

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ



* * *



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.54.23 R.G.ES.



Sintesi:



LOTTO UNICO: APPARTAMENTO CON GARAGE

FG.142, PART.398, SUBB.19 (APPARTAMENTO) E 17 (GARAGE).

Comune di Forlì, Via Monte San Gabriele 3

QUOTA PIGNORATA: 1/1

Valore complessivo.....€ 100.800,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 90.000,00



Indice

Identificazione Catastale.....	pg.3
Descrizione immobili	pg.9
Proprietà dei beni.....	pg.16
Formalità/vincoli.....	pg.17
Vincoli.....	pg.20
Analisi urbanistico-edilizia.....	pg.22
Attestazioni di Prestazione Energetica.....	pg.23
Stima del Valore Commerciale.....	pg.24
Lotto unico.....	pg.30
Conclusioni.....	pg.32

In data 14.12.2023, 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 54/2023 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;

La sottoscritta, dopo avere preso contatti con la proprietà, ha svolto regolarmente il sopralluogo in data 04.03.2024, unitamente al Custode e con la collaborazione dell'esecutato.

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 02.03.2023, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, rep.588/23, risultano essere situati nel Comune di Forlì, come di seguito definiti:

- FABBRICATO Tipo Catasto: Urbano – via Monte San Gabriele n.3

Dati Catastali: Sez: Foglio: 142 Particella: 398 Sub.19 – Abitazione di tipo economico – A3 – consistenza 5,5,vani - Piano 2

- FABBRICATO Tipo Catasto: Urbano

Dati Catastali: Sez: Foglio: 142 Particella: 398 Sub.17 – Rimesse, autorimesse – C6 – consistenza mq.20 - Piano T

- TERRENO Tipo Catasto: Terreni

Dati Catastali: Sez: Foglio: 142 Particella: 398 – Ente Urbano - consistenza ha.00. are.07, ca.39

Tali dati coincidono con le planimetrie catastali

Dalla trascrizione del pignoramento i soggetti coinvolti risultano essere:

A favore: GROGU SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV),

CF/PI: 05197150260

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

per il diritto di proprietà pari a 1/1 (piena proprietà) sui beni sopra descritti.

DA CATASTO IMMOBILIARE: Dalla Visura storica sintetica per soggetto¹, l'esecutato risulta proprietario dei beni sotto identificati catastalmente:

- **FABBRICATO Tipo Catasto: Urbano – via Monte San Gabriele n.3**

Dati Catastali: Sez: Foglio: 142 Particella: 398 Sub.19 Rendita: Euro

553,90 Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: VIA MONTE SAN GABRIELE n. 3 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 91 mq.

Totale escluse aree scoperte: 85 mq.

- **FABBRICATO Tipo Catasto: Urbano**

Dati Catastali: Sez: Foglio: 142 Particella: 398 Sub.17

Rendita: Euro 87,80 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq.

Indirizzo: VIA MONTE SAN GABRIELE n. 3 Piano T

Dati di superficie: Totale: 20 mq.

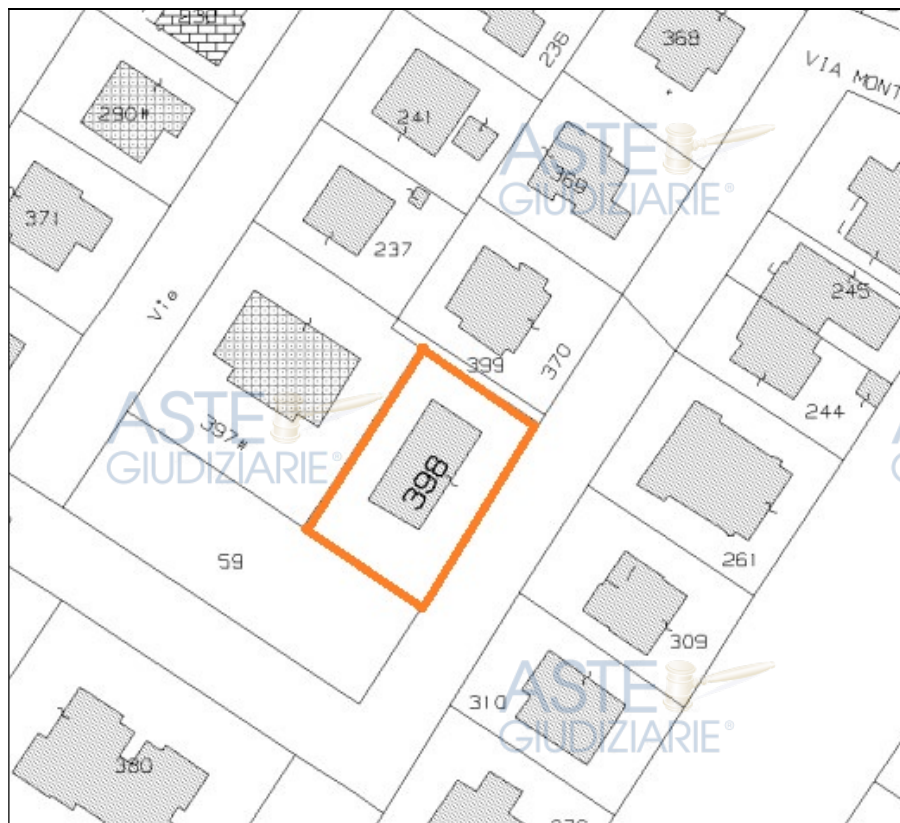
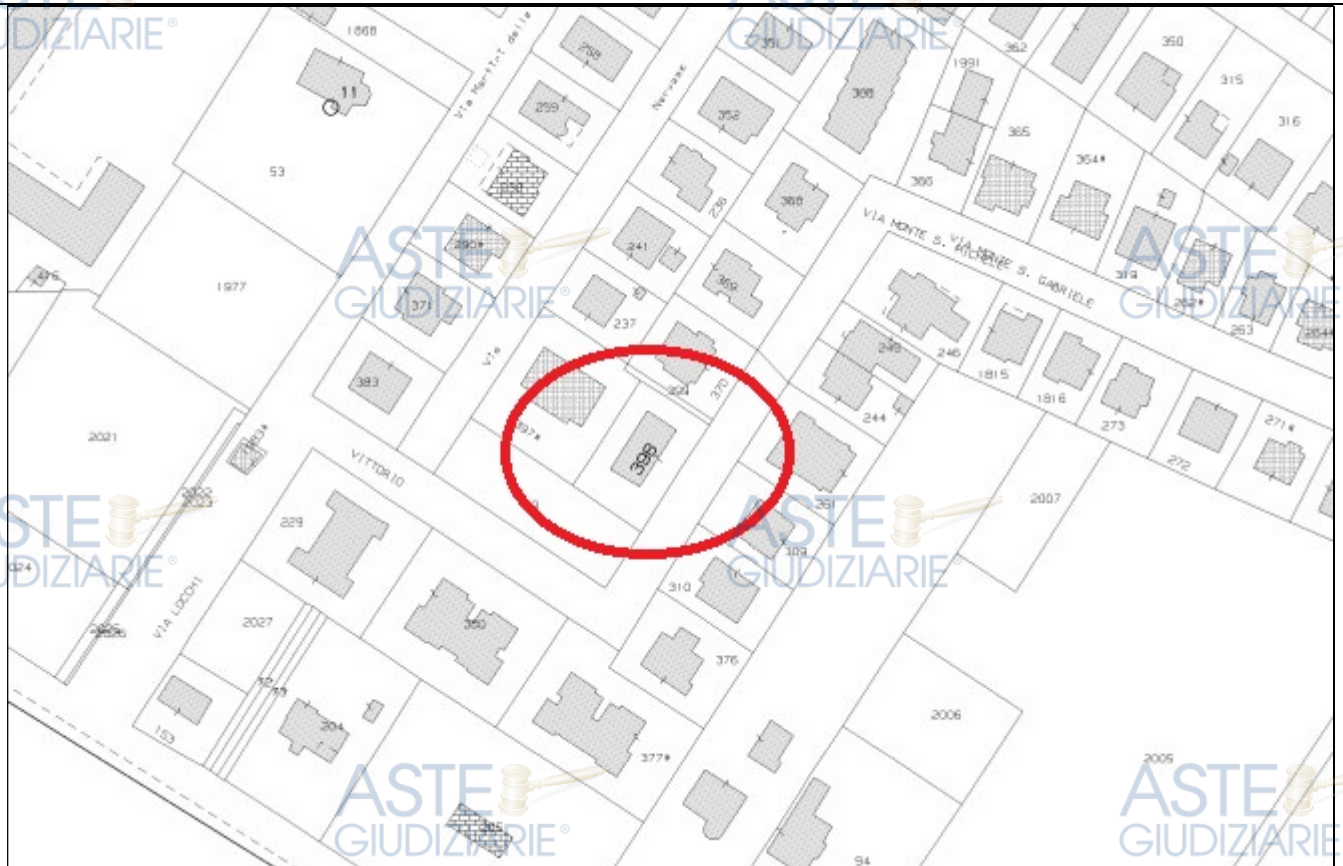
Dalla visura si riscontra anche la proprietà del bene identificato catastalmente al Fg.142, part.398, sub.21 (piano 4), acquisito dall'esecutato in data 24.03.2021 ed escluso dal presente pignoramento immobiliare.

Confini:

Il fabbricato, sito in Comune di Forlì – Fg.142 part.1le 398 confina con le part.1le 59, 399, 397 oltre che con via Monte San Gabriele;

¹ Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2024

IMMOBILE
ESTRATTO DI MAPPA
COMUNE DI FORLÌ – FG.142 PART.LLA 398



PLANIMETRIA CATASTALE

COMUNE DI FORLÌ – FG.142 PART.LLA 398 SUB.19



La planimetria catastale dell'immobile identificato al sub.19 rappresenta un appartamento al secondo piano caratterizzato da “atrio”, “cucina”, “soggiorno”, “disimpegno”, due “bagni”, due “camere” e due “balconi”; quanto indicato catastalmente coincide con lo stato dei luoghi.

PLANIMETRIA CATASTALE

COMUNE DI FORLÌ – FG.142 PART.LLA 398 SUB.17



La planimetria catastale dell'immobile identificato al sub.17 rappresenta un "garage" al piano terra del fabbricato con accesso diretto dall'area di pertinenza; quanto indicato catastalmente coincide con lo stato dei luoghi.

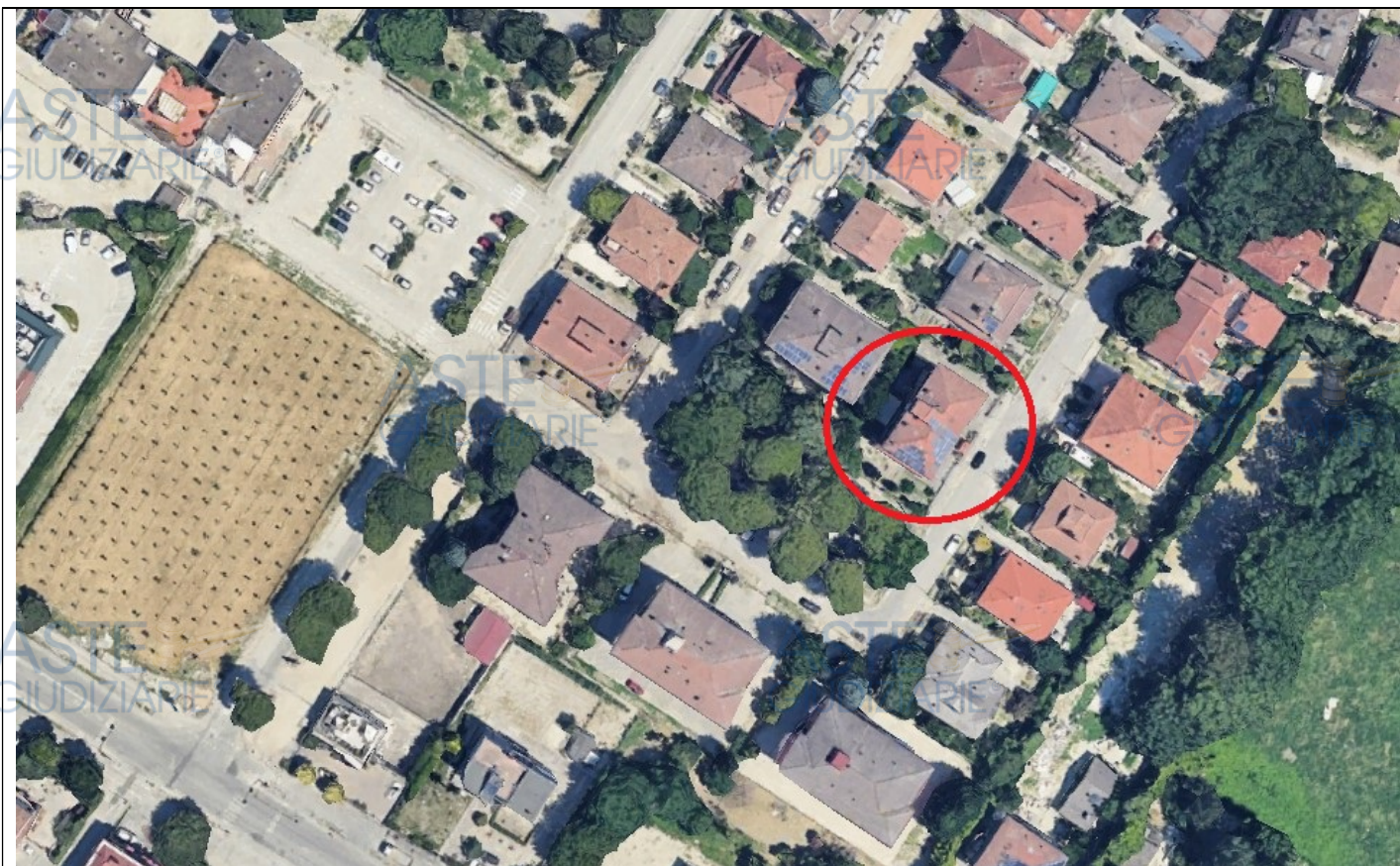
DESCRIZIONE:

Il fabbricato, in cui sono distribuiti i beni, oggetto di perizia, è situato nel Comune di Forlì, in via Monte San Gabriele n.3, nel quartiere Romiti, che è stata una delle zone alluvionate più colpite dall'ultimo evento calamitoso del 16 maggio 2023 che ha causato innumerevoli danni, la maggior parte ancora in fase di definizione e ripristino.



Immagine di Google

La zona dove si trova il fabbricato, è stata prevalentemente urbanizzata e edificata alla fine degli anni '60 ed i primi anni del decennio successivo, ed è prevalentemente caratterizzata da edifici plurifamiliari e/o piccoli condominii.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Immagine di Google

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Immagine di Google

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

10



Immagine di Google



Immagine di Google

L'appartamento, al secondo piano della palazzina di sei unità abitative, posto al civico interno n.4, si distribuisce internamente attraverso un "atrio" di circa mq.5,04 (calpestabili) che permette di accedere sia alla "cucina" di circa mq.9,94 (calpestabili), sia al "soggiorno" di circa mq.18,54 (calpestabili). Il "disimpegno" di circa mq.3,58 (calpestabili) garantisce la fruizione ai due "servizi igienici" di circa mq.3,90 e mq.4,60 (calpestabili) e alle due "camere da letto" di circa mq.12,00 e mq.15,20 (calpestabili).

Due balconi completano la distribuzione dell'unità abitativa.

Il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione e con un livello medio di finiture.





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

13



L'appartamento è dotato di impianti idrico, elettrico e riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia nel servizio igienico di dimensioni minori.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al piano terra del fabbricato, si trova il garage di dimensioni circa mq.16,81 (calpestabili), caratterizzato dalla presenza di un pilastro della struttura portante che preclude parzialmente l'utilizzo del medesimo.



Quesito 3: verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita 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 della proprietà dei beni pignorati risulta:

QUOTA PIGNORATA 1/1

Ad oggi, l'immobile risulta appartenere all'esecutato per la piena proprietà a seguito di Atto di Compravendita del 19 dicembre 2018, con il quale l'esecutato acquista dalla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà della porzione di fabbricato sito in Forlì, Via Monte San Gabriele n.3, costituita da un appartamento al piano secondo e vano ad uso garage al piano terra, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, come segue:

Foglio 142

- P.lla 398, sub. 19, sup.cat. mq. 91, vani 5,5, cat. A/3, cl. 5, Via Monte San Gabriele n.3, piano 2, Rendita Euro 553,90;

- P.lla 398, sub. 17, mq. 17, sup.cat. mq. 20, cat. C/6, cl.3, Via Monte San Gabriele n.3, piano T, Rendita Euro 87,80;

Nella vendita è compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. fra cui trovasi in particolare l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato distinta al Catasto Terreni di detto Comune, alla partita 1, foglio 142 con la particella 398 di mq.739 (Ente Urbano).

La parte venditrice, sig.ra [REDACTED], era proprietaria dei beni per successione testamentaria al padre signor [REDACTED], in virtù di testamento pubblico redatto in data 7 giugno 2011, repertorio n.182 degli atti di ultima volontà, passato al repertorio degli atti tra vivi con atto ai rogiti del

Notaio in Forlì, dott.ssa Cristina Scozzoli, in data 12 settembre 2011 repertorio n.15573/9582 registrato a Forlì il 14 settembre 2011 al n.7361 e successiva dichiarazione di successione registrata a Forlì il 21 giugno 2012 den.n.773, Vol. 9990 e trascritta a Forlì il 26 ottobre 2012 art.10575, con accettazione espressa di eredità trascritta a Forlì il 19 giugno 2012 art.6543.

Si precisa che il signor [REDACTED] era divenuto proprietario per acquisto effettuato con atto ai rogiti del Notaio di Forlì dott. Giancarlo Favoni Miccoli in data 2 luglio 1976 repertorio n.115670/2889, registrato a Forlì il 19 luglio 1976 al n.2.019 e trascritto a Forlì il 29 luglio 1976 art.4.195 e successiva assegnazione ottenuta con atto di divisione ai rogiti del Notaio di Forlì dott. Paolo Barletta in data 23 marzo 1981 repertorio n.36626/14003, registrato a Forlì il 10 aprile 1981 al n.1.778 e trascritto a Forlì il 16 aprile 1981 art.3.350.

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. Antonio Trotta, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Pavia (PV), con verifiche aggiornate al 29.03.2023.

L'Esperto Stimatore in data 05.03.2024 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 29.03.2023 al 05.03.2024 non risultano gravare gli immobili identificati al sub.19 e sub.17, successive Iscrizioni/Trascrizioni sui beni.

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni rinvenute per gli immobili indicati al sub.19 e al sub.17, con esclusione delle ipoteche non rinnovate o cancellate e delle trascrizioni non rinnovate:

- 1) TRASCRIZIONE del 19/06/2012 - Registro Particolare 6543 Registro Generale 9527
Pubblico ufficiale SCOZZOLI CRISTINA Repertorio 16756/10203 del 30/05/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 4006 del 05/05/2020
- 2) TRASCRIZIONE del 26/10/2012 - Registro Particolare 10575 Registro Generale 15747
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 773/9990 del 20/06/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 3) ANNOTAZIONE del 29/09/2017 - Registro Particolare 3117 Registro Generale 15658
Pubblico ufficiale MALTONI MARCO Repertorio 31282/20625 del 18/09/2017
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2434 del 2006
- 4) ANNOTAZIONE del 31/10/2017 - Registro Particolare 3563 Registro Generale 17661
Pubblico ufficiale MALTONI MARCO Repertorio 31525/20803 del 25/10/2017
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2434 del 2006
- 5) TRASCRIZIONE del 20/12/2018 - Registro Particolare 14050 Registro Generale 21268
Pubblico ufficiale SCOZZOLI CRISTINA Repertorio 27465/16502 del 19/12/2018
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 6) Rettifica a TRASCRIZIONE del 05/05/2020 - Registro Particolare 4006 Registro Generale 6142 Pubblico ufficiale SCOZZOLI CRISTINA Repertorio 16756/10203 del 30/05/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6543 del 2012
- 7) TRASCRIZIONE del 29/03/2023 - Registro Particolare 4073 Registro Generale 5743
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 588 del 02/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 sopprimerli 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.

I beni indicati sono di proprietà per la quota 1/1 (piena proprietà) del sig. [REDACTED]

L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] e dalla sig.ra [REDACTED] quest'ultima legata da rapporti di parentela all'esecutato.

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;

Non sono stati riscontrati particolari vincoli se non quelli derivanti dagli strumenti urbanistici e sotto riportati:

IT_SIGLEG SIT_NTA SIT_DESLEG	B1.1 RUE art.33 Zone residenziali della citta' contemporanea consolidata - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista
SIT_SIGLEG SIT_NTA SIT_DESLEG	Aree di potenziale allagamento EXT 6 del PSRI Aree di potenziale allagamento
SIT_SIGLEG SIT_NTA SIT_DESLEG	ART_17_TUTELA_PAES_FLUVIALE PSC 34 (VP) 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 - in zona di tutela del paesaggio fluviale: fiume Montone)
SIT_SIGLEG SIT_NTA SIT_DESLEG	ART_6 PSC 32 (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico
SIT_SIGLEG SIT_NTA SIT_DESLEG	ART_10 PSC 32 (VP) Distanze di rispetto dai corpi arginali - Art.10 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico
TIPO_NORMA AMBITO PERICOL TR_MAX FONTE TIT_FONTE	Art.6 - Aree di potenziale allagamento RP - RSP P2 200 AUTORITA' BACINI ROMAGNOLI Variante di coordinamento PAI-PGRA

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.

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;

Gli immobili non hanno spese fisse di gestione. Il complesso edilizio è amministrato dai proprietari delle singole unità immobiliari. Gli importi medi / annui per la manutenzione ordinaria, relativamente all'immobile in oggetto, ammontano a circa € 400,00.

Sono ad oggi escluse le opere di manutenzione ordinaria ancora necessarie per il ripristino del fabbricato a seguito dell'alluvione e, tutt'oggi, ancora in corso di definizione.

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;**

Il bene non necessita di Certificato di Destinazione urbanistica.

Il fabbricato ha destinazione a "Civile abitazione".

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;

Il bene non necessita di Certificato di Destinazione urbanistica. In ogni caso, se richiesto da delegato alla vendita, la sottoscritta provvederà a fornirlo.

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.

L'immobile è stato edificato in virtù di regolare Concessione Edilizia n.870, rilasciata dal Comune di Forlì in data 17 giugno 1976, PG n.5845/1976;

Concessione Edilizia in Variante n.482 del 30 aprile 1979 PG 2726/1979;

Abitabilità PG n.13680/79 del 13 giugno 1979;

Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 29 marzo 2012 PG n.25238;

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) del 27 maggio 2015 PG n.43954;

Richiesta di Certificato di Conformità edilizia e del 24 settembre 2015 PG n.81458;

* * *

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, non sono stati rinvenuti abusi edilizi.

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 compravendita ai rogiti del Notaio in Forlì, dott.ssa Cristina Scozzoli in data 19.12.2018, ovvero non gravanti 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'appartamento è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica n.06595-081448-2018 rilasciata il 17.11.2018 e valida fino al 17.11.2028. Da tale certificato si evince che l'immobile è in classe energetica F.

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

I beni sono regolarmente accatastati.

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 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)**;

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 catastali, visure catastali e rilievo a vista e strumentale dei luoghi. Non è stato eseguito rilievo topografico.

Ciò premesso si procede alla stima dei singoli beni.

FORLÌ VIA MONTE SAN GABRIELE

Risultato interrogazione: **Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: FORLÌ Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Periferica/OSPEDALETTO, PIANTA, FORO BOARIO, CAVA, ROMITI

Codice di zona: D4 Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1700
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2050
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1450
Box	NORMALE	850	950

Via Martiri delle Foibe - Appartamento mq.70, locali 2, prezzo € 107.000 - € 1.500,00

Romiti - Appartamento mq.120, locali 3, prezzo € 105.000 - € 875,00 (immobile con finiture simili a quello in esame)

Viale Bologna - Appartamento mq.120, locali 5, prezzo € 165.000 - € 1.375,00

Dall'indagine di mercato (presso le agenzie immobiliari rapportati ai valori OMI), i prezzi di vendita di fabbricati per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 1.250,00/mq. a € 1.450,00/mq..

§ § §

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 €1.250,00/mq. a €1.450,00/mq. e considerando un valore di € 1.250,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, ovvero:

considerando che il complesso immobiliare è, in generale, in discreto stato manutentivo anche se con vetuste finiture;

considerando che la zona dove si trova il fabbricato è stata tra le più colpite dall'evento del maggio 2023 e che, la situazione, ad oggi, ancora non sembra ancora completamente ripristinata a livello fognario in tutta l'area;

considerando che tutti gli impianti della zona sono ancora sotto osservazione e manutenzione;

verificato che l'area in cui ricade l'immobile si trova ad un livello inferiore al piano stradale e a poca distanza dall'alveo del Fiume Montone;

considerando che l'alluvione ha danneggiato tutto il livello del piano terra dello stabile, ancora in fase di ripristino;

valutandone, ad oggi, un interesse medio/basso 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.

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Appartamento	mq.85	1	mq.85,00	
Balconi	mq.19	0,35	mq.6,65	
Garage	mq.18,30	0,50	mq.9,15	
				Mq.100,80

l'E.S. ritiene idoneo applicare un coefficiente pari a 0,80 al valore ottenuto.

$$\text{mq.}[(100,80 \times 0,80)] \times \text{€ } 1.250,00/\text{mq.} = \text{€ } 100.800,00$$

Il più probabile valore di mercato 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 € 100.800,00

Valore di mercato..... € 100.800,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 90.000,00

Valore ridotto..... € 90.000,00

Valore locativo

Il Valore di locazione proposto per il lotto, è riferito allo stesso immobile considerandolo con impianti a norma e certificati secondo le vigenti leggi in materia. Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 4,1/mq a € 5,2/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore mediato di locazione pari ad € 4,60/mq. mensile, per cui si ottiene:

IMMOBILE

$$\text{mq.}[(100,80 \times 0,80)] \times \text{€ } 4,60/\text{mq. (mese)} = \text{€ } 370,94$$

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 370,00/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;

PIGNORAMENTO diritto di proprietà 1/1

I beni, sono di proprietà di:

[REDACTED]

[REDACTED]

Non risultano ulteriori iscrizioni/trascrizioni sull'immobile, oltre a quelle già indicate

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

Porzione di fabbricato definito complessivamente da sei unità abitative e sito in Forlì, Via Monte San Gabriele n.3, costituita da un appartamento al piano secondo e vano ad uso garage al piano terra, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, come segue:

Foglio 142

- P.lla 398, sub. 19, sup.cat. mq. 91, vani 5,5, cat. A/3, cl. 5, Via Monte San Gabriele n.3, piano 2, Rendita Euro 553,90;

- P.lla 398, sub. 17, mq. 17, sup.cat. mq. 20, cat. C/6, cl.3, Via Monte San Gabriele n.3, piano T, Rendita Euro 87,80;

Nel lotto è compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. fra cui trovasi in particolare l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato distinta al Catasto Terreni di detto Comune, alla partita 1, foglio 142 con la particella 398 di mq.739 (Ente Urbano).

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;

...omissis...

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;

L'esecutato è libero da vincoli matrimoniali;

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 da familiari, oltre che dal debitore esecutato.

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 dei beni in argomento, stimati “a corpo” e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come segue:

Lotto unico

Valore arrotondato€ 100.800,00

Valore ridotto del 10%€ 90.000,00

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 Atto di Compravendita

Allegato A Lotto

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

Forlì, 17.03.2024

L'ESPERTO ESTIMATORE

(arch. Giulia Misirocchi)