

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

\* \* \*



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
n.41.23 R.G.ES.

Promosso da: ]



Contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Sintesi:

**LOTTO UNICO:** APPARTAMENTO - Comune di Forlì, Via Para

**QUOTA PIGNORATA:** NUDA PROPRIETA' 1/1

**VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'**

Valore complessivo.....€ 430.000,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 387.000,00

**VALORE DELLE QUOTE PIGNORATE**

Diritti di 1/1 di nuda proprietà.....€ 172.000,00

Valore ridotto di nuda proprietà (del 10% sul valore).....€ 155.000,00



# PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.41/23 R.G.ES.

## Indice

Identificazione Catastale.....	pg.4
Descrizione immobile.....	pg.12
Proprietà dei beni.....	pg.19
Ispezione ipotecaria.....	pg.20
Formalità/vincoli.....	pg.22
Analisi urbanistico-edilizia.....	pg.25
Abusi edilizi rilevati.....	pg.27
Attestazione di Prestazione Energetica.....	pg.29
Stima del Valore Commerciale.....	pg.30
Codice Fiscale / Partita Iva debitore.....	pg.39
Stato Civile debitore.....	pg.39
Conclusioni.....	pg.40

In data 11.05.2023, la scrivente arch.Giulia Misirocchi, con studio in Forlì, via Benedetti n.5, tel.0543 36963 veniva nominata, quale Esperto Stimatore, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione 41/2023 R.Ge.

La sottoscritta accettava l'incarico con giuramento di rito.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti, ed aver avuto i necessari contatti con gli uffici competenti, espone quanto segue.

**Quesito 1:** Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

Alla parte eseguita, veniva comunicata la nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.41/2023; il sopralluogo è stato eseguito in data 04.01.2024 e successivamente in data 19.04.2024. I sopralluoghi si sono svolti regolarmente con la collaborazione della proprietà degli immobili.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Quesito 2:** Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE DEI BENI**

**DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:** I beni, oggetto di esecuzione, da **Atto giudiziario** del 23.02.2023, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, rep.568, risultano essere situati nel Comune di Forlì (FC), come di seguito definiti:

### **Immobile:**

**Comune di Forlì, via Para n.2**

- Immobile censito al NCEU<sup>1</sup>, al Fg.287, part.625 sub.2, cat.A/2 – *Abitazione di tipo civile* – consistenza 10,5 vani;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.287, part.625 sub.3, cat.C/6 – *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse* – consistenza mq.26;
- Immobile censito al NCT<sup>2</sup>, al Fg.287, part.614 sub.\*, Natura Terreno – Consistenza 6 are, 3 centiare;

Dalla trascrizione del pignoramento i soggetti coinvolti risultano essere:

**A favore:**

**Contro:** XXXXXXXX XXXXX nata in [REDACTED],

CF: [REDACTED]

relativamente all'immobile indicato e per il "Diritto di ABITAZIONE" (Proprietà 1/1)

**Contro:** XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX con sede in [REDACTED]

CF: [REDACTED]

relativamente all'immobile indicato e per il "Diritto di NUDA PROPRIETA'" (Proprietà 1/1)

<sup>1</sup> Nuovo Catasto Edilizio Urbano;

<sup>2</sup> Nuovo Catasto Terreni;

**DA CATASTO IMMOBILIARE:** Dalle Visure Catastali<sup>3</sup>, eseguite per immobile, la proprietà dal 19.07.2011 risulta essere intestata a:

1) XXXXXX xxxxxxxxxxxxxxxxxxxXXXXXXXXXXXX sede in FORLI' (FC)

██████████ Nuda proprietà 1/1;

2) XXXXXXXX xxxxx nato a ██████████  
Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni;

3) XXXXXXXX xxxxx nata in ██████████  
██████████ Diritto di Abitazione 1/1 in regime di separazione dei beni;

e sui beni così censiti al N.C.E.U. del Comune di Forlì:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.287, part.625, sub.2, cat.A/2, cl.2, consistenza 10,5 vani, Rendita € 1.111,67, via Para n.2, piano S1-T-1;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.287, part.625, sub.3, cat.C/6, cl.3, consistenza mq.26, Superficie catastale mq.28, Rendita € 134,28, via Para n.2, piano T;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.287, part.625, sub.1, Bene Comune non Censibile;
- Immobile censito al NCT, al Fg.287, part.614 sub.\*, Qualità Frutteto, Classe 3, Superficie Ha.00, are.06, ca.03;

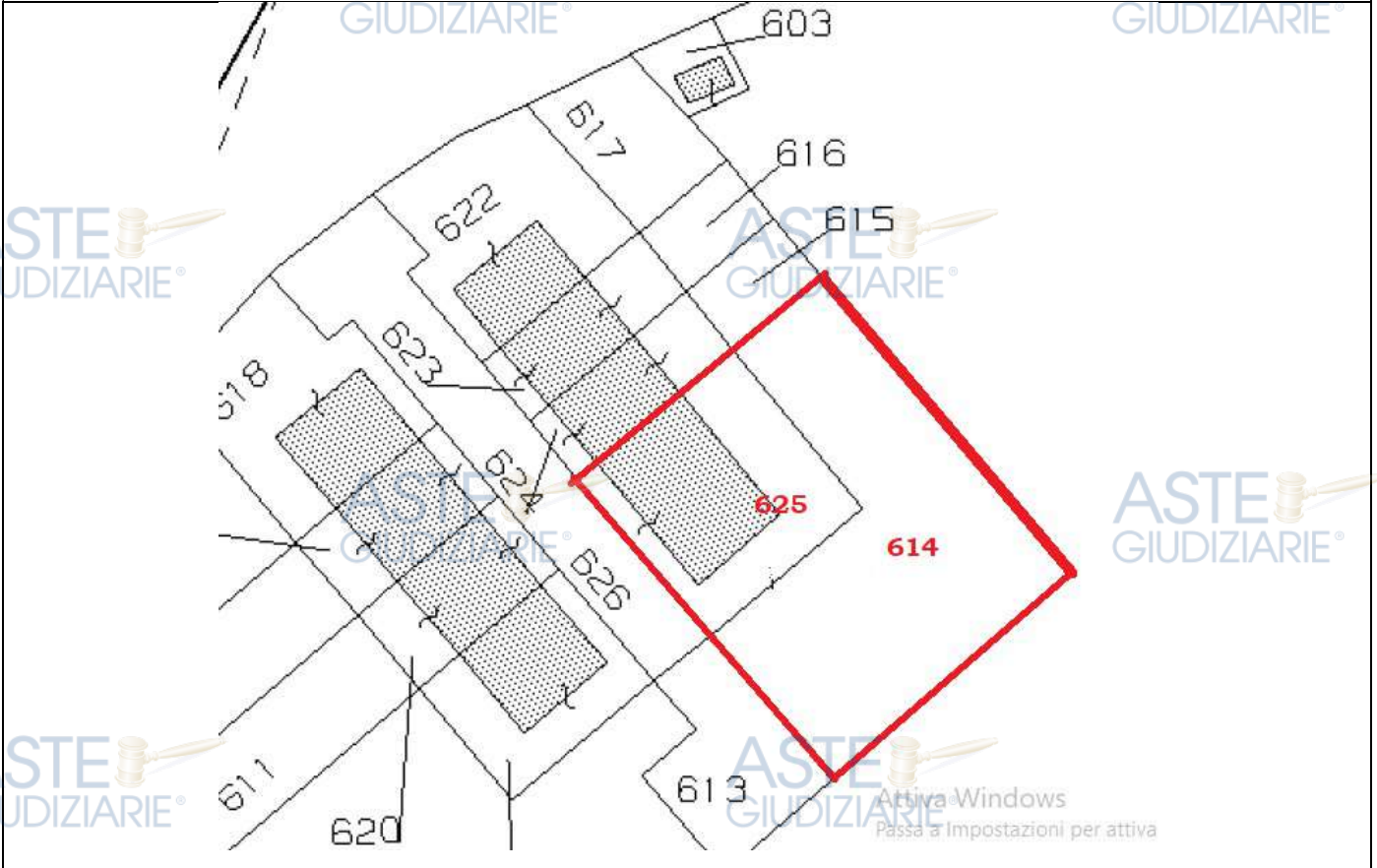
Il tutto come rappresentato nella sottostante Tabella:

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Class e	Superficie catastale totale
NCEU	Forlì	1/1	287	625	2	A/2	2	10,5 vani
NCEU	Forlì	1/1	287	625	3	C/6	3	mq.26
NCEU	Forlì	1/1	287	625	1	BCNC	*	*
NCT	Forlì	1/1	287	614	*	Frutteto	3	mq.603

<sup>3</sup> Visure storiche per immobile del 24.03.2024;

**ESTRATTO DI MAPPA**

**COMUNE DI FORLÌ – FG.287 PART. LLE 625/614**



Attiva Windows  
Passa a Impostazioni per attiva



## DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI



Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
FORLI'		287	625		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via para	2	T			CORTE - B.C.N.C A TUTTI I SUB
2	via para	2	T-1			ABITAZIONE
3	via para	2	T			GARAGE

**PLANIMETRIE CATASTALI**

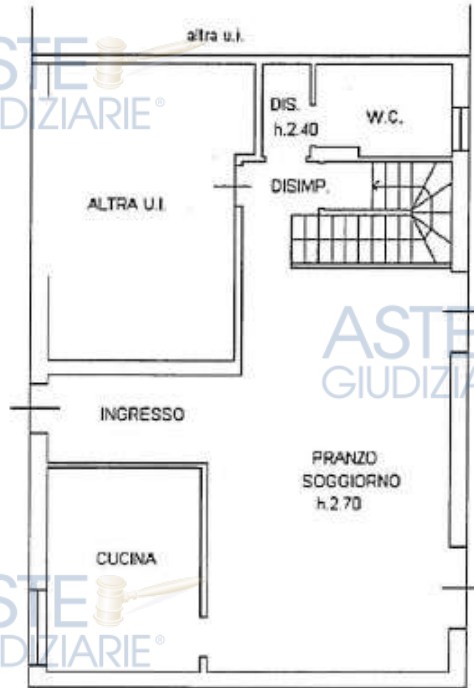
**COMUNE DI FORLÌ - FG.287, PART.LLA 625, SUB.2**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PIANTA PIANO TERRA**

H=270



ASTE  
GIUDIZIARIE®

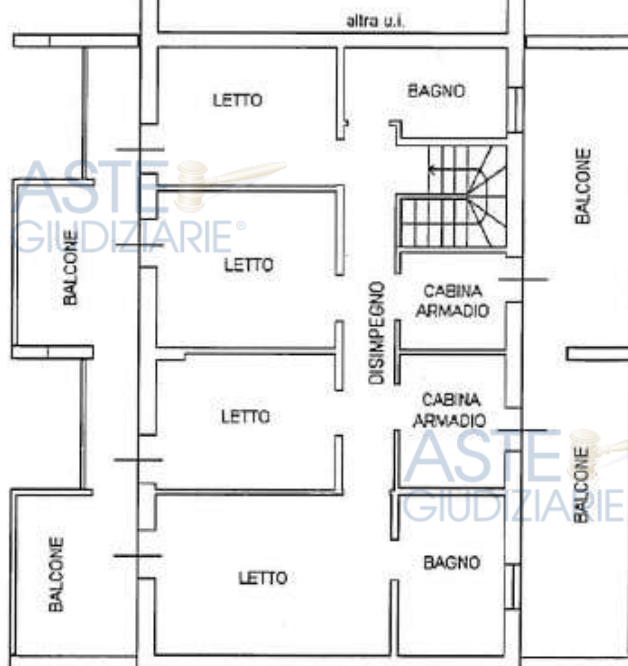
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PIANTA PIANO PRIMO**

H=270



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

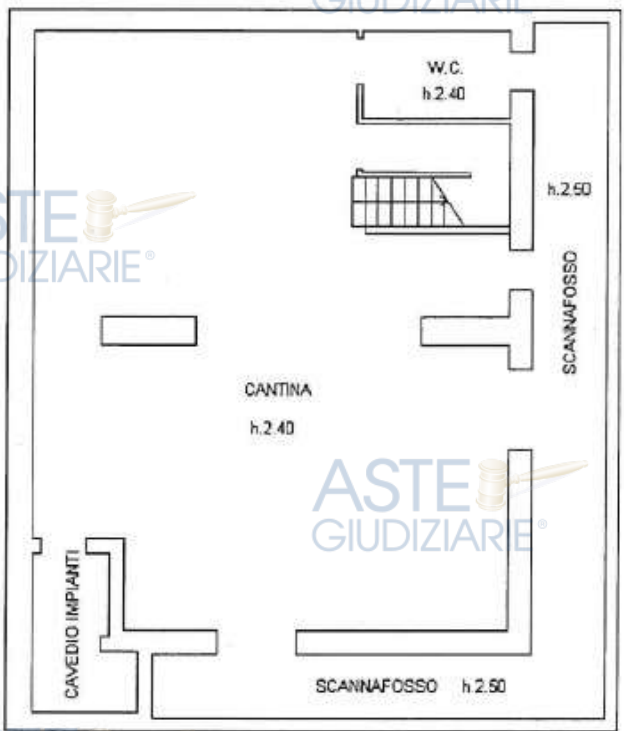
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

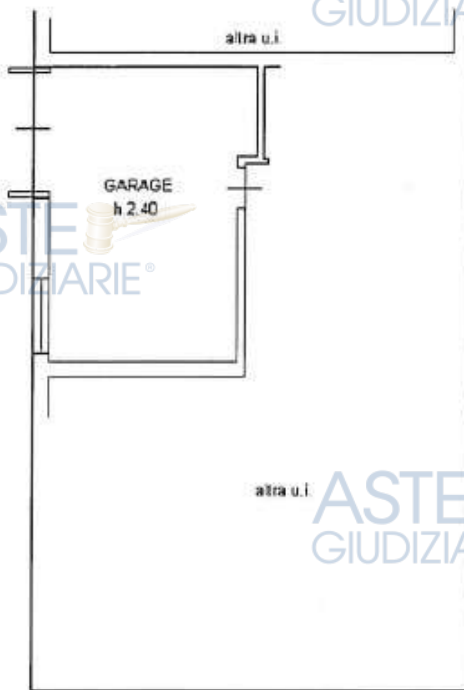
ASTE  
GIUDIZIARIE®

### PIANTA PIANO SOTTOSTRADA



COMUNE DI FORLI' - FG.287, PART.LLA 625, SUB.3

### PIANTA PIANO TERRA





NOTA: Nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare la proprietà pignorata viene così definita:

Nuda proprietà 1/1:

XXXXXX XXXXXXXX XXXXX sede in FORLÌ (FC)  
04277270403

Diritto di Abitazione 1/1:

XXXXXXXX XXXXX nata in [REDACTED]  
[REDACTED] in regime di separazione dei beni

Il diritto di abitazione è un diritto reale di godimento mediante il quale il titolare dello stesso può utilizzare l'immobile od occuparlo, in ragione delle esigenze proprie e della propria famiglia, così come stabilito dall'art. 1022 del c.c.. E' un diritto strettamente legato al soggetto a favore del quale è costituito che può essere solo una persona fisica determinata, in questo caso la sig.ra XXXXXXXX XXXXX. Tale "diritto di abitazione", qui costituito con atto negoziale, non è pignorabile. Quindi la valutazione dei beni non verrà eseguita sul diritto di abitazione ma, solamente, sulla nuda proprietà della XXXXXXXX [REDACTED] [REDACTED] XXXXXXXX XXXXX.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE:

I beni, oggetto di perizia, sono parte di un complesso residenziale di case unifamiliari a schiera sito in Comune di Forlì, località Para, in via Para n.2, in prossimità dell'intersezione con il vecchio tracciato della SS 310 "Bidentina" e con il ponte sul Rio Para. L'insediamento edificato a partire dal 2008 e terminato nel 2010, comprende complessivamente otto unità abitative, suddivise in due comparti da uno stradello di servizio centrale perpendicolare alla strada provinciale.

Il comparto di cui è parte la costruzione oggetto di perizia estimativa, ha una forma rettangolare, ed è costituito da un piano terra, un piano primo con copertura a falde e, per quanto riguarda l'unità immobiliare pignorata, un livello interrato destinato a servizi.



*Immagine di Google Maps*



*Immagine di Google Maps*



*Immagine di Google Maps*



*Immagine di Google Maps*

L'appartamento al piano terra, definisce la "zona giorno" ed è attualmente caratterizzato da "ingresso/soggiorno/pranzo" di circa mq.78,00 (calpestabili), "cucina" di circa mq.13,40 (calpestabili) e "servizio igienico/lavanderia" di circa mq.7,20 (calpestabili); l'attuale conformazione è dovuta alla trasformazione del vano "garage" in ampliamento del locale "soggiorno" a seguito della demolizione della pareti che ne definivano lo spazio. Di fatto, la superficie del "garage" è stata così inglobata e aggiunta a quella del "soggiorno" originando un unico vano.

La demolizione delle pareti e la trasformazione del vano accessorio "garage" in un ambiente abitabile, viene trattata nelle pagine successive, in quanto, tali modifiche risultano in difformità con quanto depositato presso il Comune di Forlì.

Il giardino di pertinenza dell'abitazione, accessibile attraverso due porte-finestra dall'area soggiorno/pranzo è interamente recintato e definito dalla corte dell'immobile (identificata catastalmente al sub.1) e dal terreno agricolo di mq.603 e identificato alla particella 614. L'accesso a tale area è permessa anche dal cancello carrabile esistente con ingresso dalla particella 613, grazie alla servitù di passaggio su tale porzione di terreno.





Una scala, con parapetto in vetro, conduce al livello superiore dove si trova la “zona notte” dell’abitazione.



Il piano primo è definito da un “disimpegno” di ca.mq.7,87 (calpestabili), sul quale si aprono gli ingressi delle quattro “camere da letto” (la maggiore delle quali dotata di “bagno”), due “cabine armadio” e un “bagno”. Le “camere da letto” singole, hanno una superficie calpestabile rispettivamente di ca.mq.10,50, mq.11,9, mq.10,20; la “camera da letto” di dimensioni maggiori (matrimoniale) di superficie calpestabile mq.16,00 ha l’accesso diretto al “bagno” di pertinenza di circa mq.7,26 (calpestabili). Le due “cabine armadio” hanno una superficie di circa mq. 6,60 e mq.4,40 (calpestabili), mentre il “servizio igienico” a servizio del piano, ha una superficie di circa mq.5,80 (calpestabili).

Al piano primo, lungo la facciata sud-ovest si sviluppa un terrazzo di circa mq.17,70, mentre la facciata opposta, a nord-est, presenta un doppio balcone di circa mq.20,40 complessivi.

Il piano interrato è caratterizzato dalla “cantina” di superficie mq.104 (calpestabili), “w.c” di circa mq.5,30 (calpestabili) e “cavedio impianti” di circa mq.5,90 (calpestabili), ed è perimetrato da uno scannafosso illuminato da “bocche di lupo” lungo i due lati del giardino.

Durante il sopralluogo è emerso che la “cantina” è stata dotata di impianti da cucina, e trasformata, di fatto, in “tavernetta”. Anche per tale difformità si rimanda alle pagine successive.

Le fondazioni, da relazione tecnica depositata presso il Comune di Forlì, sono a platea di cls di spessore cm40 e la struttura portante è costituita da telai ortogonali e pilastri in c.a, collegati orizzontalmente da cordoli perimetrali di collegamento.

I solai del primo piano e quelli di copertura sono realizzati con travi di legno lamellare e tavolato ligneo. Gli sbalzi e i balconi sono realizzati in calcestruzzo armato.

I tamponamenti esterni sono realizzati in blocchi di Poroton.

A servizio dell’insediamento abitativo è stata realizzata una nuova Cabina ENEL di trasformazione M.T./b.t. a servizio del quartiere realizzata sulla particella 603, e una nuova linea interrata.

L'appartamento è dotato di impianto solare termico, termo camino, impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento, impianto di aspirazione centralizzato. Gli impianti appaiono a norma secondo le vigenti leggi.

Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, progetti di Concessioni/Licenze/Pratiche Edilizie depositate presso gli uffici comunali, visure catastali e rilievo a vista e strumentale dello stato dei luoghi.



**Quesito 3:** verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi

Dalla verifica dei beni pignorati risulta che la proprietà è, oggi, così definita:

Nuda proprietà 1/1:

XXXXXX

XXXXXXX XXXXX sede in FORLÌ (FC)

Usufrutto 1/1:

Xxxxxxxx xxxxx nato a

in regime di separazione dei beni

Il Diritto di Abitazione a nome della sig.ra Xxxxxxxx xxxxx risulta trascritto prima del pignoramento immobiliare (con Atto notarile pubblico di Donazione del 07.06.2016 rep.5869/4378 al rogito del Dott.D'Avossa Francesco, Notaio in Cesena, trascritto in data 10.06.2016 al n.6135, la sig.ra Xxxxxxxx xxxxx acquisisce i diritti di 1/1 di abitazione contro il sig.Xxxxxxxx xxxxx), ma successivamente all'ipoteca sui beni. Infatti il sig.Xxxxxxxx xxxxx era divenuto proprietario dei beni (piena proprietà) per Atto notarile pubblico di Compravendita ai rogiti del Dott.Mario De Simone, Notaio in Forlì, in data 01.06.2011 rep.43625/22516, trascritto il 24.06.2011 al n.6676, per averlo comprato dalla ditta " ", acquistando gli immobili con "atto di compravendita con accollo di mutuo" e gravati dall'ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Forlì, in data 4 luglio 2007 all'art.3158.

Con Atto notarile pubblico di Conferimento in società al rogito del Dott.D'Avossa Francesco, Notaio in Cesena, in data 07.06.2016 rep.5874/4381, trascritto in data 10.06.2016 al n.6137 la società "Xxxxxx " Xxxxxxxx xxxxx" acquisisce i diritti di 1/1 di nuda proprietà contro Xxxxxxxx xxxxx (che diventa usufruttuario).

**Quesito 4:** accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. redatto dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.

In tale relazione il repertorio delle Iscrizioni e Trascrizioni è aggiornato alla data del 03.05.2023; l'Esperto Stimatore in data 24.03.2024 ha provveduto all'ispezione ipotecaria per immobile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica procedendo alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; dal 03.05.2023 al 24.03.2024 non risultano gravare gli immobili, successive Iscrizioni/Trascrizioni ad eccezione dell'atto di seguito riportato:

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 17/11/2023, repertorio 36824/21842

*Notaio* SCOZZOLI CRISTINA

ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

*A favore:* XXXXXX [REDACTED]

XXXXXXXX XXXXX [REDACTED]

*Relativamente al diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1*

*Contro:* XXXXXX [REDACTED] XXXXXXXX

XXXXXX [REDACTED]

*Relativamente al diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1*

Nota: Il Diritto di Abitazione a nome della sig.ra XXXXXXXX XXXXX risulta trascritto in data 10.06.2016 al n.6135 e, quindi, prima del pignoramento immobiliare ma successivamente all'ipoteca volontaria n.3158 del 04.07.2007 contro [REDACTED] (riportata nella relazione notarile depositata); in questo caso il "Diritto di Abitazione" non risulterebbe opponibile alla procedura, salvo diverse considerazioni in materia giuridica che esulano dalle mie conoscenze e/o competenze.

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

Si è presa visione e copia delle Planimetrie Catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

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

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti;

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

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere di proprietà:

- XXXXXX [REDACTED] i XXXXXXXX xxxxxx :  
diritti di 1/1 di nuda proprietà;
- XXXXXXXX xxxxxx: diritti di 1/1 di usufrutto;
- XXXXXXXX xxxxxx: diritti di 1/1 abitazione;

I beni sono occupati dalla signora XXXXXXXX xxxxxx, dal sig. XXXXXXXX xxxxxx e familiari;

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

Dopo le verifiche eseguite presso gli uffici amministrativi, sono state riscontrate particolari formalità E vincoli che resteranno a carico dell'acquirente e come sotto indicati:

**SERVITU':**

- 1) L'Esperto Stimatore ha rinvenuto l'esistenza di servitù di elettrodotto a favore di "Enel Distribuzione spa" trascritta presso l'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Forlì in data 05.08.2009 all'art.9009 e con tutti i diritti ed obblighi derivanti dalle parti comuni del fabbricato come per legge.
- 2) Sono costituite reciproche servitù per lo scarico delle acque bianche e nere attraverso le fognature e fosse biologiche esistenti nel sottosuolo dell'area su cui sorge il fabbricato in oggetto, nonché servitù di passaggio delle canalizzazioni sotterranee per le forniture del gas, dell'acqua, dell'energia elettrica e del servizio telefonico.
- 3) Saranno consentiti in ogni tempo gli accessi per manutenzione ordinaria e straordinaria, ispezioni e riparazioni ai sopra servizi comuni, sia nelle

proporzioni di corte oggetto di proprietà comune che in quelle oggetto di proprietà esclusiva, purchè con obbligo di rimessione in pristino ed a spese da ripartirsi secondo le rispettive quote millesimali di spettanza dei proprietari.

- 4) Lo stradello distinto con la part.626 consente l'accesso dalla strada anche al terreno distinto con la particella 613, con le relativa servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, da esercitarsi in qualsiasi ora del giorno e della notte e con qualsiasi mezzo, a favore di detto terreno.
- 5) La particella 613 ha, a carico, una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della part.614 (oggetto di pignoramento) da esercitarsi a qualsiasi ora del giorno e della notte, e con qualsiasi mezzo, onde accedere dalla strada al detto frustolo di terreno.

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

Non risultano particolari formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.

Il "Diritto di Abitazione" della sig.ra XXXXXXXX XXXXX sotto indicato non è pignorabile e, per quanto sopra esposto, all'E.S. non risulta opponibile alla procedura esecutiva.

Dall'atto notarile si riporta:

██████████ dona alla propria coniuge ██████████ il diritto di abitazione a tempo indeterminato ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1022 del Codice Civile delle seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare denominato "RESIDENCE BARSENA" sito in Comune di Forlì, località Para, alla Via Para n.2 e precisamente: villetta a schiera adibita a civile abitazione sviluppatasi ai piani sottostrada, terra e primo con annesso locale adibito ad autorimessa di pertinenza al piano terra e circostante corte esclusiva e terreno di pertinenza.

Le unità immobiliari innanzi descritte risultano censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 287 con i seguenti ulteriori dati:

- particella 625 subalterno 2, Via Para n.2, piano S1 - T - 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 10,5 (dieci virgola cinque) vani, Rendita Catastale Euro 1.111,67 (millecentoundici virgola sessantasette);
- particella 625 subalterno 3, Via Para n.2, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 (ventisei) metri quadrati, Rendita Catastale Euro 134,28 (centotrentaquattro virgola ventotto);
- particella 625 subalterno 1, (Corte) quale Bene non Censibile comune ai subalterni 2 e 3 stesso foglio e particella;

L'area di terreno di sedime e corte della villetta è distinta nel Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 287 con la particella 625, qualità Ente Urbano, senza redditi, estensione 302 (trecentodue) metri quadrati; mentre il terreno annesso di pertinenza è distinto nel Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 287 con la particella 614, qualità Frutteto, Classe 3, are 6 (sei) centiare 3 (tre), Reddito Dominicale euro 10,59, Reddito Agrario Euro 5,45.

I beni oggetto del presente atto vengono trasferiti con ogni azione, ragione, accessione, accessorio, pertinenza, aderenza, sovrastanza, uso, comunione e servitù attiva e passiva ...*omissis*...

Nella donazione sono in particolare ricompresi i proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare, così come determinate dai titoli di provenienza, dall'articolo 1117 del codice civile e dallo stato di fatto e di possesso del complesso medesimo ed in particolare sullo stradello distinto sia al Catasto Fabbricati di Forlì al foglio 287 con la particella 626 (comune alle particelle 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624 e 625 del foglio 287) della superficie catastale di 316 (trecentosedici) metri quadrati che al Catasto Terreni di Forlì al foglio 287 con la particella 626, qualità ente urbano senza redditi, estesa catastalmente 316 metri quadrati.

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

Non vi è un amministratore condominiale.

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

L'immobile identificato al fg.287, part.625, subb.2 e 3, ha destinazione urbanistica a Civile Abitazione.

L'area di pertinenza del fabbricato, così come definita agli atti e censita al fg.287, part.625, è inferiore a mq.5.000, per cui non si ritiene necessario produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica in base all'articolo 30, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Per il terreno agricolo censito al fg.287, part.614, di mq.630, è stato richiesto il Certificato di destinazione Urbanistica, dal quale si evince che l'area si trova in Sottozona E6.4: aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico – culturale – Ambiti della collina (art.100 delle norme di RUE) ed è soggetta ai seguenti vincoli di piano:

- Zona B - Territorio comunale in area a potenzialita' archeologica del territorio - art. 36 delle norme di PSC;
- Conoidi di deiezione attivi: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 27 (Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilita') - art. 34 delle norme di PSC;
- Settori specifici per la valutazione di compatibilita' dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- Territorio pedecollinare e collinare: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 9 (Sistema pedecollinare e collinare) - art. 34 delle norme di PSC;
- Zone di tutela del paesaggio fluviale: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 17 (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua) - art. 34 delle norme di PSC;
- Acquiferi profondi amalgamati di alta pianura - art. 51 delle norme di PSC;
- Area a Vulnerabilita' elevata ed estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;

- Fasce di tutela dei corsi d'acqua, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice Urbani) - art. 31 delle norme di PSC;
- Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica - Unità Fluviali - art. 53 delle norme di PSC.
- non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti della L. 353 del 21/11/2000.

**Quesito 12:** provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;  
Quando richiesto dal delegato alla vendita, la sottoscritta provvederà ad acquisire e depositare il Certificato di Destinazione Urbanistica, ove quello precedente avesse perso di validità.

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

Dalle ricerche edilizie espletate presso il comune di Forlì risulta che la costruzione degli immobili oggetto del presente atto è stata eseguita con Permesso di Costruire n.10/08 del 31.01.2008;

Inizio lavori del 06.05.2008;

Variante in corso d'opera (D.I.A. PG. 48276/08 del 17.07.2008;

Variante n.2 in corso d'opera (D.I.A. PG. 66984/10 del 10.08.2010);

Fine lavori del 06.12.2010;

Domanda di rilascio del Certificato di Conformità edilizia / Abitabilità PG. 102995/10 del 06.12.2010;

Non risultano ulteriori pratiche relative all'immobile periziato.

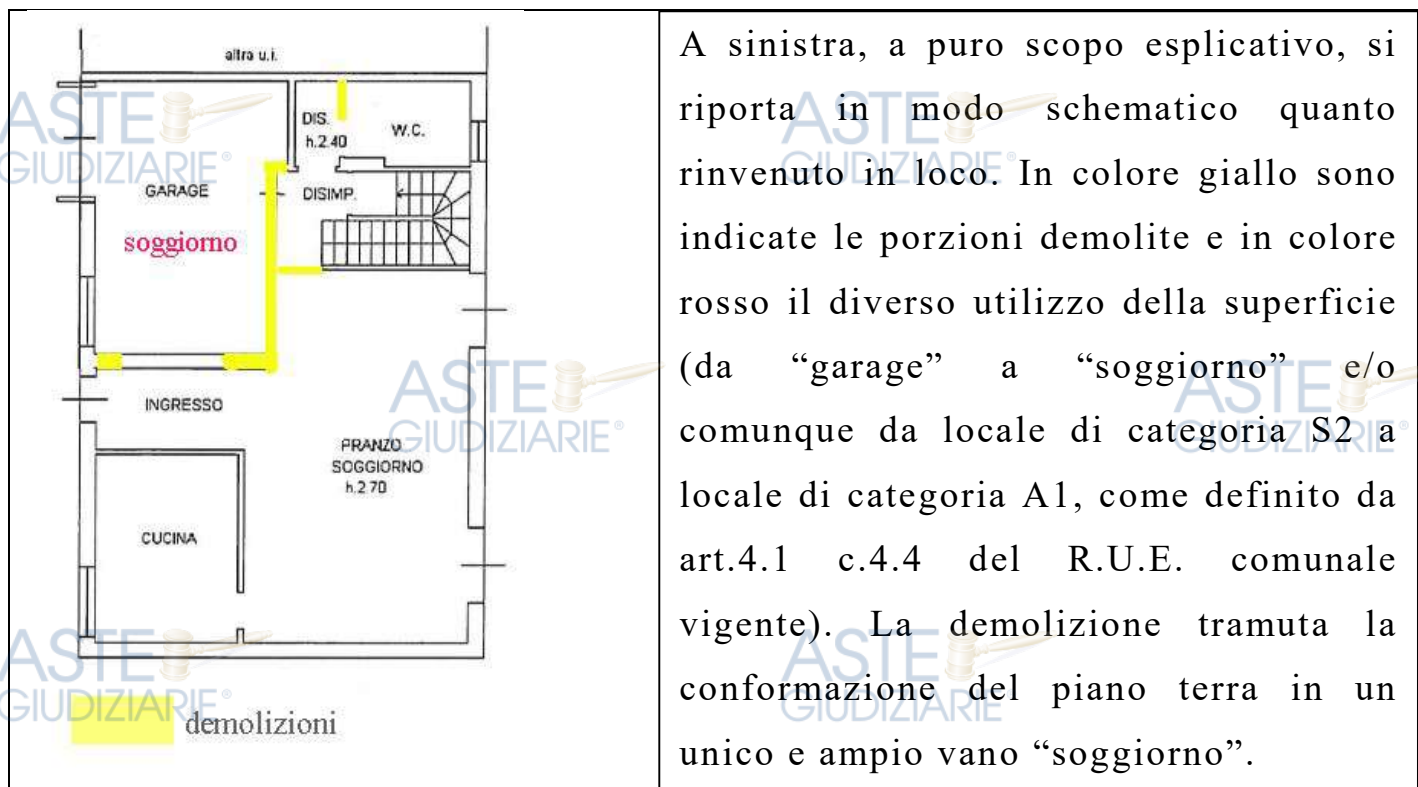
**Quesito 14:** in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa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

Durante il sopralluogo sono state riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e i titoli edilizi legittimi.

**Gli abusi edilizi rinvenuti e sotto indicati dovranno essere ripristinati a cura e spese dell'acquirente.**

Come anticipato nella descrizione del bene, l'E.S. ha rinvenuto delle difformità: al piano terreno, il "garage" è stato trasformato in "soggiorno" attraverso la demolizione delle pareti che lo delimitavano; nel "servizio igienico" è stato demolito il tramezzo divisorio con conseguente eliminazione del "disimpegno". Queste trasformazioni non appaiono sanabili.

Infatti, per quanto riguarda la verifica dei calcoli della Superficie Utile (Su) e della Superficie Accessoria (Snr) queste trasformazioni non rientrano negli indici previsti del PRG. La superficie utilizzabile per l'edificazione del complesso edilizio è praticamente interamente utilizzata come da progetto edilizio depositato presso il Comune di Forlì, e così, non permettendo le modifiche rinvenute. La trasformazione del "garage" in "soggiorno", infatti, influisce nel calcolo della Superficie Complessiva (Sc) generale aumentando la Su e, in questo caso, andando a superare la "Sc" oltre i limiti consentiti e definiti per l'intervento edilizio in mq.787,50 (max); si consideri che alla verifica degli indici edilizi di intervento la superficie Sc utilizzata risulta di mq.780,40 (ovvero è stata utilizzata interamente la capacità edificatoria dell'area).



Il piano interrato ha anch'esso un diverso utilizzo: da “cantina” a “tavernetta” attuato attraverso l'inserimento degli impianti di cucina. La “tavernetta” in base all'Art. 4.5.2 del RUE, è un locale di categoria S1, per il quale è richiesto un rapporto Illuminazione Areazione (R.I.A.) maggiore o al limite uguale a 1/12. A seguito di ciò, il piano, completamente interrato, in base alla normativa vigente non può essere trasformato in “tavernetta”; tale diverso utilizzo non è sanabile ed è necessario il ripristino a “cantina” mediante la chiusura degli impianti.

Esternamente è presente una struttura in metallo sormontata da tettoia che dovrà essere rimossa.

In sintesi:

Non sono state rinvenute altre gravi e/o evidenti difformità.

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

I beni pignorati sono in possesso dell'esecutato per atto di compravendita e, quindi, non derivanti da censo, livello o uso civico.

**Quesiti 16/17:** verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione

L'immobile risultava dotato di Attestazione di Prestazione Energetica n.00129-90958-2010 rilasciato il 26.11.2010 e scaduto il 26.11.2020. In tale certificato l'immobile risultava in classe energetica "C".

Si è quindi provveduto alla redazione di un successivo APE che, oggi, è in fase di valutazione e verifica da parte dell'Ente preposto della Regione Emilia Romagna.

**Quesito 18:** qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento;

Le planimetrie catastali del fabbricato risultano corrette.

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

Non sono state rilevate variazioni e/o cambi d'uso relativamente alla tipologia edilizia dei beni, tali da presentare variazione colturale o cambi d'uso.

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

**ANNOTAZIONE:** Dai dati derivati dal pignoramento immobiliare, non risulta pignorato l'usufrutto intestato a XXXXXXXX XXXXX ma risulta pignorato il DIRITTO DI ABITAZIONE di XXXXXXXX XXXXX. L'E.S. non ritenendo pignorabile il "Diritto di Abitazione", valuterà il più probabile valore di mercato del bene complessivamente, per poi determinare il valore della nuda proprietà conseguentemente al valore dell'usufrutto.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto. Tale criterio costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale, lo stato di conservazione, la consistenza superficiaria dei beni, ed altro ancora.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima destinazione d'uso e tenuto

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

L'immobile viene stimato "a corpo" e non "a misura", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le annesse pertinenze, servitù e quant'altro.

Per la valutazione si terrà conto dei parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che definiscono una scala di valori massimi e minimi, forniti dalla banca dati semestrale, in cui oscillano le quotazioni per metro quadrato del mercato immobiliare, e di valutazioni redatte da agenzie immobiliari proposte per immobili simili collocati nelle vicinanze.

Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie di progetto e catastali, visure catastali e rilievo a vista e strumentale dello stato dei luoghi. Non è stato eseguito rilievo topografico.

Ciò premesso si procede alla stima dei singoli beni.



Provincia: **FORLÌ** Comune: **FORLÌ** Fascia/zona: Suburbana/MAGLIANO, COLLINA, SAN LORENZO IN NOCETO, MASSA, LADINO, ROVERE, SAN VARANO, IL QUATTRO, VILLAGRAPPA, VILLANOVA

Codice zona: **E2** Microzona: **5** Tipologia prevalente: **Abitazioni civili** Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1650	L	4,4	5,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1800	L	5,4	6,1	L
Box	NORMALE	770	950	L	2,8	3,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1600	L	4,1	5,4	L

Dall'indagine di mercato, i prezzi di vendita di fabbricati per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 1.200,00/mq. a € 1.600,00/mq..

**Valori AGENZIE IMMOBILIARI:** *Immobiliare.it*

*Le agenzie immobiliari non hanno in vendita immobili simili nella zona in oggetto, si riportano i valori di vendita degli immobili nelle zone circostanti a via Para;*

Bertinoro, Fratta Terme – Villa bifamiliare mq.216, prezzo € 385.000,00

Forlì, Grisignano – Villa unifamiliare mq.230, prezzo € 200.000,00

Forlì, Grisignano – Villa unifamiliare mq.150, prezzo € 197.000,00

Dall'indagine di mercato svolte presso le agenzie immobiliari, i prezzi di vendita degli immobili aventi circa le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano avere un valore medio € 1.320,00/mq., ovvero il valore minimo OMI attribuito a beni similari a quelli oggetto di valutazione. L'E.S., verificata la posizione e la tipologia degli immobili in vendita attraverso le agenzie immobiliari, non ritiene congruo tale importo per il fabbricato in oggetto, mentre appare più consono il valore dell'interrogazione definito dall'OMI. Quindi, in considerazione dei valori sopra indicati, applico coefficienti di riduzione e di aumento in relazione alle caratteristiche dei beni, tenendo conto dello stato di conservazione, degli impianti, della posizione all'interno del territorio urbanizzato, della distribuzione interna dei locali, delle destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici del Comune. Tenuto conto di un valore medio di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene variabile da € 1.300,00/mq a € 1.600,00/mq e pari a € 1.550,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio/alto del mercato immobiliare, si stima il bene.

#### Applicazione dei criteri di misurazione

Seguendo il Codice delle Valutazioni immobiliari, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello internazionale, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti secondo la Normativa UNI 11612/2015 adottando il Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

I coefficienti di ponderazione del SIM, potrebbero subire variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità del mercato immobiliare.

#### **Lotto Unico: Forlì, via Para n.2**

Appartamento con garage sito a Forlì, in via Para n.2, identificato catastalmente al NCEU, al Fg.287, part.625, subb.2 e 3

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Appartamento PT	mq.88,85	1	mq.88,85	
Garage	mq.28,26	0,50	mq.14,13	
Appartamento P1	mq.102,72	1	mq. 102,72	
Balconi	mq.20,40	0,30	mq. 6,12	
Terrazzo	mq.17,70	0,35	mq. 6,20	
Cantina	mq.133,85	0,40	mq. 53,54	
Servizi piano interrato	mq.54,85	0,20	mq. 10,97	
				Mq.282,53

Considerando che il complesso immobiliare è di recente costruzione ed in ottimo stato manutentivo, l'E.S. ritiene idoneo applicare un coefficiente pari a 1 al valore ottenuto.

$$\text{mq.}[(282,53 \times 1)] \times \text{€ } 1.550,00/\text{mq.} = \text{€ } 437.921,50$$

Calcolo il valore dell'area esterna (part.625)

$$\text{mq.}(302 - 88,85) = \text{mq. } 213,15$$

$$[\text{mq.}(213,15 - 25) \times 0,018 + \text{mq.}25 \times 0,18] \times \text{€ } 1.550,00 = \text{€ } 12.224,38$$

Calcolo il valore del terreno agricolo identificato alla part.603 e oggi facente parte del giardino di pertinenza dell'abitazione considerando i Valori Agricoli Medi del 2024 per la regione agraria n.4 Pianura Forlivese e Cesenate: coltivazione a Prato € 20.000/ha x Ha.00, are.06, ca.03

Otengo € 1.206,00 valore agricolo

Applico coefficiente in aumento e pari a 1,25 al valore agricolo in considerazione dell'attuale utilizzo ed ottengo € 1.507,50.

Considero il valore del frustolo di terreno di mq.603 e identificato al NCT con la part.614 pari a € 1.500,00

Sommano: € 437.921,50 + € 12.224,38 + € 1.500,00 = € 451.645,88

Valore di mercato dell'immobile esclusi gli abusi edilizi rinvenuti.

Detraggo le spese per la rimessa in pristino del bene calcolandone un valore a corpo e valutate con una percentuale pari al 5% del valore complessivo del fabbricato e, quindi, € 21.896,075

€ 437.921,50 - € 21.896,075 = € 416.025,42

€ 416.025,42 + € 12.224,38 + € 1.500,00 = € 429.749,80

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile, valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 430.000,00

Valore di mercato.....€ 430.000,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 386.774,82

Valore ridotto.....€ 387.000,00

Considero il calcolo del valore delle quote pignorate in base al valore della nuda proprietà della società come sotto indicato:

- XXXXXX [REDACTED] Xxxxxxx xxxxx: diritti di 1/1 di nuda proprietà;
- Xxxxxxx xxxxx nato il 01/05/1967: diritti di 1/1 di usufrutto;

Valore della piena proprietà: € 429.749,80

Età usufruttuario: 57 anni

Tasso di interesse legale: 2,50%

Coefficiente moltiplicatore: 24

Valore della nuda proprietà € 171.899,92

Valore dell'usufrutto € 257.849,88

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) Valore della nuda proprietà € 154.709,93

Valore dell'usufrutto € 232.064,89

Il Valore della Nuda Proprietà in capo alla società XXXXXX [REDACTED] [REDACTED] risulta essere di € 171.899,92, ovvero € 172.000,00.

Con la riduzione in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore, la nuda proprietà risulta avere un valore di € 154.709,93, ovvero € 155.000,00.

### Valore locativo

Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 4,1/mq a € 5,4/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore mediato di locazione pari ad € 4,10/mq. mensile, per cui si ottiene:

$\text{mq. } 282,53 \times \text{€ } 4,10/\text{mq.} = \text{€ } 1.158,37 \text{ mensile}$

Si ritiene consono un valore locativo compreso tra € 750,00 e € 1.000,00 mensili.

Il Valore di locazione proposto per il lotto, è € 800,00/mensili.

**Quesito 21:** nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

Il Diritto di Abitazione, in capo alla sig.ra xxxxxxxxxxxx, non appare pignorabile.

Il pignoramento è sulla Nuda Proprietà in capo alla società XXXXXX ██████████ ██████████, mentre l'usufrutto in capo al sig.Xxxxxxx xxxxx, dai dati indicati nella trascrizione del pignoramento, non è pignorato.

I beni non appaiono divisibili in natura ed una eventuale divisione comporterebbe uno svilimento del valore o della destinazione economica.

Si fa presente che, dopo avere eseguito le verifiche relative all'esistenza di creditori iscritti, alla data del 09.04.2024, risulta, quale ulteriore creditore intervenuto, in data 06.02.2024, POP NPLS 2020 SRL.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

**Immobile:**

Porzione di complesso immobiliare realizzato tra il 2008 e il 2010 in Comune di Forlì, località Para, via Para n.2, costituita da una villetta a schiera da cielo a terra, composta da una abitazione al numero civico interno 4, distribuita sui piani terra e primo; cantina, scannafosso, servizio e cavedio impianti al piano sottostrada ed annessa corte esclusiva pertinenziale di mq.302 tra coperta e scoperta. Del compendio è parte anche il frustolo di terreno, annesso all'immobile, di mq.603.

Oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi e impianti comuni, fra le quali si trova il Bene Comune Non Censibili distinto al NCEU del Comune di Forlì al fg.287, part.626: stradello comune.

Il valore locativo del bene è calcolato in € 800 mensili.

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

Per la distribuzione attuale dei beni e la loro conformazione, la scrivente ritiene opportuno proporre la vendita della proprietà in un unico lotto

**Quesito 24:** acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

Nuda proprietà 1/1:

XXXXXX

XXXXXXXX XXXXX sede in

Abitazione 1/1:

XXXXXXXX XXXXX nata in

XXXXXXXX in regime di separazione dei beni

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

Dal Certificato di Stato Civile risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio in data 31.07.1994 con XXXXXXX XXXXX; gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Forlì in data 07.10.2016 n. \_\_\_\_\_ è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

**Quesito 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;

L'immobile è occupato dalla proprietà;

**Quesito 27 :** Verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

Non risultano Domande Giudiziali trascritte sugli immobili oggetto di stima;

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

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

Non è stata richiesta proroga del termine di deposito della Perizia ;

### **CONCLUSIONI:**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come segue:

### **VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'**

Valore complessivo.....	€ 430.000,00
Valore ridotto (del 10% sul valore).....	€ 387.000,00

### **VALORE DELLE QUOTE PIGNORATE**

diritti di 1/1 di nuda proprietà.....	€ 172.000,00
Valore ridotto di nuda proprietà (del 10% sul valore).....	€ 155.000,00

Il Valore di locazione proposto per il lotto, è € 800,00/mensili.

*Elenco Allegati alla perizia depositata telematicamente:*

All.1 Visure Catastali

All.2 Planimetrie Catastali

All.3 Ispezione ipotecaria

All.4 Attestazione di Prestazione Energetica degli edifici

All.5 Atti di Compravendita e Donazione

All.6 Stato Civile

All.7 Residenza

All.8 Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato A

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario.

*Forlì, 05.05.2024*

L'ESPERTO ESTIMATORE

(arch. Giulia Misirocchi)