forlì, 29 marzo 2025





L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei









GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

 C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

 **Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 93/2024** 

G.Es. Dott. Danilo MAFFA

 _____ (creditore procedente) - Avv. Celestina Tinella 

contro

_____ - C.F.: _____ (esecutato)

 Quota di 1/1 proprietà 

Udienza del 5 maggio 2025



RELAZIONE 

Forlì, 29 Marzo 2025





L'Esperto Stimatore

geom. Gianluca Casadei









INDICE

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

PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/o art. 600 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Danilo Maffa, in data 28/06/2024 nominava lo scrivente geom. Gianluca Casadei, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1478, e con studio tecnico sito a Forlì in via Luffo Numai n. 22, quale esperto stimatore per la stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 93/2024.

Promossa da:

- _____ con sede legale a _____ (____), in via _____ n. ____ C.F./P.IVA: _____ – Assistita dall'Avv. **Celestina Tinelli;**

Contro:

- _____ nato a _____ il --/--/----, residente, alla data del --/--/---- a _____ in via _____ n. __, C.F. _____;

Successivamente, in data 03/07/2024, lo scrivente depositava presso la cancelleria, "accettazione incarico ed assunzione impegno di rito" quale giuramento, prendendo cognizione del mandato affidatogli con l'espresso invito a rispondere con relazione scritta e su supporto informatico (elaborati in formato PDF).

Si elencano le operazioni effettuate:

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

- d) Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 12/09/2024;
- e) Stesura relazione scritta e predisposizione documentazione allegata.



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



Previo precedente accordo con il custode giudiziario, in questo caso IVG di Forlì rappresentato dal sig. Alessandro D'Aurora, il debitore è stato avvisato a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 04/07/2024, presso la propria residenza come desunta dall'atto di pignoramento e dalla certificazione risultante dall'anagrafe del Comune di Forlì.



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



Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, in quanto, anche se in data 12 settembre 2024 previo richiesta dell'esecutato è stato chiesto di posticipare il sopralluogo in data 02/10/2024, in tale data l'esecutato non ha posto impedimenti di sorta nel far effettuare la/le visite di sopralluogo all'immobile.



**02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL
PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI
CORRENTI DATI CATASTALI..... E DESCRIVA GLI
IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE
.....;**



02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (permesso di costruire, planimetria catastale), risulta essere un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo ed interrato di un fabbricato condominiale posto a ridosso del centro storico e precisamente in prossimità della vecchia stazione della città di Forlì. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 146 particella 31 sub 41 e risulta composta al piano interrato di una piccola cantina, al piano secondo da appartamento con ingresso, soggiorno, angolo cottura, piccolo disimpegno, bagno, camera da letto.

L'accesso all'appartamento, avviene dall'ingresso principale del fabbricato condominiale posto su via Monte Santo n. 17 e vano scala comune. Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del del C.C., fra i quali trovasi l'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 146 particella 31 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.05.53.

L'intero fabbricato è composto da tre piani fuori terra, è distribuito con varie unità abitative ai piani e servizi al piano interrato.

Lo stabile è posto in prossimità della vecchia stazione della città di Forlì, subito all'esterno della cerchia cittadina del centro storico.

Il quartiere risulta essere un agglomerato di fabbricati risalenti all'inizio del secolo scorso ed oltre a numerose unità abitative, sono presenti attività artigianali e del settore terziario/commercio con anche supermercati per la distribuzione alimentare.

L'intero quartiere è asservito da servizi pubblici facilmente raggiungibili e che consentono di raggiungere numerose destinazioni.

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 146 particella 31 sub. 41, piano S1-secondo, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita €. 289,22; oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi è l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 146 particella 31 avente superficie di Ha. 0.05.53 Ente Urbano.

Il bene sopra indicato risulta essere di proprietà del sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 in qualità di proprietario (allegato n. 02).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con sub. 25 e 36 al piano secondo, con i sub 23 e 39 al piano primo, con il sub 33 al piano interrato, tutti della medesima particella, parti comuni, salvo se altri (allegato n.03):

- Sub 25 abitazione al piano 2;
- Sub 36 abitazione al piano 2 e interrato;
- Sub 23 abitazione al piano 1 e interrato;
- Sub 39 abitazione al piano 1 e interrato;
- Sub 33 cantina al piano interrato.

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 13/05/2024

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

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta: "appartamento al secondo piano di fabbricato condominiale sito in Forlì in via Monte Santo n. 17, distinto in catasto fabbricati di Forlì al foglio 146, particella 31, sub 41, vani 41, cat. A/3, piano S-2, rendita €. 289,22".

Oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di all'art. 1117 del codice civile, se e quali esistenti per legge, natura e destinazione" fra cui la corte del fabbricato individuata al Nuovo Catasto Terreni al foglio 146, particella 31 superficie Ha. 0.05.53.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, Reg. Part. 7814 DEL 20/06/2024.

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

02.4) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO

PIU' SIGNIFICATIVE

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato condominiale composto da tre piani fuori terra. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano secondo con l'ingresso raggiungibile dal vano scala comune per la distribuzione ai piani superiori. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare regolare, avente l'ingresso sul fronte principale che risulta posto in fregio alla via Monte Santo e perimetralmente al sedime del fabbricato sui tre lati vi sono altri

fabbricati aventi destinazione residenziale e/o commerciale e/o terziario.

L'intero fabbricato ha una struttura portante, in considerazione al periodo realizzativo, presumibilmente in muratura in mattoni di tipo portante anche se a seguito della ristrutturazione avvenuta nell'anno 1995 si riscontrano i solai sicuramente in latero-cemento, così come il corpo scala comune che risulta essere in conglomerato cementizio.

Le pareti esterne in mattoni, risultano intonacate e tinteggiate; i divisori interni e le pareti di tamponamento interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a falde inclinate con manto di copertura in laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con scuroni in legno alle finestre, mentre gli infissi esterni risultano essere in legno e vetro-camera, così come i lucernari.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in discreto stato di conservazione ad eccezione degli oscuranti esterni che risultano necessariamente una manutenzione profonda.

L'unità immobiliare, posta al piano secondo, con cantina al piano interrato, è individuata con il subalterno 41, risulta avere una forma rettangolare regolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 13,25 x 5,30.

Accedendo dal vano scala ed ingresso comune, l'appartamento si può descrivere così come di seguito; locale ingresso e quindi procedendo in senso anti orario, un'ampia sala dalla quale si può accedere all'angolo cottura mentre dalla parete opposta, si attraversa un piccolo disimpegno che permette il passaggio al bagno ed alla camera da letto. La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 56,00 circa, oltre al locale cantina. L'intera superficie

commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche alla quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 80,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres su angolo cottura e bagno, mentre negli altri ambienti vi è un pavimento in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona cottura e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni (lucernari) sono in legno con vetro vetro-camera. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con la caldaia posizionata all'interno dell'unità immobiliare e la distribuzione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio. L'abitazione è anche provvista di condizionatore con due split interni e l'unità esterna posizionata sulla copertura del fabbricato.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 41), non si ravvisa la possibilità di procedere ad una divisione in lotti, si è in presenza di una piccola unità immobiliare che non può essere, in base ai regolamenti urbanistico/edilizio, ulteriormente frazionata; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 02) e progetto architettonico visionato e acquisito presso l'archivio del Comune di Cesena (allegato n. 04).

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

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



PROSPETTO SU VIA MONTE SANTO



PROSPETTO SU VIA MONTE SANTO

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

03.1) PROPRIETÀ

I beni pignorati, foglio 146 particella 31 sub. 41, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti di cui all'art.

1117 del codice civile, se e quali esistenti per legge, natura e destinazione, risultano appartenere all'esecutato sig. _____ nato a _____ il --/--/----, residente alla data del --/--/---- a _____ in via _____ n. __, C.F.: _____, proprietario per la quota di 1/1.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

- Atto di compravendita ai rogiti della Dott.sa Notaio Di Florio Eugenia Trofimena del 03/03/1995 repertorio n. 19640, raccolta n. 3711, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/03/1995 reg. part. n. 2222, mediante il quale la società _____ di _____ e _____ con sede a Forlì, P.IVA: _____, vende al sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ che acquistano per la quota di 1/1, il seguente immobile: “porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, recentemente ristrutturato, sito in Forlì, via Monte Santo n. 17, composto da piccolo appartamento al piano secondo di due vani accessori, con annessa cantina al piano sottostrada, distinta nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto Comune al foglio 146 con la particella 31 sub 41, derivata dalla fusione delle particelle 31 sub 24 e 31 sub 32, giusta denuncia di variazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale il primo marzo 1995 prot. n. 4284..... La porzione di fabbricato descritta è venduta con ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui, in particolare, quanto identificato nel quadro dimostrativo depositato presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel foglio

146 con le particelle 31 sub 9 (corte) e 31 sub 10 (corridoio e scale al piano sottostrada, atrio di ingresso e scale al piano terra, corridoio e scale al piano primo e secondo) e l'area coperta dal fabbricato e quella scoperta di pertinenza, distinta, unitamente alle porzioni di area di pertinenza di altre unità immobiliari, nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 146 con la particella 31 di are 5,53" (allegato n. 06).

03.3) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Non risultano allo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato nell'atto di cui sopra al precedente paragrafo.

03.4) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Non risultano necessario procedere alla ricerca di ulteriori atti di compravendita in quanto l'esecutato ha acquistato nell'anno 1995, ben oltre il ventennio a ritroso dalla data del pignoramento che è del 20 giugno 2024.

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO

***TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI,
INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE
L'OPPONIBILITÀ.....;***

Iscrizioni / Trascrizioni

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

L'Esperto Stimatore ha provveduto comunque a fare una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì, al nominativo dell'esecutato, aggiornato fino alla data del 09/07/2024; non risultano gravare l'immobile, ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riscontrabili ed indicate nel

Certificato Notarile, che di seguito si riportano.

Reg. part. n. 2450 del 12/07/2011 - Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobile sito a Forlì in via Monte Santo n. 17, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 146 particella 31 sub. 41, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 4; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all’art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l’area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 146, particella 31 della superficie catastale di Ha. 0.05.53 – Ente Urbano; a favore di _____ – _____ con sede a Forlì, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro il sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà in qualità di Terzo Datore di Ipoteca; contro la sig.ra _____ nata a _____ () il --/--/---- C.F.: _____ e la sig.ra _____ nata a _____ () il --/--/---- C.F.: _____ in qualità di debentrici non datori di ipoteca (allegato n. 07).

Reg. part. n. 7814 del 20/06/2024 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobile sito a Forlì in via Monte Santo n. 17, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 146 particella 31 sub. 41, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 4; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all’art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l’area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto

Terreni del Comune di Forlì al foglio 146, particella 34 della superficie catastale di Ha. 0.05.53 – Ente Urbano; a favore di _____ con sede a _____ (), P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro il sig. _____ nato a _____ il --/--/----, residente alla data del --/--/---- in via _____ n. __, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 08).

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

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

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

Si riscontra che l'ultima planimetria catastale depositata risulta in atti dal 01/03/1995.

La situazione catastale risulta aggiornata con quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo ad eccezione della delimitazione dei vani nel punto in cui l'altezza risulta essere ml. 2,00. Sulla planimetria catastale è giustamente indicata, sul posto tale area risulta accessibile

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

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

per gli immobili in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire. Si rimane comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.

**07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO
ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI)**

DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO.....;

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo e relativa pertinenza (cantina) sita al piano interrato a Forlì in via Monte Santo n. 17.

L'immobile, alla data del soprapralluogo, risulta utilizzato come appartamento di civile abitazione (giusta destinazione urbanistica) e risulta occupato, senza titolo, dal figlio dell'esecutato, sig. _____ nato a _____ il --/--/---- e dalla di lui compagna _____, unitamente al loro figlio minore _____.

**08) VERIFICI, ANCHE CON CONTROLLO PRESSO I COMPETENTI
UFFICI AMMINISTRATIVI L'ESISTENZA DI EVENTUALI
FORMALITA' VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI,
STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS.
42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA
NATURA....., EVENTUALI VINCOLI DI NATURA
CONDOMINIALE ED I VICOLI DERIVANTI DA CONTRATTI
INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI
....., CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;**

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, provenienti dall'atto di compravendita, che ha

conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non ne sono stati rilevati oltre a quanto già specificato al cap. 03.3. Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile (regolamenti e simili).

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

Gli immobili non risultano vincolati ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per gli stessi non risultano diritti di prelazione legale, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

08.3) VINCOLI CONDOMINIALI

E' stato istituito il condominio denominato "Condominio Montesanto C.F.: 92032980408" amministrato da Co.Ser S.r.l. con sede a Forlì in via Montaspro n. 58, amm.re geom. Vittorio Tassinari e i vincoli sono quelli riscontrabili dal regolamento condominiale.

08.4) VINCOLI DI POC-PSC

Non risultano vincoli particolari di POC-PSC meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *"resteranno a carico del futuro acquirente;"* salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC-PSC del Comune di Forlì (allegato n. 09), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- POC - Usi e trasformazioni del territorio urbanizzato e urbanizzabile – Tavola P 20 – Sottozona Ac2 - c) Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile (art. 150) Servizi della pubblica amministrazione (art. 151);

- PSC / POC / RUE – Vincoli antropici – Tavola VA 20 – Territorio urbanizzato art. 35 delle norme di PSC;
- PSC – Sistema della pianificazione – Tavola VP 20 – Piano di bacino Stralcio per il rischio idrogeologica (art. 32) Aree di potenziale allagamento (art. 6 – Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico. Zone ed elementi di tutela dell’impianto storico della centuriazione (art. 21B PTCP) zona di tutela della struttura centuriata;
- PSC – Sistema naturale, ambientale e paesaggistico – Tavola VN 20 – Tutela idrogeologica (art. 49) Vulnerabilità idrogeologica (art. 50) aree a vulnerabilità estremamente elevata;

09) VERIFICHI L’ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE;

Le formalità che risultano gravare attualmente l’immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04.

10) VERIFICHI QUALE SIA L’IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL’IMMOBILE, L’ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA’ DELIBERATE NONCHE’ LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L’ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO;

Come da comunicazione ricevuta dall'amministratore di condominio risulta che il sig. _____ (proprietario) alla data del --/--/----, ha corrisposto tutte le spese condominiali a lui spettanti, sulla base del preventivo spese esercizio dal 01/02/2024 al 31/01/2025 ed è quindi in regola con i pagamenti. Ha inoltre provveduto a saldare anche la propria quota di spesa straordinaria relativa ai lavori deliberati nell'assemblea tenutasi in data 01/07/2024 (allegato n. 10).

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

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

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

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

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

delegato alla vendita.

13) VERIFICHI, CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE QUANTIFICANDO L'IMPORTO E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune Forlì, con i dati in mio possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- In data 28 gennaio 1991 P.G. n. 46905/90, viene rilasciata dal Comune di Forlì la concessione edilizia n. 40 relativo al fabbricato sito in via Monte Santo n. 13-15-17-19;
- In data 9 marzo 1992 P.G. n. 10383, viene effettuata la voltura della concessione edilizia n. 40 di cui al comma precedente;
- In data 18/08/1992 P.G. n. 32735 viene depositata pratica per il risanamento conservativo del fabbricato in via Monte Santo n. 13-15-17-19 e rilasciata la concessione n. 739 del 17/11/1992;
- In data 17/06/1994 P.G. n. 25051 viene rilasciata variante alla concessione di cui al precedentemente comma, relativa al fabbricato in via Monte Santo n. 13-15-17-19;
- In data 06/11/1995 P.G. n. 47569 vi è il rilascio del certificato di abitabilità

definitiva per il fabbricato sito in via Monte Santo n. 13-15-17-19;

- In data 10/11/1995 P.G. n. 48668 viene depositata comunicazione-relazione lett. E) art. 4, 7^a comma legge 493/93 modif. art. 8-4^a comma del d.l. 88/95 mod. d.l. 400/95 per il fabbricato sito in via Monte Santo n. 13/19 per mutamento destinazione d'uso.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE RUE e NORME

TECNICHE APPLICABILI

Non risultano vincoli particolari di RUE meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *"..resteranno a carico del futuro acquirente;"* salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Forlì (allegato n. 11), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- RUE – Borgo Mazzini A2 - Tavola BOR 1- Sottozona A2.1 Tessuti edilizi storici conservati;
- RUE – Usi e trasformazioni del territorio urbanizzato e rurale – Tavola P 20 –
c) Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile (art. 128)
Servizi della pubblica amministrazione (art. 129).

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito del sopralluogo (02/10/2024), ed a seguito della comunicazione ricevuta dal Comune di Forlì con la quale mi comunica che le pratiche sono al momento indisponibili/irreperibili, per cui la regolarità o non regolarità si potrà dichiarare solo attraverso le planimetrie catastali, si ritiene che l'unità abitativa possa considerarsi conforme in quanto la planimetria catastale agli atti, risulta essere contemporanea all'ultimo titolo edilizio citato nella dichiarazione del Comune di Forlì. Come già indicato anche al capitolo 05, sul posto non risulta presente la

compartimentazione delle zone aventi altezza inferiore a ml. 2,00 ed essa potrà essere realizzata anche con il montaggio di armadiature e/o pannellature.

ASTE
GIUDIZIARIE®
***ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Non sono presenti opere abusive.

**15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO,
LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA
TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE
PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA
ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Nulla si è riscontrato in tal senso.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®
21ASTE
GIUDIZIARIE®

(allegato n. 12).

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

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

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

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, risulta accatastato.

La planimetria appartamento e cantina (sub 41) risulta corrispondente allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

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

Nulla è stato rilevato in tal senso.

**20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI
ATTENENDOSI ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN**

**MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI NON ELIMINABILI
NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO PER LE
EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI
ULTIMI DUE ANNINONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE
DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE
VENDUTO**;

20.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta.

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, aventi destinazione d'uso ad appartamento in condominio, delle medesime caratteristiche a quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima, già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona residenziale, etc.).

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

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

d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

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

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari ad **€/mq. 1.400,00**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile, così come meglio dettagliato nel rapporto di valutazione con gli standard IVS (allegato n. 13).

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Raguaglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta (quota proprietà 79,48/1000)	/	/	Sup.cat.553,00 x 79,48/1000	0,10	4,40
Piano Interrato					
Cantina	5,15	1,80	9,27	0,50	4,64
Piano secondo					
Appartamento	13,25	5,33	70,62	1	70,62
TOTALE PARZIALE					79,66
ARROTONDAM.					0,34
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					80,00

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

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

Superficie commerciale mq. 80,00 x €/mq 1.400,00 = € **112.000,00**

Valore stimato €. 112.000,00

Manutenzione ed uso 5% €. - 5.600,00

Riduzione di valore 10% per assenza garanzie €.	-	<u>11.200,00</u>
Sommano	€.	95.200,00
Valore a base d'asta	€.	<u>95.000,00</u>

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

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

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

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato condominiale composto da tre piani fuori terra. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano secondo con l'ingresso raggiungibile dal vano scala comune per la distribuzione ai piani superiori. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare regolare, avente l'ingresso sul fronte principale che risulta posto in fregio alla via Monte Santo e perimetralmente al sedime del fabbricato sui tre lati vi sono altri fabbricati aventi destinazione residenziale e/o commerciale e/o terziario.

L'intero fabbricato ha una struttura portante, in considerazione al periodo

realizzativo, presumibilmente in muratura in mattoni di tipo portante anche se a seguito della ristrutturazione avvenuta nell'anno 1995 si riscontrano i solai sicuramente in latero-cemento, così come il corpo scala comune che risulta essere in conglomerato cementizio.

Le pareti esterne in mattoni, risultano intonacate e tinteggiate; i divisori interni e le pareti di tamponamento interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a falde inclinate con manto di copertura in laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc.) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con scuroni in legno alle finestre, mentre gli infissi esterni risultano essere in legno e vetro-camera, così come i lucernari. Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in discreto stato di conservazione ad eccezione degli oscuranti esterni che risultano necessariamente una manutenzione profonda.

L'unità immobiliare, posta al piano secondo, con cantina al piano interrato, è individuata con il subalterno 41, risulta avere una forma rettangolare regolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 13,25 x 5,30.

Accedendo dal vano scala ed ingresso comune, l'appartamento si può descrivere così come di seguito; locale ingresso e quindi procedendo in senso anti orario, un'ampia sala dalla quale si può accedere all'angolo cottura mentre dalla parete opposta, si attraversa un piccolo disimpegno che permette il passaggio al bagno ed alla camera da letto. La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 56,00 circa, oltre al locale cantina. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche alla quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 80,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres su angolo cottura e bagno, mentre negli altri ambienti vi è un pavimento in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona cottura e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni (lucernari) sono in legno con vetro vetro-camera. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con la caldaia posizionata all'interno dell'unità immobiliare e la distribuzione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio. L'abitazione è anche provvista di condizionatore con due split interni e l'unità esterna posizionata sulla copertura del fabbricato.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 41), non si ravvisa la possibilità di procedere ad una divisione in lotti, si è in presenza di una piccola unità immobiliare che non può essere, in base ai regolamenti urbanistico/edilizio, ulteriormente frazionata; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione dell'appartamento si valuta che un eventuale canone mensile non possa superare €. 450,00.

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

L'appartamento di civile abitazione oggetto di stima, posto al piano secondo del fabbricato, unitamente alla cantina posta al piano interrato dello stesso

fabbricato, per proprie caratteristiche può essere venduto solo in lotto unico.

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

Il codice fiscale delle persone fisiche esegutate, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, sono i seguenti:

• _____ nato a _____ il --/--/---- C.F. _____ ;

25) ACQUISICA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTIMO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;

Presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Forlì è stato richiesto il certificato di residenza e di Stato di famiglia dell'esecutato dal quale risulta che la famiglia anagrafica è composta dall'esecutato sig. _____ nato a _____ il --/--/----, dalla moglie _____ nata a _____ () il --/--/---- e dai figli _____ nato a _____ il --/--/----, _____ nato a _____ il --/--/----. La famiglia così composta risulta residente a _____ in via _____ n. __ (allegato n. 14). Per quanto riguarda lo stato civile dell'esecutato sig. _____, è stato richiesto il certificato di stato civile dal quale risulta che lo stesso è coniugato con _____ avendo contratto matrimonio il giorno _____ a _____

e di aver scelto il regime di separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Forlì del 15/12/2005, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. (allegato n. 15).

26) ACQUISISCA INOLTRE, IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;

Come da dichiarazione dell'esecutato stesso, riportata anche sul verbale del primo sopralluogo, l'appartamento è utilizzato senza titolo in quanto ceduto ad uso gratuito al proprio figlio _____ nato a _____ il --/--/----, unitamente alla compagna _____ ed al loro figlio minore _____. Il sig. _____ risulta residente a _____ in via _____ n. ___ come da certificato rilasciato dal Comune di Forlì (allegato n. 16).

27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO ACQUISENDONE COPIA;

Nulla risulta in tal senso.

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

Civile abitazione sita a Forlì in via Monte Santo n. 17.

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

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

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, non si è proceduto a richiedere proroga del termine inizialmente concesso.

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

Copia del presente elaborato peritale in formato cartaceo sarà inviato, entro il termine di cui sopra, a mezzo di raccomandata AR₂, sia agli esecutati, sia al\ai creditore\i procedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì (allegato n. 17).

**31) PROVVEDA AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO
TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AI CREDITORI GIA'
COSTITUITI E AL DEBITORE A MEZZO DI P.E.C. (o per il debitore non**

*costituito a mezzo posta ordinaria) E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE
DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTINONCHE' LA
NOTA PROFESSIONALE SECONDO LE SPECIFICHE
INDICATE DA QUESTO GIUDICE.....;*

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito,
come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, su supporto informatico.

32) NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

33) ALLEGATI

- 01) Comunicazione inviata all'esecutato;
- 02) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa);
- 03) Documentazione catastale confinanti;
- 04) Copia elaborati architettonici – Comunicazione ricevuta;
- 05) Documentazione fotografica;



- 06) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 2222/1995);
- 07) Iscrizione ipoteca (Reg. Part. n. 2450/2011);
- 08) Trascrizione pignoramento (Reg. Part. n. 7814/2024)
- 09) Vincoli di POC - PSC;
- 10) Riepilogo spese condominiali;
- 11) Vincoli di RUE;
- 12) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 13) Rapporto valutazione;
- 14) Certificati anagrafici esecutato
- 15) Estratto atto di matrimonio;
- 16) Certificato storico residenza;
- 17) Attestazione invii effettuati.



Forlì, 29 marzo 2025



L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei

