

R.G. ES. IMM. n. 143/2024



Promossa da:  
... "omissis" ...

Contro:  
... "omissis" ...

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:  
**Dott. Danilo Maffa**



Oggetto:

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI



Custode Giudiziario:

**Dott.ssa Comm. Ilaria Bellini di Forlì**

Esperto Stimatore:

**Dott. Ing. Paolo Cavina**



## INDICE

**1. COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI****PERITALI E SOPRALLUOGO.....7****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, .....8**

2.1 IDENTIFICAZIONE.....8

2.2 DATI CATASTALI.....9

2.3 DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL  
MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI.....10

2.4 DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE.....10

2.5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE  
FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI, INSERENDO LE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE  
NEL CORPO DELLA PERIZIA.....11

2.6 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE.....12

**3. VERIFichi LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE  
DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA.....12**

3.1 PROPRIETÀ.....13

3.2 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO.....13

3.2.1 VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO.....13

3.3 TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO.....14

**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.....14****5. PREnda VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI****DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....14**



**6. DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);.....15**

**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.....15**

**8. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs . 42/2004.....15**



8.1 VINCOLI DI RUE E PSC.....16

**9. PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E/O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'AQUIRENTE.....17**

9.1 VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE.....17

**10. VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, 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.....17**

**11. VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE. NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ**





**L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO  
PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITÀ..... 18**

11.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE RUE E PSC E REGOLARITA' EDILIZIA ED  
URBANISTICA..... 18

**12. VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI  
PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... I COSTI DELLE EVENTUALI  
SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO**

**DELL'AGGIUDICATARIO.... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE  
AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI  
ACCESSORI..... 18**

12.1 PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITÀ..... 19

12.2 DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE RUE E PSC E NORME TECNICHE  
APPLICABILI..... 19

12.3 REGOLARITA' EDILIZIA..... 20

**13. 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..... 22**

**14. 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 SUDETTI TITOLI..... 23**

**15. VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE  
DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA..... 23**





**16. 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, .....23**

**17. QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94..... .24**

**18. QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI.....24**

**19. PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE..... .24**

19.1 CRITERI ADOTTATI..... .24  
 19.2 FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE..... .25  
 19.3 DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE..... .25  
 19.4 VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETÀ.26  
 19.5 VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI..... .28

**20. NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... COMODA DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE..... .28**

**21. EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA ..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;..... .28**





**22. PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....** **29**

**23. ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.....** **29**

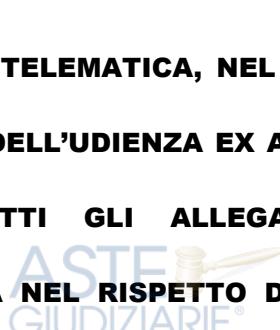
**24. ACQUISISCA IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO.....** **29**

**25. VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI.....** **29**



**26. PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.).....** **29**

**27. FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....** **30**



**28. 29. PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO, (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.) UNA COPIA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESI L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITA' DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI...**

..... **30**

**32. ALLEGATI.....** **31**





Il sottoscritto Ing. Paolo Cavina, con studio in Forlì, V.Turati n°50, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena al Nr.1801/A, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 11 ottobre 2024 dal G.E. Dott. Danilo Maffa, nell'Accertamento Tecnico Preventivo R.G. ES.IMP. n. 143/2024, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 17 ottobre 2024, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e il sopralluogo in loco insieme al custode giudiziario Dott.ssa Comm. Ilaria Bellini di Forlì in data lunedì 16 dicembre 2024 (ore 15,00), descrive quanto segue:

#### **1. COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO**

I debitori sono stati avvisati tramite Raccomandata A.R. con ricevuta di ritorno, inviata allo stesso presso il domicilio il 15/11/2024, con indicato l'appuntamento di accesso ed inizio delle operazioni peritale alla data del lunedì 16 dicembre 2024 ore 15:00, previo accordo con il custode giudiziario Dott.ssa Comm. Ilaria Bellini di Forlì. Oltre alla raccomandata è stata inviata pec alla ... "omissis" ....

Alla data ed ora indicati nella comunicazione dell'esperto estimatore (lunedì 16 dicembre 2024 ore 15:00) è stato possibile eseguire il sopralluogo.

Con successivo lavoro in ufficio, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva ed estimativa in adempimento all'incarico ricevuto.

Le raccomandate/pec sono state inviate agli esecutati, ed in copia si allega (v.All.1);



**2. IDENTIFICO 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, ...**



L'immobile oggetto della perizia è un capannone artigianale. L'elaborato peritale prevederà la suddivisione in unico lotto.



## **2.1 IDENTIFICAZIONE**



**PROPRIETA' PER 1/1** in capo all'esecutato, il fabbricato ad uso ARTIGIANALE è disposto su un unico piano fuori terra in Via C. Monari n. 8-10, Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC). Il fabbricato, disposto su un unico piano, è composto da un laboratorio con relativi servizi igienici. L'immobile è servito da luce, acqua e gas. Il fabbricato presenta tolleranze costruttive, opere da sanare e opere abusive.



Il fabbricato si affaccia a nord in aderenza su un altro fabbricato artigianale, a sud su una civile abitazione, a est su un altro fabbricato industriale. A ovest su via Monari e in aderenza su un altro fabbricato artigianale.

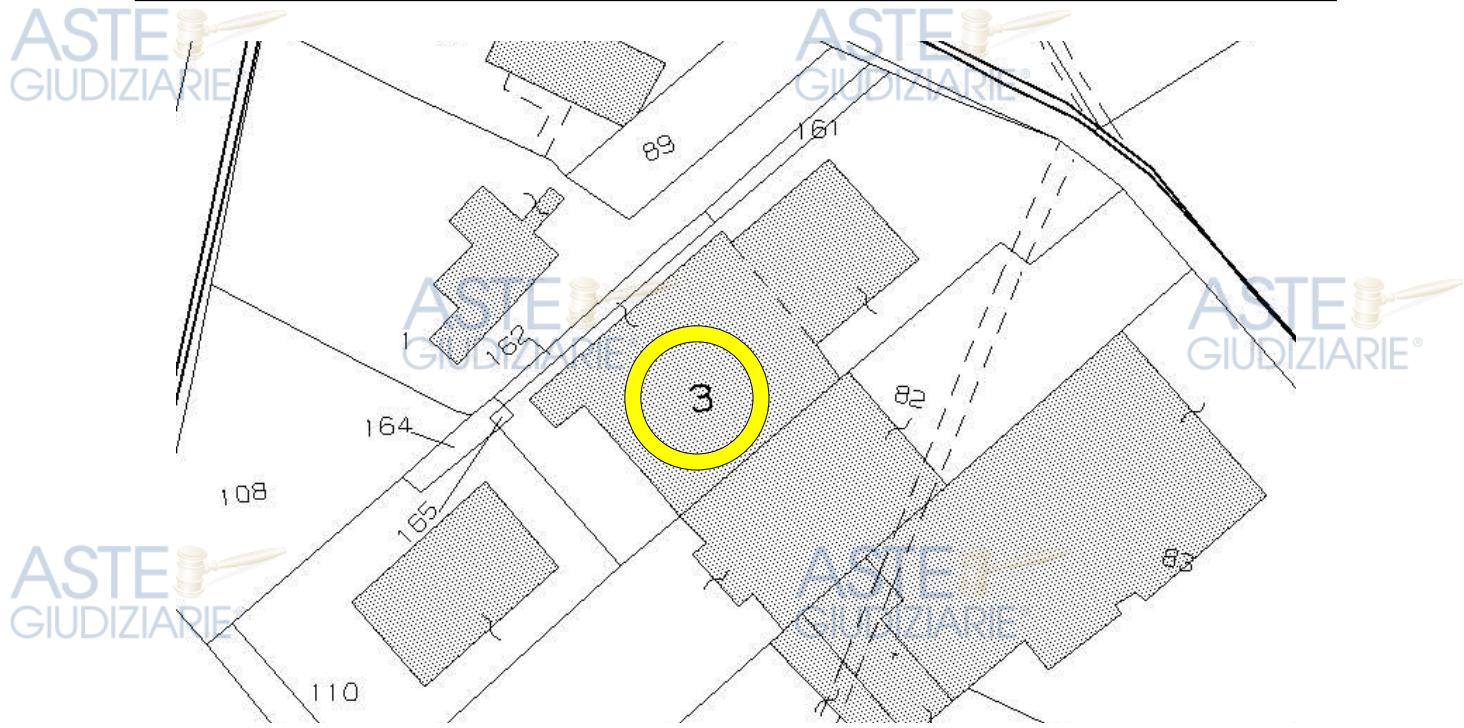


Alla data del sopralluogo (lunedì 16 dicembre 2024) l'immobile si presentava ben identificato ed identificabile, la corte esclusiva sul fronte del fabbricato risultava delimitata da recinzioni complete di accesso carrabile e pedonale lungo Via Monari.



Si allega dettaglio estratto di mappa:





## **2.2 DATI CATASTALI**

Catasto Fabbricati Comune: Castrocaro Terme

Fgl. P.lia Sub. Cat. Rendita

38 3 3 D/7 €2.444,00

Via C. Monari n. 8-10, Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)

Intestazione: ... "omissis" ... (CF ... "omissis" ... ) Prop. Per 1/1

### NOTA:

La planimetria catastale dell'immobile non è conforme allo stato dei luoghi e nemmeno alle planimetrie del titolo edilizio abilitativo.

Per gli immobili in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

### SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE



Visure Catastali Storiche fabbricati, mappa catastale, Planimetrie catastali dei

fabbricati

#### **SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E DELLA TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO**

Situazione invariata rispetto all'attuale, documenti che risultano tutti allegati (v. All.2).



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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRIZIONE del 06/09/2024 - Registro Particolare 11088 Registro Generale 15361 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2736/2024 del 12/08/2024

I dati catastali indicati nei pignoramenti e nella note di trascrizione degli stessi, sono corrispondenti a quelli reperiti presso l'Agenzia delle Entrate.



#### **2.4 DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE**

Trattasi di un laboratorio artigianale a Castrocaro Terme e Terra del Sole posto su un unico piano fuori terra. Il fabbricato è composto al piano terra da un laboratorio, due anti bagni, una doccia e un wc. Al piano terra troviamo inoltre un ufficio e uno spogliatoio realizzati senza titolo edilizio ma sanabili, nella corte esclusiva sul retro troviamo inoltre un locale in più con annessa tettoia realizzati abusivamente e non sanabili. Il primo piano è dato da una scala interna che porta a un'area soppalcata, realizzati senza titolo edilizio ma sanabili. L'opificio è posto al piano terra con ingresso in Via C. Monari n. 8-10, Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC). Il fabbricato è accessibile principalmente dal fronte, in alternativa dal fianco o dal retro.





L'immobile è servito da luce, acqua, gas e da impianto fotovoltaico da c.a. 20kW

(vedi CILA 9964/2012 progetto Antaridi srl).

Il fabbricato presenta delle difformità edilizie che risultano come tolleranze grafiche esecutive (art.19-bis L.R. 23/2004), delle opere realizzate senza titolo edilizio che necessitano sia di sanatoria sia di aggiornamento catastale e infine opere abusive che non possono essere sanate.



## **2.5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI, INSERENDO LE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di un laboratorio artigianale a Castrocaro Terme e Terra del Sole posto su unico piano piani fuori terra. Il fabbricato è composto al piano terra da un laboratorio, due anti bagni, una doccia e un wc. Al piano terra troviamo inoltre un ufficio e uno spogliatoio realizzati senza titolo edilizio ma sanabili, nella corte esclusiva sul retro troviamo inoltre un locale in più con annessa tettoia realizzati abusivamente e non sanabili. Il primo piano è dato da una scala interna che porta a un'area soppalcata, realizzati senza titolo edilizio ma sanabili. L'opificio è posto al piano terra con ingresso in Via C. Monari n. 8-10, Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC). Il fabbricato è accessibile principalmente dal fronte, in alternativa dal fianco o dal retro.

L'immobile è servito da luce, acqua, gas e da impianto fotovoltaico da c.a. 20kW (vedi CILA 9964/2012 progetto Antaridi srl).



Il fabbricato è stato colpito dall'alluvione di maggio 2023 e non è stato ancora ripristinato del tutto, di fatti è ancora presente uno strato di fango sulla maggior parte della pavimentazione. I servizi igienici hanno una pavimentazione in gres





porcellanato. Nell'ufficio e nello spogliatoio si ha una pavimentazione in parquet. I rivestimenti sono lavabili nel wc e doccia. Gli infissi sono in metallo con vetro singolo. Le pareti sono intonacate ed imbiancate.

L'altezza al piano terra è di 440 cm con altezza variabile nell'ufficio, spogliatoio e locale esterno. Il laboratorio ha una pavimentazione industriale.

Le condizioni d'uso si ritengono buone, tuttavia il fabbricato necessita di opere di ripristino a seguito dei danni riportati dall'alluvione 2023.



Il fabbricato presenta delle difformità edilizie che risultano come tolleranze grafiche esecutive (art.19-bis L.R. 23/2004), delle opere realizzate senza titolo edilizio che necessitano sia di sanatoria sia di aggiornamento catastale e infine opere abusive che non possono essere sanate.



## **2.6 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegato catastale trasmessa dall'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati.

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico, con relativa didascalia, si allega (**All. 4**)



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





### 3.1 PROPRIETÀ



I beni risultano in capo all'esecutato per l'intero, sia come atto di provenienza che come intestazione al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme.



Il bene pignorato risulta così intestato:



Catasto Fabbricati Comune: Castrocaro Terme

Aste Giudiziarie®  
Fgl. P.la Sub. Cat. Rendita  
38 3 3 D/7

€2.444,00



Via C. Monari n. 8-10, Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)

Intestazione: ... "omissis" ... (CF ... "omissis" ... ) Prop. Per 1/1



### 3.2 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

Il titolo di provenienza della proprietà in capo all'esecutato è un atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Adalberto Mercatali in data 15.10.2008 (repertorio n. 105162 – Modello Unico n. 11515.1/2008 Reparto PI di FORLI' in atti dal 17/10/2008) (All. 05)



#### 3.2.1 VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Dal titolo di provenienza precedentemente citato emerge una servitù passiva di passaggio costituita con atto del 23/09/1989, repertorio n. 53280/11818, registrato a

Forlì il 13/10/1989 al n. 1890, tale servitù resta a carico dell'acquirente.



Oltre a quanto sopra riportato, nell'atto non risultano riportati altri vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente.





### **3.3 TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

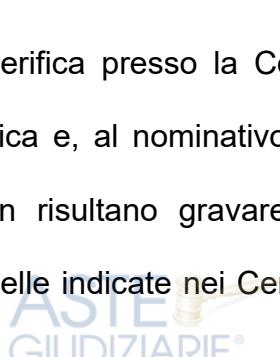
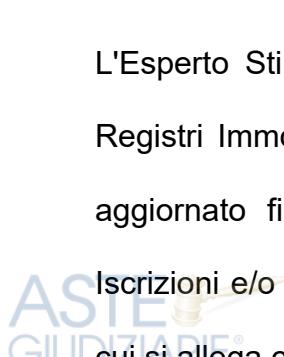
Nel ventennio l'immobile è stato trasferito con atto di compravendita del 15.10.2008 a rogito del Notaio Dott. Adalberto Mercatali, (repertorio n. 105162 – Modello Unico n. 11515.1/2008 Reparto PI di FORLI' in atti dal 17/10/2008).

Per effetto dell'acquisto delle quote sopracitate, la ditta ... "omissis" ... è entrata in possesso della quota intera di piena proprietà.



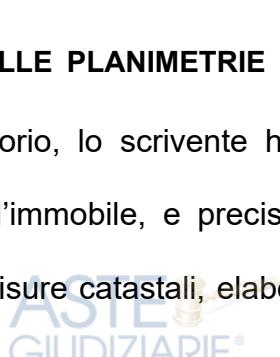
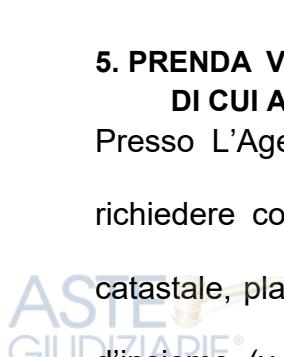
### **4. ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ**

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile del Dott. Antonio Trotta di cui all'art. 567c.p.c..



L'Esperto Stimatore ha provveduto a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in modalità telematica e, al nominativo degli esecutati aggiornato fino alla data del 05/11/2024, non risultano gravare sugli immobili Iscrizioni e/o Trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle indicate nei Certificati notarili di cui si allega copia di Visura.

Si allegano le visure alla Conservatoria eseguite dall'Esperto Stimatore (**v. All. 6**).



### **5. PREnda VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.**

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali dell'immobile, e precisamente: mappa catastale, planimetria catastale degli immobili, visure catastali, elaborati planimetrici d'insieme. (**v. All.02**).





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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la certificazione dell'Agenzia delle Entrate e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.



**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.....**



L'immobile risulta libero.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, inoltre, non risulta alcun contratto di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente pignoramento (unici contratti presenti si riferiscono all'unità adiacente sub.4) (v. **All. 7**).

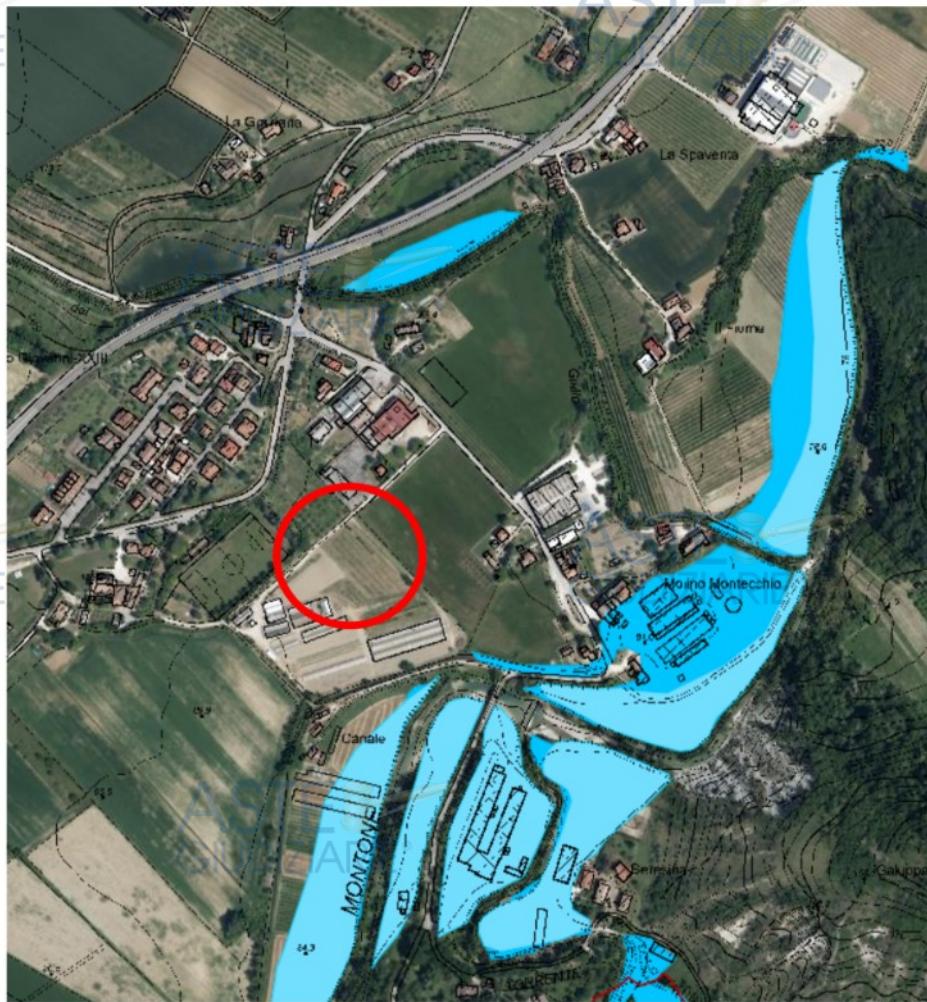


**8. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs . 42\2004**

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

Nel maggio 2023 tutta l'area è stata alluvionata e come meglio raffigurato nel seguente estratto cartografico, per gli interventi edili è soggetta alle restrizioni previste nel "Piano Speciale Preliminare degli interventi sulle situazioni di dissesto





### 8.1 VINCOLI di RUE E PSC

Nell'ambito del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Castrocaro Terme, approvato con delibera del Consiglio Regionale 4 aprile 2001 n. 173, nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative statali e regionali in materia di pianificazione urbanistica e di tutela e uso del territorio e di quanto stabilito nell'accordo amministrativo sottoscritto, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 20/00, in data 22 maggio 2003, dalla Provincia di Forlì - Cesena con il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole avente ad oggetto la formazione del P.S.C. all'interno del P.T.C.P. L'immobile in esame ricade interamente in Territorio urbanizzato ambiti urbani consolidati (Art. 28 L.R. 20/2000) (art. 3.16 delle norme del PSC).





Fra i vincoli e le tutele presenti nel Piano Strutturale Comunale si segnala:

- SISTEMA DEI VINCOLI INFRASTRUTTURALI - rispetti da infrastrutture viarie compresi in A-13.



Nell'ambito del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) del Comune di Castrocaro Terme, approvato con delibera del Consiglio Comunale del 29 giugno 2010 n. 039, nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative statali e regionali in materia di pianificazione urbanistica e di tutela e uso del territorio e di quanto stabilito nell'accordo amministrativo sottoscritto. L'immobile in esame ricade interamente in PE3 – Ambiti specializzati per attività produttive soggetti a piano particolareggiato vigente all'epoca di adozione del PRG (art. 3.1.5 comma 7 delle norme del RUE).



**9. PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E/O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'AQUIRENTE.**

**9.1 VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

Le formalità che risultano gravare attualmente gli immobili oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque già indicate al *Punto 04*, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

Inoltre, non risultano, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile de qua..(regolamenti e simili).

Sull'immobile non risultano gravanti formalità, vincoli od oneri.



**10. VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, 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.**

Non vi sono spese condominiali previste non essendo costituito condominio.



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

L'immobile pignorato ha destinazione industriale.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, nello specifico del DPR 380/2001, **NON vi è l'obbligo** di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

#### **11.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE RUE E PSC e REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Nel vigente P.S.C. del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole l'immobile in esame è compreso nella tavola B.4 e ricade interamente in Territorio urbanizzato ambiti urbani consolidati (Art. 28 L.R. 20/2000) (art. 3.16 delle norme del PSC).

Nel vigente R.U.E. del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole l'immobile in esame è compreso nella tavola P1.2 e ricade interamente in PE3 – Ambiti specializzati per attività produttive soggetti a piano particolareggiato vigente all'epoca di adozione del PRG (art. 3.1.5 comma 7 delle norme del RUE).



**12. VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE**



**AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.**

Il fabbricato presenta alcune difformità edilizie che richiedono sia una sanatoria sia un aggiornamento catastale, alcune classificabili come abusi edilizi e pertanto sono da demolire, in parte come tolleranze grafiche esecutive (art.19-bis L.R. 23/2004).

Si precisa che la verifica delle superfici, sia dell'immobile oggetto di pignoramento che delle parti comuni di cui fa parte, non è stata effettuata tramite un dettagliato rilievo topografico, in quanto le documentazioni tecniche, amministrative e catastali (visure e planimetrie) sono sufficienti per descrivere la consistenza dimensionale della proprietà e mettere l'acquirente in condizioni di conoscere e valutare la proprietà che intende acquistare.

**12.1 PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITÀ'**

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio edilizia del comune di Castrocaro, utilizzando i nominativi di tutti i proprietari dalla sua realizzazione ad oggi, risultano i

seguenti titoli:

- licenza edilizia n. 1/1971 del 08/04/1971 costruzione del fabbricato;
- licenza edilizia n. 6838/1973 del 26/11/1973 ampliamento;
- concessione edilizia n. 56/89 del 22/03/1990 ampliamento;
- variante al precedente titolo, prot. n. 2084 del 11/04/1991;
- agibilità n. 8323 del 14/09/1991;
- CILA prot. 9964 del 16/07/2012.

**12.2 DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE RUE E PSC e NORME TECNICHE APPLICABILI**



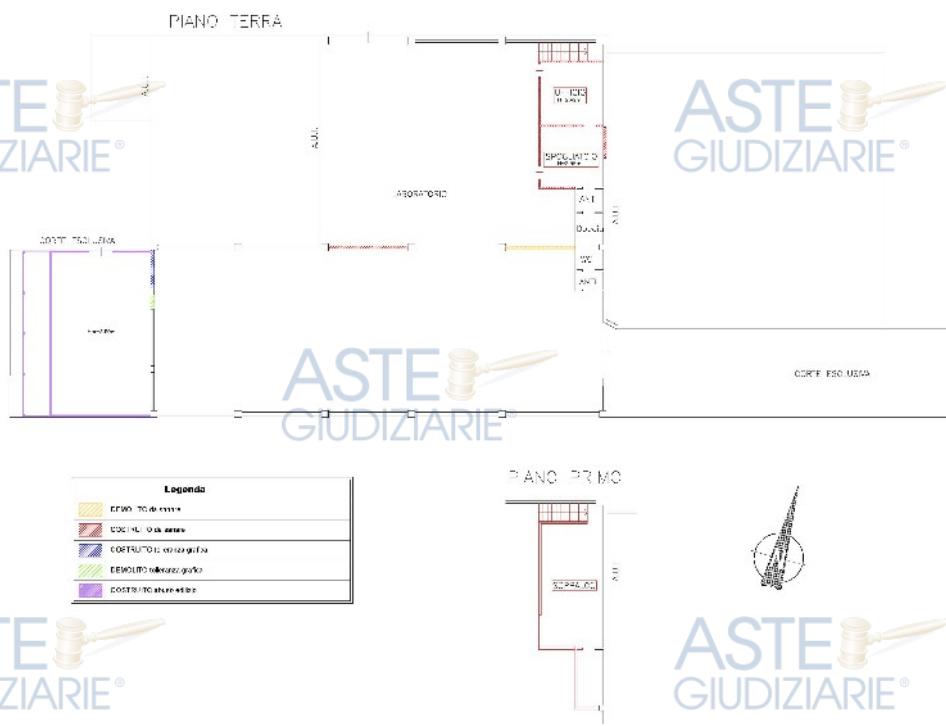
Nel vigente P.S.C. del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole l'immobile in esame ricade interamente in Territorio urbanizzato ambiti urbani consolidati (Art. 28 L.R. 20/2000) (art. 3.16 delle norme del PSC).

Nel vigente R.U.E. del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole l'immobile in esame ricade interamente in PE3 - Ambiti specializzati per attività produttive soggetti a piano particolareggiato vigente all'epoca di adozione del PRG (art. 3.1.5 comma 7 delle norme del RUE)



### 12.3 REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi sono emerse alcune difformità edilizie in parte sanabili, alcune classificabili come abusi edilizi e pertanto sono da demolire, in parte come tolleranze grafiche esecutive (art.19-bis L.R. 23/2004)



All'interno del fabbricato si è provveduto a realizzare delle tramezzature interne dando vita a un ufficio e a uno spogliatoio. Sopra a questi due locali è stato





realizzato un soppalco accessibile da una scala interna. E' stato chiuso il passaggio con l'altra unità immobiliare adiacente. Tali opere si possono parzialmente sanare ma non come destinazione di utilizzo dei locali diverse rispetto le attuali in funzione alle prescrizioni riportate nel regolamento d'igiene (es. ufficio altezza > 270cm, RIA >= 1/8, ecc...).

La porta sul retro risulta più spostata, tale opera si intende come tolleranza grafica esecutiva.



Nella corte esclusiva sul retro è stata realizzata un'opera abusiva in pannelli sandwich, è stato realizzato un locale in più con annessa tettoia. Tale opera si intende da demolire.

In riferimento alle opere difformi da sanare verrà considerata la relativa regolarizzazione tramite pratica in sanatoria ed aggiornamento catastale finale con detrazione di spesa nel valore di stima finale dell'immobile al Punto 20.04-20.05; le tolleranze grafiche esecutive non costituiscono opera abusiva e pertanto non verranno riconosciute detrazioni economiche dal valore di stima dell'immobile.

Ai fini della regolarizzazione delle difformità, si precisa che non sono stati eseguiti rilievi piano-altimetrici di dettaglio della proprietà, ritenendo che con le planimetrie





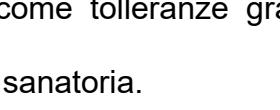
dell'ultimo progetto autorizzato, l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile e che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito delle tolleranze costruttive o delle sanatorie edilizie in sede di agibilità.



Non risulta all'Esperto Stimatore che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

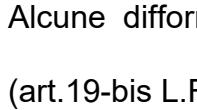


### **13. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 6.6.2001, N. 380.**

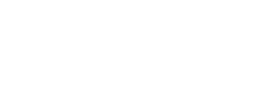
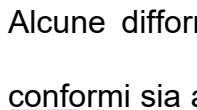


Il fabbricato non risulta conforme, come anticipato nel precedente punto 12.3.

Dal raffronto con gli elaborati planimetrici dei titoli abilitativi con lo stato dei luoghi si sono riscontrate rilevanze come meglio precedentemente specificato.



Alcune difformità edilizie riscontrate risultano come tolleranze grafiche esecutive (art.19-bis L.R. 23/2004) che non necessitano di sanatoria.



Alcune difformità sono opere da sanare tramite SCIA in SANATORIA, in quanto conformi sia alla disciplina urbanistica all'epoca dell'abuso che a quella vigente oggi. Il locale e la tettoia realizzati nella corte esclusiva sul retro, privi di titoli dovranno essere demoliti.





La spesa per la SCIA in SANATORIA comprensiva di sanzione amministrativa, diritti di segreteria, rilievo e restituzione grafica, spese tecniche e accatastamento finale si ritiene si possa stimare un costo pari ad € 7.000,00 e tale cifra complessiva verrà detratta dal valore di stima finale dell'immobile al Punto 20.04-20.05.



Per le opere da demolire in quanto non sanabili, verranno detratti € 4.000,00 in quanto costo di demolizione e smaltimento dei suddetti beni non sanabili e tale cifra complessiva verrà detratta dal valore di stima finale dell'immobile al Punto 20.04-20.05.



Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.



**14. 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**



Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici e i diritti dell'esecutato sul bene pignorato sono per la proprietà piena e intera.



**15. VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**



**16. 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, ....**





Il fabbricato risulta dotato dell'Attestazione di prestazione energetica rilasciato il 18/03/2024 con il N° 00695-544200-2024 ed è valido fino al 18/03/2034; l'immobile risulta in classe energetica "D" (EP gl, nren 246,66 KWh/mq anno) (v. **All. 09**).



**17. QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94....**

Il fabbricato è stato stato accatastato nel 2008 (Protocollo n. FO0157948 del 18/08/2008). La planimetria catastale non è conforme alle planimetrie del titolo edilizio valido e nemmeno allo stato dei luoghi. Sulla base dei dati reperiti servirà un aggiornamento delle planimetrie catastali successivo alle pratiche di sanatoria contemplate al Punto 13.



**18. QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI.....**

L'immobile non necessita di variazioni colturali o cambi d'uso in quanto fabbricato.



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

#### **19.1 CRITERI ADOTTATI**

##### **FABBRICATI**

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 produttivo, in zona e in zone similari, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o soc. immobiliari di costruzione che operano anche interventi di recupero dell'esistente, cd. Ristrutturazione, 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, che devono comunque intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Infine in taluni casi si possono prendere a riferimento anche i valori OMI.

Eseguita un'indagine di mercato presso operatori del luogo nel settore immobiliare, immobili simili a quello oggetto di perizia, risulta che i prezzi per i fabbricati simili cioè considerando produttivo, secondo i valori OMI, in uno stato di conservazione NORMALE, quello ritenuto più diffuso in zona, variano da €/mq 390,00 agli €/mq 570,00. vista lo stato di conservazione dell'immobile, si considererà il prezzo pari a **€/mq 400,00** in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, valore unitario ordinario che tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

L'unità di misura utilizzata sarà il mq. commerciale determinato dalla superficie coperta dell'immobile abbattuto dell'aliquota apposita in base alla destinazione d'uso della porzione di immobile stesso.

## 19.2 FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Si ribadiscono le fonti di informazioni descritte nel precedente capitolo.

## 19.3 DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale della singola unità immobiliare risulta essere, come si evince dalla definizione dell'Agenzia del Territorio e nella prassi professionale di





periti ed agenzie immobiliari, la somma della superficie netta calpestabile, la superficie occupata dai muri divisorii interni, la superficie occupata dai muri esterni per intero (fino ad un massimo di cm 50 di spessore) e dal 50% dei muri in comproprietà (fino a spessore massimo di cm 25), la superficie di terrazze, balconi patii e giardini ad uso esclusivo, ponderata con un coefficiente di riduzione.

Per il calcolo delle superfici, le misure sono state desunte da elaborati grafici, pertanto è possibile che si possa incorrere in lievi differenze, che però non hanno nessuna influenza sul valore finale dell'intero oggetto di stima.



	Superficie lorda mq	% di omogenizzazione	Superficie commerciale mq
Laboratorio	507,00	100%	507,00
corti esclusive	215,54	5%	10,78
		<b>TOTALE</b>	<b>517,78</b>



#### 19.4 VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETÀ

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

##### Lotto 1

- DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 20.02

L'immobile pignorato risulta in capo all'esecutato per la quota piena e intera.



Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per la proprietà in esame è:

$$517,78 \text{ mq} \times €/\text{mq} 400,00 = € 207.110,73$$



- DEDUZIONE COSTI PER SANATORIE EDILIZIE E PER MESSA IN RIPRISTINO DEI LUOGHI

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi relativi alla pratica di manutenzione straordinaria in Sanatoria per le opere difformi regolarizzabili, pari a € 7.000,00 comprensivo di sanzione amministrativa, diritti di segreteria, spese tecniche ed accatastamento finale, come precedentemente descritto al Punto 14. Inoltre è presente un locale con tettoia da demolire in quanto non sanabile, pertanto verranno detratti € 4.000,00 in quanto costo di demolizione e smaltimento dei suddetti beni non sanabili, come precedentemente descritto al Punto 14.

$$€ 207.110,73 - € 11.000,00 = € 196.110,73$$

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi relativi ai lavori di ripristino dei danni dovuti dall'alluvione stimato pari a €30.000,00.

$$€ 196.110,73 - € 30.000,00 = € 166.110,73$$

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento allo stato di possesso.

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO A VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Per la proprietà in oggetto non sono stati riscontrati vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON,





EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI PIGNORATI, MA NON RISCONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Tale deduzione forfettaria, pari al 10% sul valore finale, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto oltre ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dall'Esperto Stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione.

L'importo da detrarre è:

$$\text{€ } 166.110,73 \times 10\% = \text{€ } 16.611,07$$



pari al 10% del valore di stima della proprietà calcolato.

#### **19.5 VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI**

In seguito alle considerazioni fin qui descritte, il più probabile valore di mercato della proprietà pignorata, dedotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta a:

$$\text{€ } 166.110,73 - \text{€ } 16.611,07 = \text{€ } 149.499,66$$



arrotondato a **€ 150.000,00**

#### **20. NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... COMODA DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE.**

Gli immobili sono stati pignorati per l'intera proprietà.



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

In base ai valori locativi di mercato di abitazioni in zona ed allo stato di manutenzione attuale dell'immobile (variano dai 2 a 4 €/mq/mese);





in base ai Valori OMI, zona EXTRAURBANA/REG. AGR. N. 2 ZONA A – COLLINE

DEL MONTONE E DEL BIDENTE, PIEVE SALUTARE, SADURANO,

produttiva, valori locazione €/mq x mese 1,6 a 2,2 ;

Si ritiene il valore locativo dell'immobile stimato in **€ 1.250,00/mese.**



**22. PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....**

L'immobile, per le sue caratteristiche, è vendibile in un unico lotto.



**23. ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.**

Il codice fiscale degli esecutati, come validato in Anagrafe Tributaria, e desunto dalla visura catastale, è il seguente:



... "omissis" ... (CF ... "omissis" ... ) Prop. Per 1/1



**24. ACQUISISCA IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO.....**

Non c'è nessun contratto di locazione come indicato al p.to 7.



**25. VERIFICI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI...**

Non risultano ulteriori domande giudiziali trascritte oltre a quelle già riportate in sede di procedura di esecuzione.

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





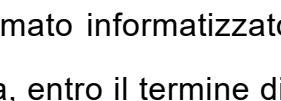
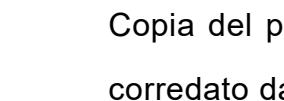
Essendo la proprietà degli immobili in capo a persone giuridiche, la vendita sarà da assogettare ad IVA.

**27. 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.**



**28. 29. PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO, (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.) UNA COPIA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESI L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITA' DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI...**



Copia del presente elaborato peritale, in formato informatizzato, comunque corredata da tutti gli allegati citati, sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta certificata o a mezzo raccomandata AR, sia all'esecutato, sia all'ai creditore\i procedente\i, sia all'ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\email e\o postale\i che separatamente si allega\n o unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì.

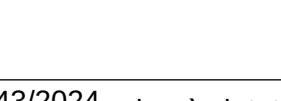


Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica.



**NOTE DELL'ESPERTO STIMATORE**  
*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 la proprietà 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.*



Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione peritale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

### 32. ALLEGATI

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

Allegato "A" *	
Allegato	<b>RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *</b>
AII.01	<b>COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO</b>
AII.02	<b>MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI</b>
AII.03	<b>ELABORATI GRAFICI DEL TITOLO VALIDO (variante al precedente titolo, prot. n. 2084 del 11/04/1991)</b>
AII.04	<b>RILIEVO FOTOGRAFICO</b>
AII.05	<b>ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE</b>
AII.06	<b>VISURA CONSERVATORIA CON NOTA DI TRASCRIZIONE</b>
AII.07	<b>COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE CONTRATTO D'AFFITTO</b>
AII.08	licenza edilizia n. 1/1971 del 08/04/1971 licenza edilizia n. 6838/1973 del 26/11/1973 concessione edilizia n. 56/89 del 22/03/1990 variante al precedente titolo, prot. n. 2084 del 11/04/1991 agibilità n. 8323 del 14/09/1991; CILA prot. 9964 del 16/07/2012.
AII.09	<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE</b>





All.10  
RICEVUTE \*

TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E

\* Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al  
Tribunale

Con osservanza.

Forli, lì 4 settembre 2025



*L'Esperto Stimatore*

*Ing. Paolo Cavina*

